

Gemeente Rijnsburg

Bestemmingsplan "De Kleipetten 2002"



18 december 2003

Conform vaststelling

VROM/E7Z

KAMER

1.10

ORIGINEEL, GOEDGEKEURD EXEMPLAAR

Planstadium	Datum plan	Met ingang van
Overleg ex artikel 10 Bro 1985 Inspraak 1 ^e terinzagelagging ontwerp Vaststelling plan 2 ^e terinzagelegging vastgesteld plan goedkeuring beroep	17 mei 2002 17 mei 2002	2 juli 2002 20 juni 2002 12 maart 2003 18 december 2003 6 juli 2004 DRY/ARB/04/298

Gemeente Rijnsburg
Bestemmingsplan “De kleipetten 2002”

Conform vaststelling

Inhoud

- Toelichting
- Voorschriften
- Plankaart

Werknummer: 316.428.02

Bestand : j:\316\428\02\Kleipetten conform vaststelling.doc

Datum : 18 december 2003

KuiperCompagnons,
Bureau voor Ruimtelijke Ordening
en Architectuur
Rotterdam

TOELICHTING

Inhoudsopgave toelichting

1.	INLEIDING	BLZ. 1
1.1	Ligging plangebied	blz. 1
1.2	Vigerend regeling	blz. 1
1.3	Doel van het plan	blz. 1
2.	BELEID	BLZ. 3
2.1	Regionaal beleid	blz. 3
2.2	Gemeentelijk beleid	blz. 3
3.	ONDERZOEK	BLZ. 5
3.1	Huidige situatie	blz. 5
3.2	Bereikbaarheid	blz. 5
3.3	Programma	blz. 5
3.4	Waterberging	blz. 5
3.5	Milieuhygiënische aspecten	blz. 7
3.5.1	Bodem	blz. 7
3.5.2	Luchtkwaliteit	blz. 7
3.5.3	Akoestische aspecten	blz. 8
3.5.4	Bedrijvigheid	blz. 9
3.5.5	afval	blz. 10
3.5.6	Milieubeschermingsgebieden	blz. 10
3.5.7	Externe veiligheid	blz. 10
3.5.8	Duurzaam bouwen	blz. 10
3.6	Archeologie	blz. 10
3.7	Ondergrondse infrastructuur	blz. 12
4.	PLANBESCHRIJVING	BLZ. 13
4.1.	Stedenbouwkundige hoofdpzet	blz. 14
4.2.	Ruimtelijke structuur bestaand woongebied	blz. 15
4.3.	Ruimtelijke uitgangspunten uitbreiding Kleipetten	blz. 15
4.3.1	Groen- en waterstructuur	blz. 15
4.3.2	Ontsluiting	blz. 15
4.3.3	Woningdifferentiatie	blz. 16
5.	JURIDISCHE TOELICHTING	BLZ. 17
5.1	Algemeen	blz. 17
5.2	Bestemmingen	blz. 17
5.3	Artikel 13 WRO	blz. 21
5.4	Schematisch overzicht vergunningsvrij bouwen van aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen	blz. 22

6. UITVOERBAARHEID

6.1. Economische- en financiële uitvoerbaarheid

blz. 24

7. INSPRAAK EN OVERLEG

BLZ. 26

7.1 Inspraak

blz. 26

7.2 overleg

blz. 26

Bijlage:

1. Oppervlakte openbaar groen
2. Oppervlakte water

Afzonderlijke bijlagen:

- Akoestisch onderzoek



1. INLEIDING

1.1 Ligging plangebied

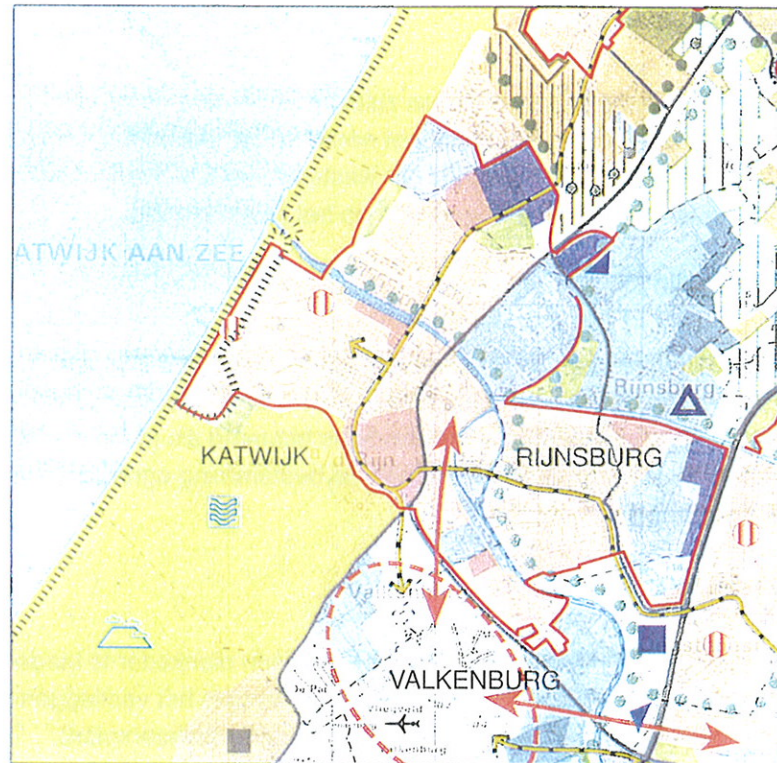
Het voorliggende bestemmingsplan ligt ten zuidwesten van de dorpskern van Rijnsburg en wordt begrensd door: de Sandtlaan in het noorden, de Valkenburgerweg in het oosten, het Additioneel Kanaal/de Rijn in het westen en een kassengebied in het zuiden. De ligging van het plangebied is aangegeven op het situatiekaartje.

1.2 Vigerende regeling

De gronden binnen het plangebied maken deel uit van bestemmingsplan “De Kleipetten” (februari 1990), bestemmingsplan “Centrum II” (1980) en bestemmingsplan “Buitengebied 1980”. De gronden zijn grotendeels bestemd als (uit te werken) woondoeleinden. De overige gronden hebben de bestemming agrarisch gebied, horeca en maatschappelijke voorzieningen.

1.3 Doel van het plan

Doel van het bestemmingsplan is enerzijds een juridisch plankader te bieden voor de nieuwbouw van woningen (ontwikkelingsplan) en anderzijds het vastleggen van de ruimtelijke hoofdstructuur van het bestaande woongebied (beheersplan).



Oude Rijn-mond

2. BELEID

2.1 Regionaal beleid

Rijnsburg ligt zowel in de invloedssfeer van de Leidse agglomeratie, als van de meer op landelijk gerichte functies Duin- en Bolenstreek. Structuur bepalend is de Oude Rijn tussen Leiden en de kust met daarlangs de kernen van Katwijk, Rijnsburg en Valkenburg.

De regionale ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden worden in eerste instantie bepaald door de versterking van de Oude Rijn als structuurbepalend element. Het gebied aan weerszijden van de Oude Rijn vormt een landschappelijk-recreatieve verbindingszone van formaat. Uitgangspunt is verder een nieuwe hoogwaardige openbaarvervoer verbinding te realiseren waardoor de onderlinge relatie tussen de Leidse agglomeratie en Katwijk en Noordwijk kan worden versterkt.

2.2 Gemeentelijk beleid

De gemeente is voornemens het woongebied De Kleipetten naar het noorden uit te breiden tot aan de Sandtlaan, zodat sprake is van aansluiting met de dorpskern. Binnen de uitbreiding dient ruimte te worden gereserveerd voor het vergroten van de begraafplaats en het continueren van water-, groen- en langzaamverkeerverbindingen. Naast uitbreiding naar het noorden is het streven om op termijn het woongebied ook in zuidelijke richting uit te breiden.

3. ONDERZOEK

3.1 Huidige situatie

Het plangebied bestaat grotendeels uit woningbouw. Langs de Sandtlaan bevindt zich behalve woningbouw tevens een politiebureau, kleinschalige bedrijvigheid, een begraafplaats en een hotel-restaurant. Ten zuiden van de begraafplaats ligt nog een klein kassengebied.

3.2. Bereikbaarheid

De verschillende woonbuurtjes binnen het plangebied worden ontsloten vanaf de Kleipettenlaan, een belangrijke wijkontsluitingsweg die aansluit op de Sandtlaan. Dit geldt echter niet voor de woningen die grenzen aan de Valkenburgerweg en de Sandtlaan, deze worden ontsloten vanaf de Valkenburgerweg en vanaf de Sandtlaan. Het huidige kassengebied wordt ontsloten vanaf de Valkenburgweg. De begraafplaats, het hotel-restaurant en het politiebureau worden ontsloten vanaf de Sandtlaan.

3.3 Programma

Binnen het plangebied dient ruimte te worden gereserveerd voor de bouw van maximaal 185 woningen in de bestemming "UW-1" en maximaal 60 woningen in de bestemming "UW-2". Naast woningbouw dient ook ruimte te worden gereserveerd voor uitbreiding van de begraafplaats, openbaar groen en water.

In de Kleipetten is 23.653m² aan openbaar groen opgenomen, dit is circa 8,6% van het uitleggegebied (bijlage 1: oppervlakte groenvoorzieningen Kleipetten).

Het totale wateroppervlak binnen het uitleggegebied bedraagt 20.982m², circa 7,7% (bijlage 2: oppervlakte water Kleipetten).

3.4 Waterberging

Beleidskader Rijk en Provincie

In de Vierde Nota Waterhuishouding is aangegeven dat het waterbeheer in Nederland gericht moet zijn op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde duurzame watersystemen. Belangrijk aandachtspunt hierbij is duurzaam stedelijk waterbeheer. Ook het beleid van de provincie Zuid-Holland ('Beleidsplan Milieu en Water' 2000 en de nota 'Bruisend Water' 1998/1999) richt zich op duurzaam stedelijk waterbeheer.

Aandachtspunten hierbij zijn: de relatie tussen het stedelijk water en het water in het omliggende gebied; vergroting van het waterbergend vermogen in stedelijk gebied met name in stadsranden; verbetering van de waterkwaliteit; vergroten van de belevingswaarde van water; kansen voor natuur en recreatie in en rondom stedelijk water.

Hoogheemraadschap van Rijnland

T.a.v. bestemmingsplannen heeft Rijnland 2 notities uitgebracht te weten “de Leidraad Planvorming Stedelijk Gebied” en een “Werkwijzer Bestemmingsplannen”.

In de Leidraad Planvorming Stedelijk Gebied staan over de berging van oppervlaktewater de volgende passages:

Afvoer van water: de afvoer van water uit het stedelijk gebied is max. 10 m³/min/100ha met een uitloop tot 15 m³/min/100ha (Waterakkoord met waterschappen) of, daar waar de capaciteit van het gemaal kleiner is, maximaal zoveel als haalbaar is met de bestaande gemaalcapaciteit; dit wordt tevens beïnvloed door de relatie tussen stedelijk en landelijk gebied.

Berging van oppervlaktewater in bestaand stedelijk gebied: in bestaand stedelijk gebied is minimaal 6% open water vereist of zeker niet minder dan er al aanwezig was of zoveel meer of minder als uit berekening noodzakelijk blijkt (bron : WBP 2000); de 6% wordt berekend t.a.v. het totale oppervlak van het plangebied, waarbij wordt uitgegaan van een verhardingspercentage van ca 45% en de aanwezigheid van een gescheiden rioolstelsel. Bij een hoger verhardingspercentage en/of vergaande afkoppeling van verhard oppervlak zijn in ieder geval aanvullende berekeningen noodzakelijk (bron: WBP 2000) Het HHR overweegt, gelet op de nog niet in deze leidraad verwerkte uitkomsten van de Commissie Tielrooij, een wijziging van het WBP op dit punt in overweging te nemen.

Berging van oppervlaktewater in nieuwbouwgebied: de totale oppervlakte aan watergangen in nieuw te ontwikkelen stedelijk gebied mag niet minder worden als het was in het betreffende gebied vóór de herbestemming/ functiewijziging, met een minimum van 6% van het totale plangebied, of zoveel meer als uit berekeningen nodig blijkt te zijn (dit laatste geldt voor het gebied waarvoor de functie verandert en niet voor het hele peilvak waarbinnen het betreffende gebied is gelegen). Bij nieuw stedelijk gebied moet worden voorkomen dat de waterbergingsbehoefte wordt afgewenteld op het omliggende gebied. Dit betekent in de praktijk dat gezocht moet worden naar mogelijkheden voor een hoger percentage open water dan 6% (bron: WBP 2000);

Berging van oppervlaktewater: water mag niet gedempt worden zonder volledige compensatie in de directe omgeving of in hetzelfde peilvak (bron: WBP 2000);

3.5 Milieuhygiënische aspecten

3.5.1 Bodem

Op grond van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 maakt bodemonderzoek expliciet deel uit van de voorbereiding bij een bestemmingsplan. Ook ingevolge de Woningwet dient bij een aanvraag voor een bouwvergunning te worden aangetoond dat de grond dat de grond geschikt is voor de beoogde functie.

Van het inmiddels gerealiseerde bebouwde gedeelte van de wijk is de kwaliteit van de bodem bekend. Voor de nieuw geprojecteerde woongebieden wordt een ernstige verontreiniging van de bodem niet aanwezig geacht. De percelen die nog voor bebouwing in aanmerking komen zijn afdoende onderzocht. Voor enkele gedeelten is een beperkte sanering noodzakelijk en zal een eenvoudig saneringsplan worden opgesteld. In het kader van het Bouwstoffenbesluit zal nog onderzoek plaats vinden naar de gebruiksmogelijkheden van overtollige grond.

Verder zijn er geen verontreinigingen bekend.

3.5.2 Luchtkwaliteit

Op basis van de Wet milieubeheer zijn, bij Algemene maatregelen van bestuur, kwaliteitsdoelstellingen geformuleerd in het belang van het voorkomen en beperken van de luchtverontreiniging. Deze kwaliteitsdoelstellingen zijn in Europees verband vastgesteld en gebaseerd op gezondheidskundige grondslagen. In het Besluit luchtkwaliteit zijn de doelstellingen vertaald naar grenswaarden voor de stoffen koolmonoxide (CO), benzeen (C₆H₆), stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀), lood en zwaveldioxide (SO₂).

Het luchtkwaliteitsbeleid is gericht op een tweetal sporen, te weten:

- a. het brongerichte beleid, dat betrekking heeft op de reductie van emissies en
- b. het effectgerichte beleid, waardoor wordt voorkomen dat blootstelling aan verontreinigde lucht plaatsvindt.

In het kader van de ruimtelijke ordening kan aan het effectgerichte beleid inhoud worden gegeven. Hierbij kan de volgende doelstelling worden geformuleerd: het voorkomen van schadelijke gezondheidseffecten bij bewoners en aanwezigen van verblijfplaatsen, door bij de planning van die verblijfplaatsen of bij de planning van bronnen, rekening te houden met luchtverontreiniging die door die bronnen wordt gegenereerd. Alvorens tot zonering kan worden overgaan, moet worden vastgesteld of een luchtkwaliteitsnorm – nu of in de toekomst – wordt overschreden.

Bronnen voor luchtverontreiniging zijn verkeer (lokaal ook parkeergarages), industrie, bodem (saneringen), verbrandingsemissies en luchtvaart. Een deel van de verontreinigingen komt van buiten de gemeentegrenzen. Die achtergrondwaarden worden gemeten door het Landelijk Meetnet Luchtkwaliteit (LML), dat wordt beheerd door het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieuhygiëne (RIVM). De gemeente is hiervoor aangewezen op de meetgegevens van de agglomeratie Den Haag/Leiden. Deze achtergrondwaarden worden ook bij de beoordeling van de lokale luchtkwaliteit betrokken.

Burgemeester en wethouders hebben in 2002 de rapportage voor de luchtkwaliteit in de gemeente Rijnsburg vastgesteld. Daaruit blijkt dat binnen het plangebied geen overschrijdingen plaatsvinden van de normen die in het Besluit luchtkwaliteit zijn gesteld, met uitzondering van fijn stof (PM_{10}).

De norm voor fijn stof wordt in vrijwel het gehele land overschreden. Omdat zich binnen het plangebied geen industriële bronnen voor fijn stof bevinden, wordt voor de aanpak van de normoverschrijding het Rijksbeleid gevolgd.

3.5.3 *Akoestische aspecten*

Inleiding

In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan "De Kleipetten 2002" binnen de gemeente Rijnsburg heeft in verband met de relatie tussen de Wet geluidhinder (Wgh) en de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) een onderzoek plaatsgevonden naar het geluidhinderaspect wegverkeerslawaai. Dit onderzoek is noodzakelijk omdat het bestemmingsplan de bouw van woningen binnen de onderzoekszone van 200 m langs de Sandtlaan toelaat.

Nieuwbouw van woningen vindt plaats binnen de uit te werken woondoeleinden bestemmingen "UW-1" en "UW-2". Daarnaast biedt het plan de mogelijkheid de bestaande gebouwen binnen de bestemming "Kantoordoeleinden -K-" te wijzigen in een woonbestemming.

Voor de overige in het plan bestaande dan wel nieuw aan te leggen ontsluitingswegen is of wordt een 30 km-besluit genomen. Op grond van artikel 74 lid 2 Wgh is voor dergelijke wegen geen onderzoek noodzakelijk.

Het akoestisch rapport is opgenomen in de separate rapportage "Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai; bestemmingsplan Kleipetten 2002", d.d. 17 januari 2003. In het onderstaande gedeelte wordt in het kort de conclusie van dit onderzoek verwoord.

Conclusie

De geluidsbelasting ter plaatse van de direct langs de Sandtlaan geprojecteerde woningen overschrijdt de voorkeursgrenswaarde. De geluidsbelasting bedraagt maximaal 61 dB(A) ter plaatse van de bouwlocatie binnen de bestemming UW-2. Ter plaatse van de bebouwing in de bestemming UW-1 en de mogelijk in een woonbestemming te wijzigen bestemming Kantoordoeleinden bedraagt de geluidsbelasting maximaal respectievelijk 61 en 62 dB(A).

Op grond van de gewenste ruime opzet van de woningbouw langs de Sandtlaan kan eveneens niet worden uitgesloten dat op grotere afstand van de Sandtlaan de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Ter plaatse van deze achterliggende woningen in de bestemming UW-1 bedraagt de geluidsbelasting maximaal 52 dB(A) en binnen de bestemming UW-2 55 dB(A).

Voor de woningen die een geluidsbelasting ondervinden hoger dan de voorkeursgrenswaarde dient een hogere grenswaarde te worden verzocht. Een en ander

als maatregelen indien stedenbouw-kundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële redenen niet mogelijk of niet gewenst zijn.

Alhoewel in deze situatie door het aanhouden van voldoende afstand uit de weg kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde is dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet gewenst. Deze woningen dienen vanuit stedenbouwkundig oogpunt zoveel als mogelijk in de rooilijn van de bestaande bebouwing te worden gesitueerd.

Bij dit verzoek dient een in het “Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen” aangegeven ontheffingsgrond van toepassing te zijn. In deze situatie, verdichting van de bebouwing langs de Sandtlaan, kan worden aangevoerd dat de betreffende woning een open plaats opvult tussen aanwezige (woon)bebouwing. Voor de woningen die kunnen worden gebouwd ter plaatse van het huidige politiebureau kan worden aangevoerd dat deze woningen worden gesitueerd als vervanging van bestaande bebouwing.

Bij geluidbelastingen boven de 55 dB(A) dienen de verblijfsruimten alsmede de tot de woning behorende buitenruimte niet aan de uitwendige scheidingsconstructie te worden gesitueerd waar de hoogste geluidbelasting optreedt. Door het treffen van bouwkundige maatregelen (balustrade) dan wel een gunstige situering van de buitenruimte ten opzichte van de Sandtlaan dient de geluidsbelasting zoveel als mogelijk te worden beperkt.

Indien deze hogere waarde wordt vastgesteld dienen ten aanzien van de geluidwering van de gevels zonodig maatregelen te worden getroffen, welke er voor zorgdragen dat de geluidsbelasting binnen de woning in het verblijfsgebied bij gesloten ramen niet meer bedraagt dan 35 dB(A).

3.5.4. Bedrijvigheid

Het bestemmingsplan heeft in hoofdzaak betrekking op een woongebied. Teneinde deze woonfunctie te beschermen dient aandacht geschonken te worden aan mogelijk conflicterende bestemmingen. Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Hieronder wordt verstaan; een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woongebieden. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de VNG brochure ‘Bedrijven en milieuzonering’. Bedrijven zijn opgenomen in een tabel met bedrijven, die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

Langs de Sandtlaan zijn enkele bestaande bedrijven aanwezig, alle in milieuklasse 1 en 2. Dergelijke bedrijven hebben een relatief geringe milieubelasting en zullen in het algemeen niet conflicteren met de woonbestemming.

De vestiging van bedrijven is niet mogelijk. Enkele nieuwe woningen zijn geprojecteerd nabij het parkeerterrein van een hotel dat is gevestigd aan de Sandtlaan.

Gelet op het Besluit horeca, sport- en recreatieinrichtingen milieubeheer heeft een parkeerterrein niet tot conflicten met de omgeving te leiden.. Enerzijds door toezicht vanwege degene die het bedrijf leidt, anderzijds door de inrichting van het parkeerterrein.

De bestaande glastuinbouwbedrijven binnen het plangebied verdwijnen en maken plaats voor woongebied. Hiermee worden – uit oogpunt van ruimtelijke ordening – bestaande conflictsituaties opgeheven.

3.5.5 Afval

Het huishoudelijk afval wordt gescheiden ingezameld. In het bestaande gedeelte van de wijk zijn hiertoe zogenaamde metrocontainers voor GFT- en voor restafval geplaatst. Ook in het nieuwe gedeelte van het plangebied zal dit inzamelsysteem worden gehanteerd.

3.5.6 Milieubeschermingsgebieden

In of nabij het plangebied zijn geen milieubeschermingsgebieden aanwezig.

3.5.7 Externe veiligheid

In of nabij het plangebied zijn geen objecten, leidingen of routes gevaarlijke stoffen, die in het kader van externe veiligheid bijzondere aandacht behoeven.

3.5.8 Duurzaam bouwen

Met betrekking tot het beleid inzake duurzaam bouwen is door de gemeenteraad bij besluit van 3 juni 1997 de “Leidraad duurzaam bouwen nieuwbouwwoningen Rijnsburg” en de daarbij behorende checklist vastgesteld. Het in deze leidraad neergelegde beleid komt er op neer dat voor duurzaam bouwen bij nieuwbouwprojecten het Nationaal Pakket Woningbouw (NPW) gehanteerd zal worden. Dit pakket bestaat uit een aantal vaste maatregelen (altijd toepasbaar) en enige variabele maatregelen (niet altijd toepasbaar).

In privaatrechtelijke overeenkomsten, zoals exploitatie-overeenkomsten of bij gronduitgifte zullen met bouwinitiatiefnemers afspraken worden gemaakt over duurzaam bouwen conform de vastgestelde leidraad en de daarbij behorende checklist.

3.6 Archeologie

Eind 2001 is archeologisch onderzoek uitgevoerd op de nieuwbouwlocatie binnen het bestemmingsplan De Kleipetten 2002. Deze locatie is gelegen tussen de Sandtlaan, Waterboslaan, Kamerlingh Onneslaan en de Valkenburgerweg. Het doel van het

onderzoek is inzicht te verkrijgen of in de bodem van de onderzoekslocatie archeologische waarden te verwachten zijn en in hoeverre het toekomstig gebruik van het terrein invloed heeft op deze archeologische waarden.

Op basis van de boringen, de stratigrafie en het aangetroffen vondstmateriaal is de onderzoekslocatie te interpreteren als een laaggelegen, overwegend nat kwelder- en schorrengebied die wordt doorsneden door een brede getijdengeul / kreek. Deze kreek is mogelijk de Vroeg Middeleeuwse historische Oude Vliet, welke ook is opgetekend ter hoogte van de Abdij van Rijnsburg. In de overgang naar de Late Middeleeuwen is deze geheel verzand. Gedurende de hele middeleeuwse periode is deze locatie niet geschikt geweest voor bewoning. De aangetroffen archeologische indicatoren kunnen geïnterpreteerd worden als incidentele strooivondsten of van elders aangevoerd (secundaire context). De grote hoeveelheid oppervlaktevondsten die gedaan zijn in het westelijk deel van het onderzoeksgebied zijn uit de secundaire context, en zijn hier terecht gekomen door een partij opgebrachte grond ten behoeve van toekomstige bouwwerkzaamheden.

Aansluitend aan de Middeleeuwse periode kan aan de hand van historisch kaartmateriaal geconcludeerd worden dat het onbebouwd blijven van deze locatie zich doorzet in de hierop volgende eeuwen (17e - 19e eeuw). Waarschijnlijk is dat deze locatie vanaf de Late Middeleeuwen tot de 19e eeuw gebruikt is als weidegrond. Ergens eind 19e, begin 20e eeuw zullen delen van de locatie langzamerhand gecultiveerd worden en in gebruik zijn genomen als tuinbouwgrond. Het bodemprofiel van het terrein kan over het algemeen als intact worden beschouwd met uitzondering van de bovengrond. Deze toplaag is tot een variërende diepte tot maximaal 1,45 meter overal op de onderzoekslocatie verstoord door middel van omzetten van grond ten behoeve van de tuinbouw.

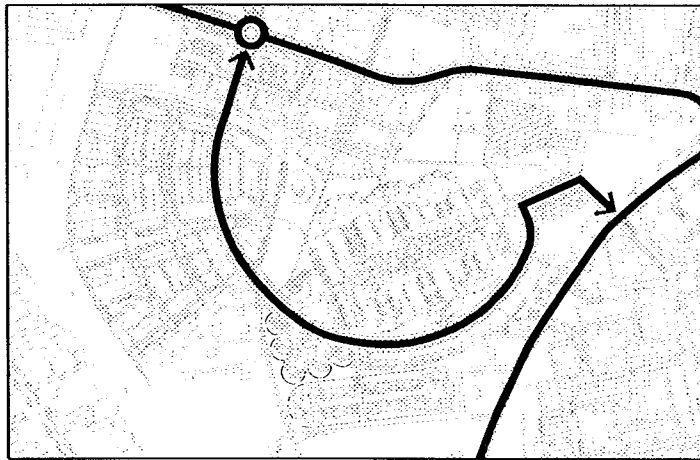
Op basis van het uitgevoerde inventariserende archeologisch onderzoek kan geconcludeerd worden dat archeologische waarden *in situ* (in de oorspronkelijke toestand) op de locatie niet te verwachten zijn. De natuurlijke gesteldheid van de onderzoekslocatie ten tijde van de Romeinse Tijd en Vroege Middeleeuwen heeft menselijke bewoning vermoedelijk nagenoeg onmogelijk gemaakt. Menselijke bewoning moet dan ook eerder worden gezocht buiten het voormalige kweldergebied op de hoger gelegen oeverwallen en kreekkruggen.

Aan te treffen archeologisch vondstmateriaal tijdens het geplande grondverzet zal dan ook hoofdzakelijk bestaan uit incidentele strooivondsten, voornamelijk vroegmiddeleeuws en postmiddeleeuws materiaal. Aangezien deze voorkomen in secundaire context (*ex situ*, als verspoelde vondst of uit opgebrachte grond) is er onvoldoende aanleiding voor een aanvullend of nader archeologisch onderzoek.

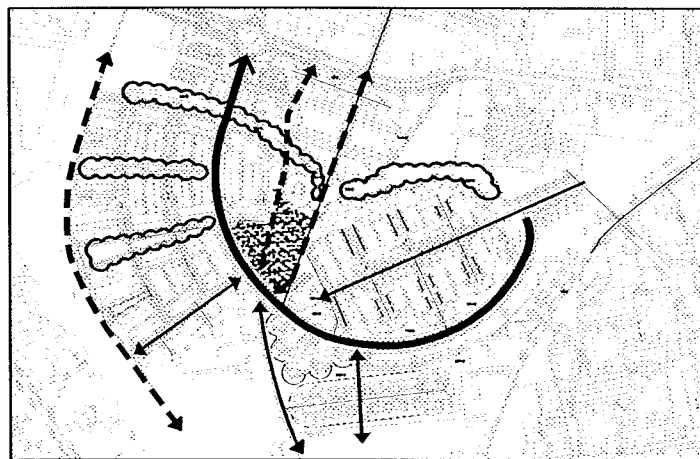
Gezien het voorgaande zijn op de plankaart geen archeologische vindplaatsen opgenomen en is in de planvoorschriften geen aanlegbepaling met betrekking tot archeologische vondsten opgenomen.

3.7 Ondergrondse infrastructuur

Binnen het plangebied bevindt zich een ondergrondse watertransportleiding ter hoogte van de Sandtlaan. Deze leiding krijgt een planologische bescherming.

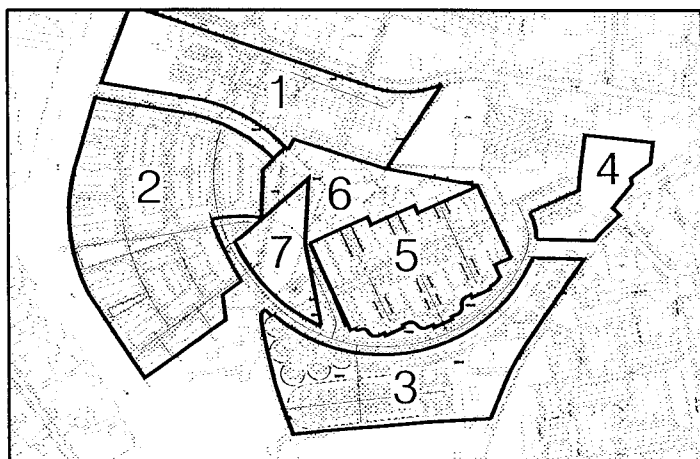


Hoofdontsluiting



Ruimtelijke hoofdopzet

- Hoofdontsluiting
- ↔ Buurtontsluiting
- - - - -> Langzaamverkeer route
- ~~~~~ Groen/ Water



Woonbuurten



Waterstructuur

4 PLANBESCHRIJVING

4.1 Stedenbouwkundige hoofdropzet

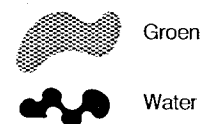
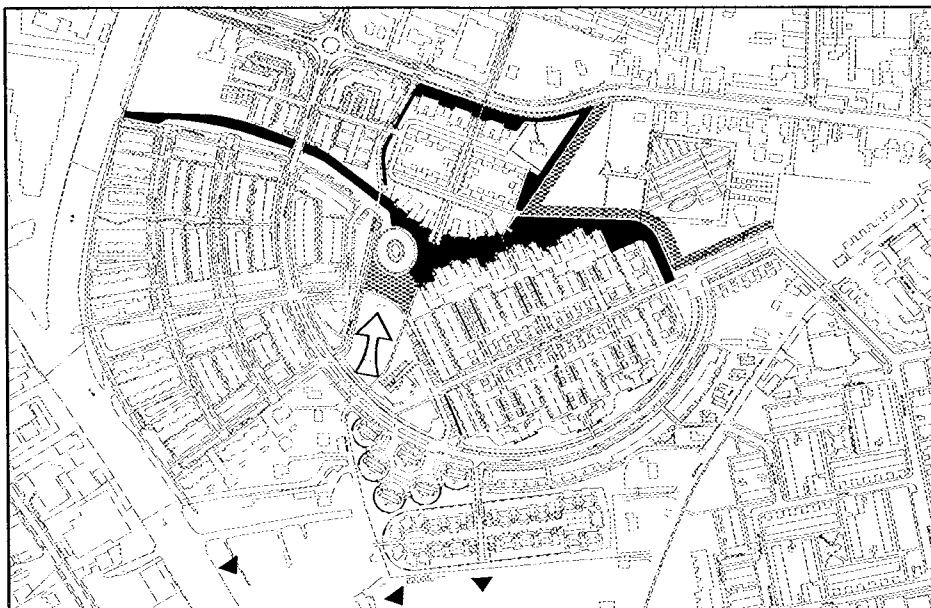
Het nieuwe woongebied De Kleipetten ligt ten zuiden van de Sandtlaan, en wordt begrensd door het Additioneel Kanaal/de Rijn en de Valkenburgerweg. Kenmerkend voor De Kleipetten is de gebogen tracering van de wijkontsluitingsweg, de Kleipettenlaan, gelegen tussen de Sandtlaan en de Valkenburgerweg.

Getracht is De Kleipetten een zodanige hoofdstructuur te geven dat sprake is van een midden, een hart. Dit midden wordt gevormd door het buurtpark met daarin opgenomen drie vrijstaande bebouwingselementen. Alle hoofdruimtes, zoals: groenzones, watergangen, langzaamverkeersverbindingen en buurtontsluitingswegen hebben een directe relatie met het buurtpark. De zichtas vanuit het buurtpark naar de kerktoren zorgt daarnaast voor een visuele relatie met de oude dorpskern van Rijnsburg.

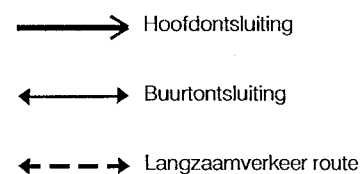
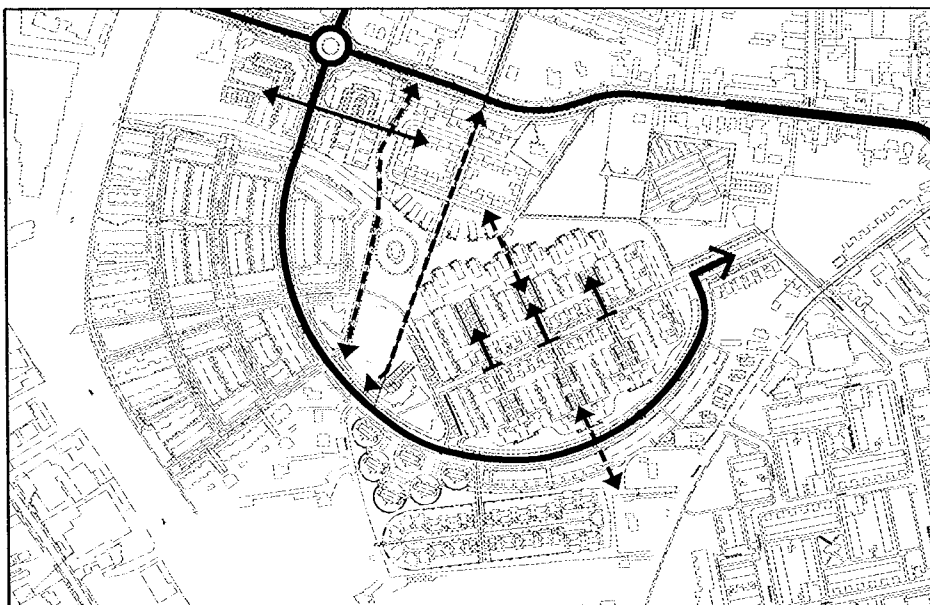
Rond het buurtpark liggen de verschillende woonbuurten. De wijk kan worden onderverdeeld in zeven woonbuurten met ieder een eigen karakter.

1. Buurt één vormt als het ware de inleiding naar De Kleipetten en wordt gekenmerkt door de hogere bebouwing langs de Sandtlaan. De hogere bebouwing zorgt voor een sterke begeleiding van de Sandtlaan, een grootschalige infrastructurele voorziening. Ongeveer ter hoogte van de kruising tussen de Sandtlaan het Additioneel Kanaal wordt gestreefd naar een bebouwingshoogte van maximaal 20 meter, een markeerpunt ter hoogte van de entree van Rijnsburg.
2. Buurt twee kan worden gezien als het begin van de Kleipettenlaan. Dit deel wordt gekenmerkt door ronde begeleidende gevels met een horizontaal karakter en een hoge goot. Haaks op de Kleipettenlaan, richting de Rijn, kent deze buurt een ruimere opzet met onder andere clusters van vier aaneengeschakelde woningen met langskappen en door garages geschakelde woningen.
3. Het middelste deel van de Kleipettenlaan is opgebouwd uit drie aparte clusters. De twee clusters die grenzen aan de Kleipettenlaan hebben als gemeenschappelijk kenmerk een hoge goot en een donkere baksteen gevel met een statige uitstraling. Het achterliggende hofje heeft een besloten karakter en vormt een zelfstandig element binnen De Kleipetten. Karakteristieken van het hofje zijn: de licht gekleurde gevels met speklagen en overstekende kappen. De inrichting van het hofje sluit aan bij de gevelkleuren en wijkt dus af van de hoofdinrichting van de Kleipetten.
4. Het laatste gedeelte van de Kleipettenlaan kent een veel ruimere opzet met een lagere bebouwingsdichtheid en meer vrijstaande en/of geschakelde eengezinswoningen.
5. Buurt vijf vormt een eiland in de oksel van de Kleipettenlaan. Deze buurt wordt onder andere gekenmerkt door verticale gevels, afwisselende kaprichtingen, verschillende gevelkleuren en verschillend materiaalgebruik.
6. Buurt zes wordt gekenmerkt door waterwoningen met terrassen aan het water.
7. Buurt zeven wordt tot slot gekenmerkt door het buurtpark met daarin drie vrijstaande bebouwingselementen.

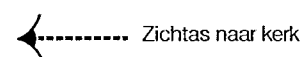
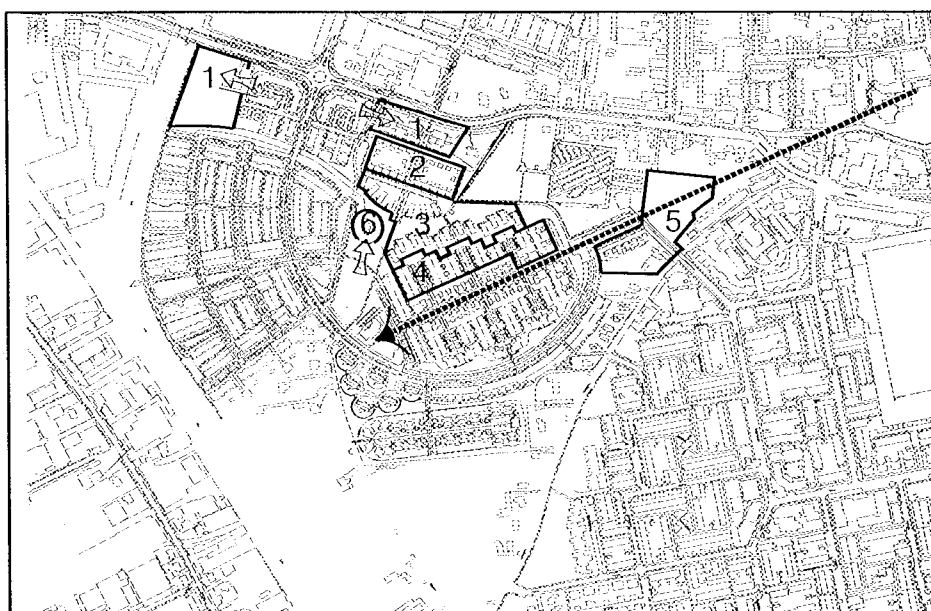
Ondanks de diversiteit in woonbuurten is er toch sprake van een samenhangende wijk. De verschillende buurten worden bij elkaar gehouden door de waterstructuur. Deze vervult niet



Groen en Waterstructuur



Ontsluiting



Woning differentiatie

alleen een functie in het kader van de waterhuishouding maar heeft tevens een recreatieve functie. Ook wordt er op een aantal plekken direct aan het water gewoond waardoor een afwisselend beeld ontstaat met een hoogwaardige uitstraling.

4.2 Ruimtelijke structuur bestaande woongebied

Kenmerkende elementen voor de ruimtelijke structuur van het bestaande woongebied zijn: de Kleipettenlaan, twee langzaamverkeerverbindingen, het buurtpark en groen- en waterverbindingen. Deze openbare hoofdruimtes geven de wijk een overzichtelijk en ruim karakter. Met name de groene scheggen tussen de Kleipettenlaan en het Additioneel Kanaal zijn zeer beeldbepalend. Om te zorgen dat dit beeld in de toekomst behouden blijft zijn de structurele groenelementen binnen het woongebied met een aparte aanduiding aangegeven op de plankaart. Dit geldt tevens voor de twee bestaande langzaamverkeersverbindingen, de recreatieve route langs de Rijn en de recreatief / functionele route tussen het buurtpark en de Sandtlaan, en voor de nog te realiseren verbinding richting het toekomstige woongebied ten zuiden van De Kleipetten.

4.3 Ruimtelijke uitgangspunten uitbreiding Kleipetten

Uitgangspunt is om de uitbreiding van De Kleipetten te laten aansluiten op de bestaande hoofdstructuur, zodat in de toekomst sprake is van een eenheid, een samenhangende wijk gesitueerd rond een buurtpark. Kwaliteiten van het nieuwe woongebied zijn onder andere: het groen/blauwe woonmilieu, de langzaamverkeersverbindingen en de grote diversiteit in woningtypen.

4.3.1 Groen- en waterstructuur

Centraal in de nieuwe woonwijk ligt een grote waterplas die in verbinding staat met het overige water van De Kleipetten. De waterplas verdeelt de woonwijk in een noordelijk en zuidelijk woongebied. In het noordelijke woongebied is het streven om langs de Sandtlaan een watergang te realiseren. Deze watergang zal worden doorgetrokken langs de begraafplaats zodat een verbinding mogelijk is met de waterplas. Wat betreft de groenstructuur wordt het buurtpark uitgebreid tot aan de waterplas en komt er een groenzone rond de begraafplaats.

4.3.2 Ontsluiting

Het nieuwe woongebied zal op een vijftal punten een aansluiting krijgen met de bestaande wegenstructuur. Voor het gebied ten noorden van de watergang zal er één hoofdontsluitingsweg voor autoverkeer worden gemaakt. Het gebied ten zuiden van de watergang krijgt vier ontsluitingspunten, drie in het verlengde van de hofjes en één in het verlengde van de Kamerlingh Onnesstraat (zie kaartje). Behalve ontsluitingswegen zijn er ook langzaamverkeersverbindingen, deze zorgen voor een verbinding tussen de twee woongebieden en voor een directe relatie tussen het buurtpark en de Sandtlaan.

4.3.3 Woningdifferentiatie

Binnen de uitbreiding van woongebied De Kleipetten kunnen vijf verschillende zones / woningtypen worden onderscheiden.

1. De zone langs de Sandtlaan, deze wordt gekenmerkt door hogere bebouwing en een ruime opzet met veel groen en water. Richting het Additioneel Kanaal kan de bebouwingshoogte oplopen tot maximaal 20 meter hoog, een oriëntatiepunt bij binnenkomst van Rijnsburg.
2. De zone ten zuiden van de hoogbouw, deze bestaat uit twee gesloten woonblokken met eengezinswoningen en vormt als het ware een overgangsgebied tussen de hogere bebouwing aan de Sandtlaan en de vrijstaande woningen aan het water.
3. De waterwoningen, deze zone rond de waterplas wordt gekenmerkt door vrijstaande woningen welke direct aan het water zijn gesitueerd. Door de oriëntatie van de woningen op het water vormen deze een duidelijke eenheid binnen de buurt met een hoogwaardige kwaliteit.
4. De zone met hofjeswoningen, ten zuiden van de waterwoningen, sluit qua beeld aan bij de bestaande hofjeswoningen ten zuiden van de Kamerlingh Onnesstraat, een traditioneel beeld met verticale gevels en dwarskappen als accent.
5. De zone ter hoogte van de aansluiting Kleipettenlaan / Valkenburgerweg, deze zone wordt gekenmerkt door een ruime opzet met vrijstaande en/of geschakelde woningen georiënteerd op de Kleipettenlaan. Karakteristiek is het zicht op de oude kerktoren bij het uitrijden van de wijk, waardoor de nieuwe woonwijk en het oude dorpscentrum visueel met elkaar zijn verbonden.
6. 'De ovaal', deze zal een eenheid gaan vormen met de twee bestaande torens in het buurtpark. Het buurtpark vormt samen met deze drie bebouwingselementen het hart van De Kleipetten.

5. JURIDISCHE TOELICHTING

5.1. Algemeen

De gemeente Rijnsburg is met het opstellen van het bestemmingsplan De Vliet begonnen met het op één lijn brengen van de regeling van gronden en gebouwen die thans in meerdere bestemmingsplannen op verschillende wijze is opgenomen. Gekozen is voor een globale en flexibele regeling. Dezelfde lijn is voortgezet in het onderhavige bestemmingsplan.

Het plan bestaat voor het grootste deel uit bestaand woongebied waarvoor een consoliderend beleid geldt. Een ander belangrijk deel van het plan bestaat uit te ontwikkelen woongebied waarin wordt getracht aan te sluiten bij de regeling voor het bestaande woongebied. Voor dat gebied moet voordat er gebouwd kan worden eerst door burgemeester en wethouders een uitwerkingsplan worden vastgesteld.

Voor het bestaande woongebied is een zodanig flexibele regeling opgenomen dat er verschillende mogelijkheden bestaan voor uitbreiding van gebouwen. Vrijstellingen op grond van artikel 19 van de WRO zullen daarom terughoudend worden toegepast.

Ten aanzien van de bestaande niet-woonfuncties is een gelijksoortige regeling als met betrekking tot de woonbestemming opgenomen zij het dat de uitbreidingsmogelijkheden voor bedrijven die in beginsel niet in een woongebied thuishoren beperkter van omvang zijn.

De globaliteit van de regeling komt duidelijk tot uitdrukking in de plankaart; deze bestaat uit grote bestemmingsvlakken. Alhoewel binnen de bestemming voor het bestaande woongebied ook water en groenvoorzieningen passen is voor bepaalde essentiële groengebieden en watergangen een specifieke bestemming opgenomen ter bescherming van deze functies.

5.2. Bestemmingen

Woongebied - W -

Het grootste deel van het plangebied “De Kleipetten 2002” heeft de bestemming Woongebied.

Gekozen is voor een globale bestemming waarbinnen naast de bestaande woningen met bijbehorende tuinen en erven tevens de tot het woongebied behorende wegen, watergangen, bruggen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, groen- en speelvoorzieningen en kleine nutsvoorzieningen zijn toegestaan.

Gronden waarop te behouden groenvoorzieningen liggen, hebben de aanduiding 'g' gekregen waarover in de voorschriften is bepaald dat deze uitsluitend mogen worden gebruikt als groen- of speelvoorziening. Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat deze gronden in gebruik worden genomen als bijvoorbeeld parkeerplaats of weg.

Vanwege het feit dat de bestemming Woongebied zoals hiervoor reeds is aangegeven globaal is, is in de voorschriften een aantal beperkingen opgenomen met betrekking tot bouw mogelijkheden. Uitgangspunt is dat het aantal woningen binnen de bestemming niet mag toenemen en dat bestaande woningen slechts onder bepaalde voorwaarden mogen uitbreiden.

Bepaald is dat bestaande woningen bij recht mogen worden uitgebreid met een **aan- of uitbouw** die aan de erfregeling voldoet. De oppervlakte aan erfbebouwing mag maximaal 40% van het erf bedragen met een maximum van 50 m². Als erf dient te worden aangemerkt het zij- en achtererf (de gronden gelegen achter de voorgevellijn) van de woning. Om het contrast tussen hoofdgebouw en erfbebouwing te versterken is bepaald dat erfbebouwing minimaal 3 meter achter het verlengde van de voorgevellijn van het hoofdgebouw dient te liggen. Voorts is om deze reden de hoogte van erfbebouwing gelimiteerd.

De **vergroting van de woning** anders dan met een aan- of uitbouw op grond van de erfregeling is in principe niet toegestaan. Met vrijstelling echter kan de inhoud van het hoofdgebouw met maximaal 25% worden vergroot mits het hoofdgebouw een eengezinswoning betreft; appartementen vallen dus niet onder deze vrijstellingsregeling. De uitbreiding mag onder voorwaarden zowel in de hoogte, de diepte als de breedte plaatsvinden. Voor de uitbreiding van het hoofdgebouw in de hoogte kan geen vrijstelling worden verleend in geval van woningen die plat zijn afgedekt; de vorm van deze woningen dient gehandhaafd te blijven. Voor overige woningen is vrijstelling mogelijk tot een goothoogte van 6 meter en een nokhoogte van 11 meter. Een uitbreiding van de woning aan de zijgevel mag uitsluitend plaatsvinden bij kopwoningen waarbij bepaald is dat de lijn in het verlengde van de voorgevel van de bebouwing op aangrenzende percelen niet mag worden overschreden. Voor een uitbreiding van de woning aan de achterzijde kan vrijstelling worden verleend tot een bouwdiepte van maximaal 13 meter.

De hoogte en situering van **bouwwerken, geen gebouwen zijnde** is geregeld in artikel 4, derde lid. Deze regeling is van toepassing op alle bestemmingen en daarom zijn deze bouwwerken niet afzonderlijk in de voorschriften bij de bestemming woongebied geregeld. In de voorschriften bij de bestemming woongebied is uitsluitend geregeld welke bouwwerken tussen de voorgevel en de openbare weg mogen worden gebouwd. Voor de toepassing van deze regeling en van artikel 4, derde lid is van belang waar de voorgevel van een hoofdgebouw ligt. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat een woning meerdere voorgevels kan hebben; alle gevels die aan het openbaar gebied grenzen worden aangemerkt als voorgevel.

Binnen het plangebied doet zich de situatie voor dat enkele woningen oorspronkelijk meer bouwrechten hadden dan onder de regeling in het onderhavige bestemmingsplan. Het betreft de woningen die in het bestemmingsplan “De Kleipetten” reeds onder de bestemming “woondoeleinden” waren opgenomen en een deel van de woningen die onder het bestemmingsplan “Centrum II” vielen. Omdat uitgangspunt van het bestemmingsplan is dat bestaande bouwrechten niet aangetast mogen worden, is ten behoeve van de genoemde woningen een aanvulling op de bestemmingsregeling opgenomen. Deze houdt voor de woningen die oorspronkelijk in “De Kleipetten” lagen in dat deze woningen bij recht 100 m² aan bijgebouwen mogen hebben en voor de woningen die oorspronkelijk in het bestemmingsplan “Centrum II” vielen dat een vrijstellingsregeling is opgenomen waarin exact de regeling uit “Centrum II” is overgenomen.

Binnen de woonbestemming wordt mede geacht te passen het gebruik van een deel van de woning voor kantoor- en praktijkruimte ten behoeve van een aan-huis-gebonden beroep. Ten behoeve van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten binnen de woonbestemming is onder voorwaarden vrijstelling mogelijk.

Woondoeleinden, uit te werken - UW -

Voor een tweetal gebieden is een uit te werken bestemming ten behoeve van woondoeleinden opgenomen. Deze laat naast woningen ook verkeersfuncties, groenvoorzieningen, water en nutsvoorzieningen toe.

Het betreft een gebied aan de noord-westzijde van het plangebied begrensd door de Sandtlaan, het Additioneel Kanaal en bestaand woongebied.

Het andere gebied is groter en wordt globaal begrensd door de Kamerlingh Onnesstraat, de Sandtlaan, de Waterboslaan en de begraafplaats met een uitloper in noord-oostelijke richting. Voor deze gebieden is een maximum aantal woningen opgenomen en aanduidingen voor wat betreft de inrichting met groen en water.

Het doel van deze bestemming is het kunnen realiseren van nieuwe woonbuurten binnen de richtlijnen voor de inrichting ervan. Deze richtlijnen zijn met name gegeven in de beschrijving in hoofdlijnen bij het betreffende artikel in de voorschriften. Voor wat betreft de bouwvoorschriften is zoveel mogelijk aangesloten bij de bouwvoorschriften van het bestaande woongebied.

Woonwagenstandplaatsen - WW -

In het plangebied ligt één gebiedje met de bestemming ‘woonwagenstandplaatsen’. Het onderscheid ten opzichte van de woonbestemming is met name gemaakt vanwege het onderscheid naar aard en omvang van de bebouwing. Voorts is het wenselijk vast te leggen waar woonwagens mogen staan zodat de plaatsing ervan elders in het plangebied uitgesloten is. Op gronden met de bestemming ‘woonwagenstandplaatsen’

mogen maximaal 5 woonwagens staan. Bij de woonwagens mogen bergingen en voorzieningengebouwen (bijvoorbeeld toiletgebouwen) worden geplaatst.

Horecadoeleinden - H -

Het hotel-restaurant aan de Sandtlaan heeft de bestemming *horecadoeleinden* gekregen. Op basis van de voorschriften mag een uitbreiding van het gebouw plaatsvinden van maximaal 10% van de inhoud. Daarbij dient de huidige voorgevelrooilijn te worden gehandhaafd. Een onderzoek naar de geluidbelasting op de geprojecteerde woningen nabij het hotel leidt tot de conclusie dat de geprojecteerde woningen geen belemmering vormen voor de bedrijfsvoering van het hotel indien een afstand van de perceelsgrenzen van het horecabedrijf wordt aangehouden van minimaal 3 meter. Afscherpende maatregelen zijn niet vereist. Gezien deze conclusie is geen hindercirkel op de plankaart aangegeven.

Kantoordoeleinden - K -

Een deel van het complex op de hoek Sandtlaan – Kleipettenlaan heeft de bestemming “Kantoordoeleinden”. Voor deze bestemming geldt een uitbreidingsmogelijkheid van 10% van de inhoud zoals aanwezig tijdens het in ontwerp ter visie leggen van het plan. Ook bij deze bestemming geldt dat de huidige voorgevelrooilijn gehandhaafd dient te blijven. Burgemeester en wethouders hebben de bevoegdheid de bestemming te wijzigen in “Woongebied”.

Maatschappelijke doeleinden - M -

Voor de begraafplaats die binnen het plangebied ligt is de bestemming “Maatschappelijke doeleinden” en de aanduiding “begraafplaats” opgenomen. Tevens is voorzien in een uitbreidingsmogelijkheid van de begraafplaats ter plaatse van de huidige bedrijfsbebouwing van “De Werkers” aan de Sandtlaan. Een uitbreiding van de begraafplaats is noodzakelijk om te kunnen voorzien in de toekomstige behoefte. Daarnaast is het vanuit stedenbouwkundig oogpunt gewenst de locatie van “De Werkers” bij de begraafplaats te trekken.

Voor de bebouwing geldt een zelfde regeling als voor bebouwing binnen de bestemmingen “Kantoordoeleinden” namelijk een maximale uitbreiding van 10% van de bestaande inhoud. Omdat er plannen zijn een nieuwe aula te bouwen is de mogelijkheid geboden de bebouwing uit te breiden met een gebouw met een oppervlakte van maximaal 600 m² en een maximale hoogte van 7 meter welke moet zijn gelegen binnen het op de kaart aangegeven bebouwingsvlak.

Verkeersdoeleinden - V -

In het bestemmingsplan zijn uitsluitend de stedelijke hoofdwegen en wijkverzamelwegen met de bestemming “Verkeersdoeleinden” aangegeven. De overige wegen vallen binnen

de bestemming "Woongebied". Voor wegen waaraan de bestemming "Verkeersdoeleinden" is gegeven geldt dat de verkeersfunctie domineert over de verblijfsfunctie. Binnen de bestemming woongebied is sprake van nevenschiktheid dan wel een dominante verblijfsfunctie.

Water / Waterweg

De belangrijkste watergangen en waterpartijen in het plangebied hebben de bestemming "Water" gekregen. Minder belangrijke watergangen en waterpartijen vallen binnen de bestemming woongebied. Voorts is voor de Rijn en het Additioneel Kanaal de afzonderlijke bestemming "Waterweg" opgenomen vanwege zijn functie voor het vervoer over water.

Leidingen

Deze bestemming is een medebestemming; hij valt samen met één of meer van de hierboven genoemde specifieke bestemmingen. Ten behoeve van de specifieke bestemming mag alleen worden gebouwd indien de belangen van de medebestemming niet worden geschaad.

5.3. Artikel 13 WRO

Om redenen van volkshuisvesting alsmede een goede en doelmatige ontsluiting van het nieuwe woongebied is het noodzakelijk de percelen sectie C nrs. 4257 en 4300 niet langer als agrarisch te bestemmen. Handhaving van de agrarische bestemming zou de nieuwbouwplannen in ernstige mate beperken en is uit stedenbouwkundig oogpunt evenmin wenselijk.

Teneinde de verwezenlijking van het plan te bespoedigen, zijn de hiervoor genoemde percelen aangewezen als gronden in de zin van artikel 13 van de Wet op de Ruimtelijke ordening. Dit houdt in dat, indien de gemeente en de rechthebbende(n) van de betreffende gronden niet tot overeenstemming kunnen komen, een versnelde onteigeningsprocedure in gang kan worden gezet.

5.4. Schematisch overzicht vergunningsvrij bouwen van aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

In het kader van de onlangs gewijzigde Woningwet zijn de mogelijkheden tot vergunningsvrij bouwen uitgebreid. Om inzichtelijk te krijgen in welk geval een aan- of uitbouw, een bijgebouw en een overkapping zonder bouwvergunning gebouwd mag worden is hierna een overzicht opgenomen

Een aan- of uitbouw kan zonder bouwvergunning worden geplaatst indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

1. de aan- of uitbouw wordt gebouwd aan een bestaande woning of een bestaand woongebouw;
2. de aan- of uitbouw moet op de grond staan;
3. de aan- of uitbouw mag niet hoger zijn dan één bouwlaag;
4. de aan- of uitbouw moet strekken tot vergroting van het woongenot. Met 'woongenot' wordt bedoeld dat het gebruik van de aan- of uitbouw gerelateerd moet zijn aan het wonen. Het aanbouwen van bijvoorbeeld een winkelruimte aan uw huis valt hier niet onder;
5. a) als u de aan- of uitbouw bouwt aan een oorspronkelijke achtergevel, dan moet de afstand tussen de aan- of uitbouw en de weg of het openbaar groen aan alle zijden meer dan 1 meter zijn;
b) als u de aan- of uitbouw bouwt aan een oorspronkelijke zijgevel die niet naar de weg of het openbaar groen gekeerd is, dan moet de afstand tussen de aan- of uitbouw en het voorerf en de afstand tussen de aan- of uitbouw en het erf van uw burens ten minste 1 meter zijn;
6. de aan- of uitbouw
 - is niet hoger dan 4 meter, gemeten vanaf het aansluitend terrein en
 - is niet hoger dan 0,25 meter boven de vloer van de eerste verdieping van uw woning en
 - is niet hoger dan de woning waar u tegenaan bouwt;
7. de aan- of uitbouw is niet breder dan de oorspronkelijke gevel waar deze tegenaan komt en steekt ten opzichte van die gevel niet uit;
8. de aan- of uitbouw is minder dan 2,5 meter diep, gemeten vanuit de oorspronkelijke gevel waar tegenaan wordt gebouwd;
9. het bouwen van een aan- of uitbouw mag niet tot gevolg hebben dat het oorspronkelijke zij- of achtererf waarop u bouwt voor meer dan de helft is volgebouwd. Alle eventuele andere bouwwerken op dat erf moeten hierbij worden meegerekend;
10. de aan- of uitbouw mag niet gebouwd worden aan gevel van een tijdelijk bouwwerk, zoals een woonkeet, of aan een woonwagen. Ook aan de gevel van een vakantiehuisje of een ander bouwwerk dat niet permanent mag worden bewoond mag niet bouwvergunningsvrij een aan- of uitbouw worden gebouwd;
11. de aan- of uitbouw mag niet gebouwd worden bij een monument of in een door het Rijk aangewezen beschermd stads- of dorpsgezicht.

Alleen als voldaan wordt aan *alle* genoemde voorwaarden (1 tot en met 11) mag u de aan- of uitbouw zonder bouwvergunning plaatsen. Deze voorwaarden gelden ook als u bouwvergunningsvrij iets wilt veranderen aan een bestaande aan- of uitbouw.

Een bijgebouw en een overkapping kunnen zonder bouwvergunning worden geplaatst indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

1. het bijgebouw of de overkapping wordt gebouwd bij een bestaande woning of een bestaand woongebouw;
2. het bijgebouw of de overkapping moet op de grond staan (u mag dus geen bouwvergunningsvrij bijgebouw bovenop een al bestaand gebouw bouwen);
3. het bijgebouw of de overkapping mag niet hoger zijn dan één bouwlaag;
4. het bijgebouw of de overkapping moet strekken tot vergroting van het woongenot. Met 'woongenot' wordt bedoeld dat het gebruik van het bijgebouw gerelateerd moet zijn aan het wonen. Als u een garage bijbouwt mag dit niet zonder bouwvergunning als u daar vervolgens een winkel in begint;
5. a) als u het bijgebouw of de overkapping bouwt op een achtererf, dan moet de afstand tussen het bijgebouw of de overkapping en de weg of het openbaar groen aan alle zijden meer dan 1 meter zijn;
b) als u het bijgebouw of de overkapping bouwt op een zijerf dat niet naar de weg of het openbaar groen gekeerd is, dan moet de afstand tussen het bijgebouw of de overkapping en het voorerf ten minste 1 meter zijn;
6. als de bruto vloeroppervlakte van het bijgebouw of de overkapping meer dan 10 m² is, moet de afstand tot het erf van uw burens ten minste 1 meter zijn;
7. het bijgebouw of de overkapping is niet hoger dan 3 meter, gemeten vanaf het aansluitend terrein (zie uitleg van dit begrip);
8. het bouwen van het bijgebouw of de overkapping mag niet tot gevolg hebben dat het zij- of achtererf voor meer dan de helft is volgebouwd. Eventuele andere bouwwerken op dat erf moeten hierbij worden meegerekend. U mag bovendien maximaal 30 m² aan bouwvergunningsvrije bijgebouwen of overkappingen op uw totale erf bouwen;
9. het bijgebouw of de overkapping mag niet gebouwd worden bij een tijdelijk bouwwerk, zoals een woonkeet of een woonwagen. Ook bij een vakantiehuisje of een ander bouwwerk dat niet permanent mag worden bewoond mag niet bouwvergunningsvrij een bijgebouw of overkapping worden gebouwd;
10. het bijgebouw of de overkapping mag niet gebouwd worden bij een monument of in een door het Rijk aangewezen beschermd stads- of dorpsgezicht.

Alleen als voldaan wordt aan alle genoemde voorwaarden (1 tot en met 10) mag u het bijgebouw of de overkapping zonder bouwvergunning plaatsen. Deze voorwaarden gelden ook als u iets wilt veranderen aan een bestaand bijgebouw of overkapping.

6 UITVOERBAARHEID

6.1 Economische- en financiële uitvoerbaarheid

De gegevens met betrekking tot de economische- en financiële uitvoerbaarheid van het plan zijn afzonderlijk als bijlage aan de Provincie toegezonden. Verdere vermelding van deze gegevens in de toelichting kan achterwege blijven.

7. INSPRAAK EN OVERLEG

7.1 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan is onderworpen aan inspraak conform de regels van de gemeentelijke inspraakverordening.

Daartoe heeft het voorontwerp gedurende 4 weken voor een ieder op het gemeentehuis ter inzage gelegen. De terinzagelegging heeft op de in de gemeente gebruikelijke wijze plaatsgevonden. Gedurende de termijn van de terinzagelegging is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk op- of aanmerkingen kenbaar te maken bij burgemeester en wethouders.

De resultaten van de gehouden inspraakprocedure zijn in hierna volgende pagina's van de toelichting opgenomen.

7.2 Overleg

In het kader van het overleg ex. Artikel 10 Bro 1985 is het voorontwerpbestemmingsplan aan diverse overleginstanties toegezonden.

Van de volgende instanties zijn reacties ontvangen:

1. Provinciale Planologische Commissie van de Provincie Zuid-Holland
2. Regionale brandweer Rijnland
3. Inspecteur R.O. van het ministerie van VROM
4. Hoogheemraad van Rijnland
5. Rijksdienst voor het oudheidkundig bodemonderzoek

Van de volgende instanties zijn geen (inhoudelijke) reacties ontvangen:

1. Het Ministerie van Verkeer en Waterstaat, afd. R.O. en bestuur en strategie
2. Gemeente Oegstgeest
3. Gasunie
4. Waterschap De Oude Rijnstromen

De resultaten van het overleg zijn in de hierna volgende pagina's van de toelichting opgenomen.

[illegible]

Bij het voorontwerp bestemmingsplan wat ter inzage ligt op het Gemeente huis is mij gebleken dat onze prikkabel is aangemerkt als „niet uit te werken bestemming“

- Met vriendelijke Groet,
Drauw

J. Praval
Sandtlaan 41
2231 CB Rynsburg

Beantwoording

1) Handhaving woonbestemming i.p.v bestemming “Woondoeleinden uit te werken”.

De woning van de heer Paauw zal als bestaande woning worden bestemd. De omliggende gronden zijn evenwel door de gemeente in eigendom verworven.

2) Afstand oostelijke aanbouw t.o.v. het perceel van reclamant.

De aanbouw, waartegen de heer Paauw bezwaar heeft, zal niet worden gerealiseerd. De afstand tussen de zijgevel van zijn woning en het nieuwbouwblok zal derhalve 30 meter bedragen. De afstand tussen het nieuwbouwblok en de achterliggende bebouwing zal 18 meter bedragen.

J.C. van Klaveren,
Sandtlaan 15,
2231 CA Rijnsburg.

Gemeente: Rijnsburg
Plan: Bestemmingsplan "De Kleipetten"
Reactie: J.C. van klaveren, Sandtlaan 15,

Rijnsburg, 4 juli 2002.

College van Burgemeester en Wethouders
Gemeente Rijnsburg.

Betreft: Voorontwerpbestemmingsplan Kleipetten 2002.

Mijn perceel SectieC nr. 3690.

Geacht college,

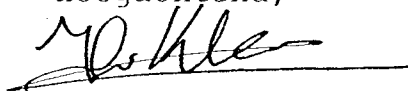
Hierbij maak ik bezwaar tegen bovenvermelde bestemmingsplan.

1)
2) De grond wordt door mij nog als tuinbouwgrond gebruikt voor het telen van bloemen. Tevens wordt door dit plan de toegankelijkheid om achter het woonhuis met mijn bedrijfsauto te komen beperkt. Ik heb de nu bestaande inrit nodig om de bloemen van een ander perceel grond in mijn bedrijfsruimte achte het bewoonde pand veilig klaar te maken.

Vertrouwende dat u deze bezwaren in uw volgende beslissing zult meenemen en uw reactie tegemoetziende, verblijf ik met vriendelijke groeten,

gem. Rijnsburg	post					
ingekomen d.d.	gezien	S	B	1 ^e W	2 ^e W	3 ^e W
U4 JUL 2002						
voorgest. nummer	advies					
VRON/EJ2/2002/2420						
classificatiecode						
sektor : afdeling						
VRON						
☐ om advies		pri. akl. B en W-advies				
☐ ter kennis		(auto-arch.)				
☐ ter afdoening						
☒ kopie voor:						
OBV						

Hoogachtend,



J.C. van Klaveren.

Beantwoording

1) Wegbestemmen tuinbouwgrond.

Om redenen van volkshuisvesting alsmede een goede en doelmatige ontsluiting van het nieuwe woongebied acht de gemeente het noodzakelijk de gronden niet langer als agrarisch te bestemmen. Handhaving van de agrarische bestemming zou de nieuwbouwplannen in ernstige mate beperken. De gemeente is, gelet op het voorgaande, voornemens de gronden te verwerven. Teneinde de verwerkelijking van het plan te bespoedigen zullen de betreffende gronden worden aangewezen als gronden in de zin van artikel 13 van de Wet op de Ruimtelijke ordening, hetgeen, indien de gemeente en de rechthebbende van de betreffende gronden niet tot overeenstemming kunnen komen, ziet op een versnelde onteigeningsprocedure.

2) Handhaving bestaande inrit.

Zie beantwoording onder 1.

Gemeente: Rijnsburg
Plan: Bestemmingsplan "De Kleipetten"
Reactie: H. Maat, Hofstraat 1-a, 2231 CR Rijnsburg

H. Maat
Hofstraat 1-a
2231 CR RIJNSBURG

post					
gezien	S	B	1 ^e W	2 ^e W	3 ^e W
ingekomen d.d.	08 JUL 2002				
volgnummer	advies				
VROM/EJZ/2002/2463					
classificatiecode					
VROM/EJZ/2002/2463					
☐ ter kennis ☐ ter afdoening ☒ kopie voor:					
OBV					
conform advies					
besluit					

AANGETEKEND

College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Rijnsburg
Postbus 349
2230 AH RIJNSBURG

Rijnsburg, 5 juli 2002

Betreft: (Voor)ontwerpbestemmingsplan Kleipetten 2002

Geacht College,

Hierbij deel ik mede bezwaar te maken tegen het bovengenoemde (voor)ontwerpbestemmingsplan, daar waar dat de in mijn bezit zijnde kavels aan de Sandtlaan, Sectie C., nrs. 3690 en 3052 betreft.

Middels dit bezwaarschrift deel ik u mede vooralsnog geen medewerking te willen verlenen aan de verkoop van betreffende kavels ten behoeve van voornoemd bestemmingsplan.

Hoogachtend,



H. Maat

Beantwoording

Geen medewerking aan verkoop van de kavels aan de Sandtlaan, Sectie C, nrs. 3690 en 3052.

Om redenen van volkshuisvesting en een goede en doelmatige ontsluiting van het nieuwe woongebied acht de gemeente het noodzakelijk de gronden niet langer als agrarisch te bestemmen. Handhaving van de agrarische bestemming zou de nieuwbouwplannen in ernstige mate beperken. De gemeente is, gelet op het voorgaande, voornemens de gronden te verwerven. Teneinde de verwerkelijking van het plan te bespoedigen zullen de betreffende gronden worden aangewezen als gronden in de zin van artikel 13 van de Wet op de Ruimtelijke ordening, hetgeen, indien de gemeente en de rechthebbende van de betreffende gronden niet tot overeenstemming kunnen komen, ziet op een versnelde onteigeningsprocedure.

Gemeente: Rijnsburg
Plan: Bestemmingsplan "De Kleipetten"
Reactie: mr. A.H. van Zetten, Jan Steenstraat 22, 2231 BM Rijnsburg

mr A.H. van Zetten
Jan Steenstraat 22
2231 BM Rijnsburg

Rijnsburg, 10 juli 2002

*Deze meneer zit in
de lezuurkamer.*

Aan het college van burgemeester en
wethouders van Rijnsburg
Postbus 349
2230 AH Rijnsburg

onderwerp: inspraakreactie Kleipetten 2002

Geacht college,

Naar aanleiding van uw kennisgeving in 'de Rijnsburger' met betrekking tot de
tervisielegging van het voorontwerp-bestemmingsplan Kleipetten 2002 doe ik u hierbij
mijn inspraakreactie toekomen.

1)

procedure

Geruime tijd geleden heeft u het voorontwerp-bestemmingsplan De Vliet het licht doen
zien. Hierop heb ik mondeling gereageerd op de daarvoor aangegeven wijze bij mevrouw
Hogeterp en de heer Koomen tijdens één van de inloopavonden. Vervolgens heb ik niets
meer vernomen.

Mij is thans gebleken dat het voorontwerp-bestemmingsplan Kleipetten 2002 een
onderdeel is uit het reeds gepubliceerde voorontwerp-bestemmingsplan De Vliet. Na
bestudering van het voorontwerp-bestemmingsplan Kleipetten 2002 is mij eveneens
gebleken dat met mijn inspraakreactie ter zake het voorontwerp-bestemmingsplan De
Vliet kennelijk niets is gedaan. De opzet van het voorontwerp-bestemmingsplan
Kleipetten 2002, kaartbeeld en voorschriften zijn gelijk aan die van het voorontwerp-
bestemmingsplan De Vliet.

Een en ander bevreemdt mij in hoge mate. Het staat de gemeenteraad in beginsel vrij om
in het kader van een goede ruimtelijke ordening die planologische regeling vast te stellen
die noodzakelijk wordt geoordeeld, zulks dan met voorbijgaan aan de geleverde inspraak.
Dat deze inspraak wel dient te worden teruggekoppeld, behoeft geen betoog.

Mijn vragen bij de procedure zijn tweeelei.

Allereerst vraag ik mij af of ik iets heb gemist in de vorm van een publicatie over een
inspraakverslag.

Ten tweede vraag ik mij af waarom de planologische regeling – voor zover het de
Kleipetten betreft - ten tweede male als voorontwerp wordt gepubliceerd. Nu dit toch
het geval is, ben ik genoodzaakt om mijn inspraakreactie thans schriftelijk te formuleren.

2)

inhoudelijk

Ik kan mij niet vinden in de opzet van de planologische regeling zoals die voorzien is
voor mijn woning en directe woonomgeving in het voorontwerp-bestemmingsplan
Kleipetten 2002. De regeling is dermate globaal en onduidelijk dat dit in de toekomst
onnodig tot discussies zal leiden omtrent de interpretatie van de bestemmingen.

Beantwoording

1) Ontbreken publicatie inspraakverslag n.a.v. het voorontwerp-bestemmingsplan “De Vliet”.

De Jan Steenstraat, waar reclamant woonachtig is, maakte aanvankelijk deel uit van het voorontwerp-bestemmingsplan “De Vliet”, dat een veel groter gebied bestreek dan thans het geval is. Vanwege de samenhang van de Jan Steenstraat met de Kleipetten is later besloten dat deze straat in het voorontwerp-bestemmingsplan “De Kleipetten” zou worden opgenomen. Derhalve zal de inspraakreactie van reclamant in de procedure omtrent het laatst genoemde plan aan de orde komen. De inspraakprocedure inzake het voorontwerp van het bestemmingsplan “De Vliet” is inmiddels afgerond. Reclamant is hiervan ook op de hoogte gesteld.

De opmerking van reclamant dat het voorontwerp de planologische regeling twee maal is gepubliceerd kan voor kennisgeving worden aangenomen.

2) Door de globale opzet van de opgenomen regeling in het plan m.b.t. de woning van reclamant en de woningen in zijn directe omgeving ontstaat er veel onduidelijkheid, hetgeen zal leiden tot onnodige discussies omtrent de interpretatie van de bestemmingen.

Op de plankaart behorende bij het voorontwerp staan de bestemmingen duidelijk aangegeven. In de planvoorschriften, waaronder artikel 9, is opgenomen welke mogelijkheden het plan beoogt te bieden t.a.v. hoofd- en bijgebouwen, aan- en uitbouwen en andere bouwwerken. Zie met name artikel 9, vierde lid, onder a, van de planvoorschriften. Voorts is duidelijk opgenomen onder welke voorwaarden, door middel van vrijstellingsregelingen, van de verschillende hoogten, breedten en bouwvolumes kan worden afgeweken. Dat deze regeling te globaal is en kan leiden tot onduidelijkheid is derhalve niet aannemelijk.

Gemeente: Rijsburg
Plan: Bestemmingsplan "De Kleipetten"
Reactie: mr. A.H. van Zetten, Jan Steenstraat 22, 2231 BM Rijsburg

3) De regeling voor mijn woning kan op vele manieren worden gelezen. Het is zelfs niet uitgesloten dat het betrokken voorschrift zodanig kan worden gelezen dat ik moet begrijpen dat mijn woning – en die van vele anderen – onder het overgangsrecht zijn geplaatst. Er zijn immers geen objectieve maatstaven neergelegd via bouwgrenzen e.d. waaruit ik zou kunnen afleiden dat voor mijn woning dezelfde regeling geldt als voor gelijke woningen in mijn omgeving. Tenzij daar uit een oogpunt van ruimtelijke ordening aanknopingspunten voor zijn. Nu die er kennelijk niet zijn, mag de regeling zoals u die voorstaat niet leiden tot een dergelijke discussie. Aanleiding voor deze opmerkingen is het feit dat de woningen in het project waartoe mijn woning destijds behoorde, van stond af aan zeer verschillend zijn uitgevoerd via een ruime lijst van mogelijkheden voor meer- en minderwerk. Niet iedereen heeft toen op gelijke wijze gebruik gemaakt van alle mogelijkheden die werden geboden. Het moet echter naar de toekomst toe niet onmogelijk worden gemaakt alsnog enkele opties te laten uitvoeren. Mijn verzoek is dan ook de planologische regeling voor de woonwijk gedetailleerder te maken.

4) In het voorontwerp-bestemmingsplan De Vliet was reeds een beperking opgenomen voor het bouwen van erfscheidingen hoger dan 1.00 meter voor zover deze grenzen aan het openbaar groen. Ik heb daarop verzocht de bestemmingsregeling aan te passen aan de feitelijke situatie: ter plaatse van het openbaar groen zijn alle achtertuinen – legaal - afgescheiden met erfscheidingen hoger dan 1.00 meter. Aangezien thans in het voorontwerp-bestemmingsplan Kleipetten 2002 een gelijke regeling is opgenomen, herhaal ik hierbij mijn verzoek.

5) visie

Een andere reden waarom ik vraag om een gedetailleerdere planologische regeling is de toekomstige wijziging van de Woningwet die per 1 januari 2003 in werking zal treden met de daarbij behorende Algemene Maatregelen van Bestuur ter uitvoering daarvan, waaronder het Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken. Op grond van dit laatste (thans nog concept-)besluit zal het nodige aan bouwactiviteiten niet meer (licht-)vergunningplichtig zijn, maar zelfs vergunningvrij. Een duidelijk bestemmingsplan geeft dan het kader waarbinnen de grenzen van de vergunningvrije bouwwerken eenvoudig kunnen worden beoordeeld. Het thans voorliggende voorontwerp-bestemmingsplan maakt dit in mijn ogen onmogelijk. Nu handhaving een speerpunt van beleid is op ieder overheidsniveau, komt het mij voor dat de basis hiervoor ligt in duidelijke regelgeving. Het moet mogelijk zijn om een bestemmingsplan dat pas van kracht wordt na inwerkingtreding van de gewijzigde Woningwet en de daarbij behorende AMvB's hierop af te stemmen.

Indien gewenst ben ik bereid mijn inspraakreactie nader mondeling toe te lichten.

Hoogachtend,



mr A.H. van Zetten

Beantwoording

3) Het is niet uitgesloten dat de woning van reclamant en die van vele anderen onder het overgangsrecht zijn geplaatst.

Overgangsrecht impliceert dat bestemmingen die onder het regime van het vorige plan zijn toegestaan, hoewel niet in overeenstemming met het nieuwe plan, mogen blijven bestaan. Daarvan is met betrekking tot de woning van reclamant geen sprake. Met het nieuwe plan wordt beoogd de bestaande woningen positief te bestemmen in het plandeel met de bestemming "Woongebied (WG)". Zijn woning is derhalve niet onder het overgangsrecht geplaatst.

Voorzover reclamant meent op basis van het oude bestemmingsplan uitbreidingmogelijkheden te hebben is de gemeente van mening dat de wijk waarin hij woont thans, uit stedenbouwkundig oogpunt, is afgerond. Uitbreidingsmogelijkheden van hoofdgebouwen op basis van het vorige plan acht de gemeente derhalve niet wenselijk, zodat zij geen aanleiding ziet de bestaande rechten uit het vorige plan te respecteren. Indien reclamant de wens heeft op zijn perceel toch nog te bouwen, is dit slechts mogelijk door middel van hetgeen in de bijgebouwenregeling is geregeld. Daarnaast heeft reclamant ook de mogelijkheid om vergunningvrije bouwwerken op te richten.

4) Reclamant wenst aanpassing van de regeling m.b.t. tot de hoogte van de erfscheidingen voorzover deze grenzen aan het openbaar groen, aangezien deze ter plaatse feitelijk hoger zijn dan 1.00 meter.

Artikel 4, derde lid, onder a, van de voorschriften behorende bij het voorontwerp ziet op de maximaal toegestane hoogte van terrein- en erfafscheidingen tussen een naar de weg of openbaar groen gekeerde voorgevel van een hoofdgebouw. Dit is in het voorschrift echter niet met zoveel worden opgenomen en zal derhalve in zoverre worden aangepast. Dit betekent dat de maximaal toegestane hoogte van de door reclamant bedoelde erfafscheiding conform artikel 4, derde lid, onder b, van de voorschriften 2.00 meter bedraagt.

5) Visie. Reclamant meent dat i.v.m. de gewijzigde Woningwet en de daarbij behorende AMvB een duidelijke en gedetailleerde bestemmingsregeling moet worden gemaakt, om zo de vergunningvrije bouwwerken eenvoudig te kunnen beoordelen.

Zoals hiervoor onder 1 reeds is vermeld is ten aanzien van onder meer de woning van reclamant een duidelijke en gedetailleerde regeling in het plan opgenomen, waaraan (licht)vergunningplichtige getoetst kunnen worden en waarnaast ook nog vergunningvrije bouwwerken mogelijk zijn. In de toelichting zal een schematisch overzicht worden opgenomen met betrekking tot vergunningvrije bouwwerken.

Gemeente: Rijnsburg
Plan: Bestemmingsplan "De Kleipetten"
Reactie: Th. Van de Anker, e.a., Floralaan 7, 2231 ZT Rijnsburg

rijnsburg	post	A) ☒ S ☒ B ☒ 1° W ☒ 2° W ☒ 3° W				
men d.d.	gezien					
APR. 2002	advies					
nummer						
1/EJ2/2002/1509						
aan het College van Burgemeester en Wethouders en de Gemeenteraad van Rijnsburg p/a Burg. Koomansplein 2231 DA RIJNSBURG		prf. akk. B en W-advies				
25 APR 2002		(sub-)mdt:				
☐ om advies ☐ ter kennis ☐ ter afdoening ☒ kopie voor: UR 6M/EJ2		dd:				
		conform advies				
		besluit:				

24 april 2002

Geachte College en leden van de Raad,

Graag willen wij door middel van deze brief uw aandacht vragen voor een onderdeel van de planvorming met betrekking tot het resterende deel van de wijk Kleipetten dat ons, als bewoners van de noordwestzijde van de Kamerlingh Onnesstraat, de nodige zorgen baart.

Aanleiding

Op woensdag 27 maart jl. hebben ondergetekenden tijdens het spreekuur van de wethouders gesproken met wethouder H. de Mooij over de plannen voor verdere bebouwing van het gebied ten noordwesten van de Kamerlingh Onnesstraat. De wethouder gaf aan dat voor het betreffende gebied - in het kader van het ontwerpen van een nieuw bestemmingsplan - een "houtskoolschets" was ontwikkeld en hij raadde ons aan, om ons daarover te laten informeren door de verantwoordelijke ambtelijke dienst. Dat hebben wij inmiddels gedaan. De inhoud van dat gesprek, dat overigens heel plezierig verliep, is voor ons aanleiding geweest om u door middel van deze brief meer formeel te informeren over onze zorgen.

Tevens hebben wij contact gezocht met andere bewoners van de Kamerlingh Onnesstraat die in een vergelijkbare positie verkeren. Deze hebben naar aanleiding daarvan allemaal te kennen gegeven de inhoud van deze brief te onderschrijven, zoals ook blijkt uit bijgaande lijst met namen en handtekeningen.

Waarover maken wij ons zorgen?

Om duidelijk te maken waarover wij ons zorgen maken is het noodzakelijk om een korte schets te geven van de situatie. Ter illustratie is een platte grond van de situatie op dit moment toegevoegd. De noordwestzijde van de Kamerlingh Onnesstraat vormt op dit moment de grens van de bebouwing van het Plan Kleipetten. Ten noordwesten daarvan liggen momenteel de kwekerij van de heer P. van Tilburg en de begraafplaats.

De planvorming voor dit gedeelte is, naar wij hebben begrepen, nog in volle gang. Bij de inrichting van de Kamerlingh Onnesstraat is echter wel geanticipeerd op die planvorming. Daarbij is uitgegaan van de aanname dat het gedeelte van de wijk, dat ligt tussen de Kamerlingh Onnesstraat en de Kleipettenlaan gespiegeld zou worden met de Kamerlingh Onnesstraat als denkbeeldige spiegellijn. Uit het eerder genoemde overleg met de verantwoordelijke ambtelijke dienst is ons gebleken dat ook de actuele "houtskoolschets" uitgaat van deze situatie.

Zoals blijkt uit de bijgevoegde plattegrond zou realisatie van dit plan impliceren dat haaks op de noordwestzijde van de Kamerlingh Onnesstraat een aantal blokken huizen zal worden gerealiseerd, waarvan de kopgevels op de erfscheiding van onze percelen komen te staan. Vooral op dit laatste punt concentreert zich onze zorg. Wij vrezen namelijk dat we in dat geval onevenredig veel overlast te zullen hebben van de realisatie van deze woningen. Immers, deze woningen zullen pas over geruime tijd - naar wij hebben begrepen ten minste twee à drie jaar - worden gerealiseerd.

Dat zou voor ons als bewoners leiden tot een doomsценario dat er ongeveer als volgt uitziet:

- Omdat het nog geruime tijd duurt voordat er überhaupt gebouwd wordt gaan wij gewoon aan de slag met het inrichten van onze tuinen aan de noordwestzijde, inclusief het realiseren van een

Beantwoording

Reclamanten vrezen voor overlast en schade omdat volgens hun de gevels van de op te richten woningen aan de achterzijde van hun woningen op de erfgrens zullen komen te staan. De vrees richt zich met name op overlast en schade bij de verwezenlijking van het plan en niet tegen de bestemmingsregeling zelf.

Met de gemaakte opmerkingen zal bij uitvoering van het plan zoveel mogelijk rekening worden gehouden. Tussen de achtererfgrens van reclamanten en de geprojecteerde bebouwing zal een afstand van ongeveer 1,50 meter worden gerealiseerd.

afscheiding. Omdat bij de bouw deze afscheiding deels als gerealiseerd wordt in de vorm van een muur ligt het in de rede deze muur door te trekken langs alle percelen.

- Als, over zeg drie jaar, gestart wordt met de bouw volgens deze plannen, dan zou dat betekenen:
 - Dat deze muur weer zal moeten worden afgebroken.
 - Dat één tot anderhalve meter van onze tuin zal worden afgegraven ten behoeve van het realiseren van de bouwput.
 - Dat gedurende de bouwtijd van één tot anderhalf jaar onze achtertuin onderdeel uitmaakt van die bouwput, inclusief het feit dat er een steiger in onze tuin wordt opgetrokken.
 - Dat we na afloop van die anderhalf jaar achterblijven met een totaal verwoeste tuin en weer van voor af aan kunnen beginnen.

Toegegeven, dit is een doemscenario. Maar naar waar vrezen een scenario dat niet zo heel ver afstaat van de werkelijkheid die ons te wachten staat als de huidige planvorming doorgang zou vinden. Voor de goede orde: dit probleem deed zich natuurlijk niet voor aan de zuidoost-zijde, omdat daar beide onderdelen van het plan gelijktijdig werden c.q. worden gerealiseerd.

Hoe kunt u onze zorg wegnemen?

Het moge duidelijk zijn dat de kern van onze zorg erin zit dat bij het bebouwen van het gebied ten noordwesten van de Kamerlingh Onnesstraat de bebouwing zo dicht op onze erfscheiding begint, dat de realisatie van deze woningen tot een onaanvaardbare beperking van ons woongenot leidt.

Een mogelijke oplossing voor dit probleem zou zijn, dat het plan zoals het nu geschetst is een aantal meters in noordwestelijke richting wordt opgeschoven. Hierdoor ontstaat tussen onze achtertuinen en de nog te realiseren nieuwbouw een brandgang en wordt voorkomen dat de bouwput zich tot in onze tuinen moet uitstrekken. Van de zijde van de verantwoordelijke ambtenaar begrepen wij dat deze oplossing planologisch gezien niet op grote bezwaren stuit.

Ook andere oplossingen zijn voor ons uiteraard in dit stadium bespreekbaar.

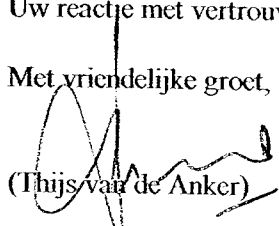
Ten slotte

Wij hopen dat wij met het bovenstaande voldoende duidelijk hebben gemaakt waarom wij ons zorgen maken over de genoemde plannen. Wij realiseren ons dat deze plannen nog in een voorlopig stadium verkeren, maar het leek ons voor alle partijen goed om juist in dit stadium al aan de bel te trekken. Daardoor wordt het mogelijk tijdig na te denken over mogelijke aanpassingen in het plan die onze bewaren weg zouden kunnen nemen.

Wij wensen u veel wijsheid bij de verdere uitwerking van de plannen en zijn uiteraard graag bereid om desgevraagd daarover nader met u van gedachten te wisselen.

Uw reactie met vertrouwen tegemoet ziende tekenen wij.

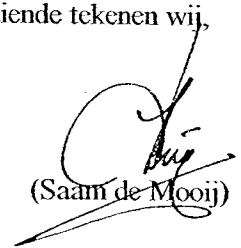
Met vriendelijke groet,


(Thijs van de Anker)

Toekomstig adres:
Kamerlingh Onnesstraat 21

Huidig adres:

Floralaan 7
2231 ZT
tel. : 071- 4020687


(Saam de Mooij)

Kamerlingh Onnesstraat 17

Paardebloem 9
2231 PK Rijnsburg
tel. : 071 - 4027844
mob. : 06 - 28905145

NB

De tekst van deze brief is voorgelegd aan en wordt van harte onderschreven door alle bewoners en toekomstige bewoners van de noordwest zijde van de Kamerlingh Onnesstraat. Dit betreft de volgende personen:

fam. G. van Delft
Kamerlingh Onnesstraat 1

fam. D. van Delft
Kamerlingh Onnesstraat 5

fam. J.C. Oudes
Kamerlingh Onnesstraat 9

fam. J. Egberts
Kamerlingh Onnesstraat 13

Fam. J. de Monye
Dubbele Buurt 32
binnenkort: Kamerlingh Onnesstraat 19

B. van Tuinen
Schaapherdershoek 16
binnenkort: Kamerlingh Onnesstraat 25

fam. R. Baks
Kamerlingh Onnesstraat 3

fam. B. van Egmond
Kamerlingh Onnesstraat 7

fam. R. van Duijn
Kamerlingh Onnesstraat 11

dhr. B. van den Eijkel
Kamerlingh Onnesstraat 15

N. van Egmond
Hoefblad 89
binnenkort: Kamerlingh Onnesstraat 23

gemeente: Rijnsburg
aan: Bestemmingsplan "De Kleipetten"
actie: WLTO-advies, namens J. Paauw, Sandtlaan 41, 2231 CB Rijnsburg

4 JUL 2002	
volgnummer: VR01/E2/2002/2427	advies: W Makelaardij
classificatiecode	
centrum	
VR01	
☐ om advies	
☐ ter kennis	
☐ ter afdoening	
☐ kopie voor:	
OBV	
	conform advies
	besluit

Doorkiesnummer: 070-4141841
Faxnummer: 070-3192355

Datum: 1 juli 2002

Ons kenmerk: JEgl/020007/328

Betreft:

Geachte heer Mastenbroek,

Thans ligt ter visie het voorontwerpbestemmingsplan Kleipetten.

Namens onze cliënt de heer J. Paauw, Sandtlaan 41 te Rijnsburg, maken wij bezwaar tegen de bestemming welke thans aan zijn woning, met tuin en ondergrond, Sandtlaan 51 is gegeven.

Cliënt is van mening dat de bestemming van het onderhavige object in dit plan een woonbestemming dient te verkrijgen.

Wij gaan er van uit dat de gemeente de gewenste wijziging doorvoert.

Met vriendelijke groet,


ing. J. Paauw, voornoemd
makelaar-taxateur aog
rentmeester NVR

c.e.: J. Paauw, voornoemd
Mr. J.M. Blok, Jollenpad 14, 1826 AT Alkmaar

Beantwoording

Idem als dhr. J. Paauw.

VAN RHIJN BOUW

Van Rhijn Bouw BV

Valkenburgseweg 62, 2223 KE Katwijk ZH
Postbus 76, 2220 AB Katwijk ZH

Telefoon (071) 401 60 41
Telefax (071) 401 60 43

Rabobank Rijndorpen,
rekeningnr. 33.17.02.673

info@vanrhijnbouw.nl
www.vanrhijnbouw.nl

Gemeente Rijnsburg
Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling
Postbus 349
2230 AH RIJNSBURG

Katwijk, 11 oktober 2002

Correspondentienummer: 02/41/2118/JVD/K.

Betreft: tweetal bemerkingen

Project: concept-ontwerpbestemmingsplan "Kleipetten"

Mijne dames, heren,

Enige dagen geleden heb ik het concept-ontwerpbestemmingsplan van het plan "Kleipetten" mogen inzien.

Dit vanwege ons belang bij de locatie hoek Sandtlaan / Additioneel kanaal (UW2).

Bij bestudering van de stukken zijn mij twee "onvolkomenheden" opgevallen welke ik onder uw aandacht wil brengen.

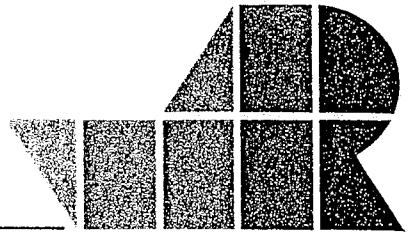
Allereerst bleek de arcering, waarbinnen 16 tot 20 meter hoog gebouwd mag worden, op de grote plankaart van plaats te verschillen met arcering op de, kleinere, kleurenkaart in het boekwerk.

Waarbij ik overigens nog wil opmerken dat ik beide plekken minder geschikt vindt voor een dergelijk accent. Mijns inziens moet deze in de oksel van de brug en het water worden gesitueerd; maar dit terzijde.

Beantwoording

1) Arcering waarbinnen 16 tot 20 meter hoog gebouwd mag worden is op de grote plankaart anders aangegeven dan op de kleine kleurenkaart in het bestemmingsplan. Voorts wil reclamant de hoogbouw meer in de linkerbovenhoek van het gebiedje realiseren.

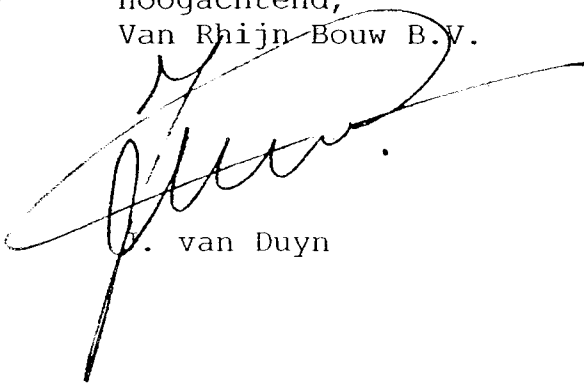
De arcering zoals op het kleine gekleurde kaartje weergegeven is de plaats waar de hoogbouw gerealiseerd zal worden. De plankaart is dan ook in die zin gewijzigd.



2) Daarnaast is in lid 4F (blz. 15) per abuis de letter "b" genoemd. Dit moet zijn: "in afwijking van het gestelde onder e enz."

In het vertrouwen u hiermede van dienst te zijn geweest,
tekenen wij,

hoogachtend,
Van Rijn Bouw B.V.

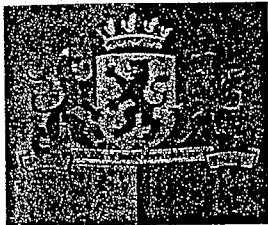

J. van Duyn

Beantwoording

2) Volgens reclamant is in artikel 10, vierde lid, onder f, van de voorschriften per abuis verwezen naar het gestelde onder b. terwijl dit e. moet zijn.

Reclamant heeft hier terecht op gewezen. Het voorschrift zal worden aangepast.

Reacties vooroverleg ex artikel 10 Bro



PROVINCIALE PLANOLOGISCHE COMMISSIE

provincie **HOLLAND**
ZUID

De PPC is het overleg- en
adviesorgaan zoals bedoeld
in artikel 53 WRO

PPC-SECRETARIAAT

CONTACTPERSOON

ing. H.L. de Lange

DOORKIESNUMMER

070 - 441 74 65

E-MAIL

lange-hl@pzh.nl

PROVINCIEHUIS

Zuid-Hollandplein 1

Postbus 90602

2509 LP Den Haag

TELEFOON

070 - 441 66 11

FAX

070 - 441 78 36

WEBSITE

www.pzh.nl

Tram 1 en 9 en bus 18, 67,

88 en 90 stoppen

bij het provinciehuis.

Vanaf station Den Haag CS

is het tien minuten lopen.

De parkeerruimte voor

auto's is beperkt.

adv-obp-hl-010900

gem. Rijnsburg	post						
22 OKT 2002							
1° W 2° W 3° W							
URDM / EZZ / 2002 / 3807							
burgemeester en Wethouders							
van Rijnsburg							
ding							
URDM / EZZ							
B en W advies							
conform advies							
besluit							

ONS KENMERK

DRM/PPC/2002/5962

UW KENMERK

VROMEJZ/2002/2387

BIJLAGEN

DATUM

21 OKT. 2002

ONDERWERP

Overleg ex artikel 10 BRO,

voorontwerpbestemmingsplan "De Kleipetten 2002"

868

Geacht college,

Onze commissie besprak bovengenoemd plan in de vergadering van 5 september 2002. Hierbij berichten wij u onze opmerkingen.

1. INLEIDING

Het bestemmingsplan biedt het juridisch plankader voor de nieuwbouw van woningen en legt verder de ruimtelijke hoofdstructuur vast van het bestaande woongebied. In de bestemming UW-I worden 185 nieuwe woningen voorzien en in UW-II 60 woningen. In het uitleggegebied is circa 8,6% bestemd voor openbaar groen en circa 7,7% voor water.

2. BEOORDELING

2.1 Woningbouwprogramma

1) In de plantoelichting (inclusief de financiële verantwoording) moet worden aangegeven hoe de uitvoering van het programma past in het bouwscenario van de Duinen Bollenstreek / Leidse Regio (afsprakenkader) (G2).

2.2 Bodemkwaliteit

2) In het plan moet aandacht worden besteed aan bodemonderzoek gelet op de aanwezige locaties Wbb en bio-b (G1).

2.3 Geluidhinder

3) Een akoestisch onderzoek ontbreekt nog. Indien uit dit onderzoek blijkt dat voor de aan de Sandtlaan op te richten woningen hogere grenswaarden nodig zijn, dan dienen deze waarden door Gedeputeerde Staten te zijn vastgesteld voor de vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad (G2).

Beantwoording

1) Woningbouwpramma

In het kader van de intensivering van de samenwerking tussen de Leidse regio en de regio Duin- en Bollenstreek zijn op een aantal beleidsterreinen afspraken gemaakt, waaronder op het gebied van woningbouw en volkshuisvesting. Een afspraak betreft het opstellen van een gezamenlijk bouwscenario. De hiervoor in het leven geroepen werkgroep "Wonen" heeft hiervoor al uitgebreid inventariserend werk verricht. Bij deze inventarisatie is ook het woongebied Kleipetten betrokken. In verband kan hiermede worden gesteld dat het woningbouwprogramma past in het (toekomstig) bouwscenario voor beide regio's.

2) Bodemkwaliteit

Een paragraaf hierover zal aan de toelichting worden toegevoegd.

3) Geluidhinder

Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd. Uit het onderzoek is gebleken voor een aantal nieuwe situaties de voorkeursgrenswaarde zal worden overschreden. Ten aanzien van deze situaties zal alvorens het bestemmingsplan wordt vastgesteld aan g.s. worden verzocht om ontheffing .

4) 2.4 Voorschriften en plankaart

Wij adviseren u om naast de inhoudsmaat van de ten tijde van de vaststelling aanwezige woningen ook de hoogtematen van die woningen vast te leggen (A).

In artikel 9 lid 5 en 6 dient de verwijzing naar lid 3 vervangen te worden door een verwijzing naar lid 4 (G1).

In artikel 6 lid 3 wordt gerefereerd aan de bestemming "primaire waterkering", deze bestemming moet op de plankaart en ook als bestemming in de voorschriften worden opgenomen (G1).

Op de plankaart is de naamgeving van straten en langzaamverkeerroutes niet geheel correct weergegeven, wij adviseren u dit bij te stellen (A).

5) 2.5 Waterstaatszaken

Wij adviseren u rekening te houden met de opmerkingen in de overlegreactie van het Hoogheemraadschap van Rijnland d.d. 8 augustus 2002 (A).

6) 2.6 Financieel-economische aspecten

Wij verzoeken u ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan de economische uitvoerbaarheid aan te tonen (G1).

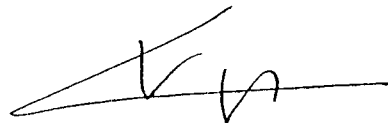
3. ADVIES

Wij verzoeken u met de gemaakte opmerkingen rekening te houden. Voor het overige stemmen wij met het plan in.

Wij stemmen niet in met de afgifte van een specifieke verklaring van geen bezwaar door Gedeputeerde Staten, dit in verband met de in deze brief gemaakte G1- en G2-opmerkingen.

Dit advies van de PPC wordt door het college van Gedeputeerde Staten betrokken bij de verdere besluitvorming over het plan.

Hoogachtend,
namens de PPC,
de secretaris,



mr. C. Verwijs

Tussen haakjes hebben wij aangegeven welke hardheid aan de gemaakte opmerkingen moet worden toegekend.

G1: bij ongewijzigde vaststelling zullen wij aan Gedeputeerde Staten adviseren aan dit onderdeel van het plan goedkeuring te onthouden;

G2: idem, maar afhankelijk van een door uw college geleverde nadere argumentatie in de vorm van een onderzoek, onderbouwing, volgen van een procedure of plegen van overleg, kan bij het vastgestelde plan het advies worden bijgesteld;

A: een aanbeveling; aanpassing dan wel onderbouwing, zo mogelijk met concrete voorstellen en maatregelen is gewenst.

Beantwoording

4) Voorschriften en plankkaart

De hoogtematen van de reeds aanwezige woningen zullen in het plan, conform uw reactie, worden vastgelegd.

De verwijzing naar het derde lid in art 9, vijfde en zesde lid, van de voorschriften zal worden gewijzigd in een verwijzing naar het vierde lid.

Artikel 16, derde lid, van de voorschriften, waarin de primaire waterkering is genoemd, zal komen te vervallen, aangezien deze niet gerealiseerd zal worden/aanwezig is.

De straatnamen van de langzaamverkeersroutes zullen worden opgenomen en waar nodig gecorrigeerd.

5) Waterstaatszaken

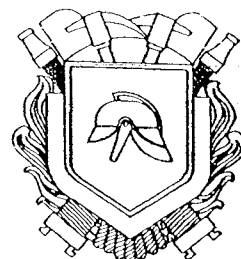
Met de overlegreacties van het Hoogheemraadschap zal, indien nodig, rekening worden gehouden.

6) Financieel-economische aspecten

De provincie is reeds in het bezit van de financieel-economische gegevens.

Gemeente: Rijnsburg
 Plan: Bestemmingsplan "De Kleipetten"
 Reactie: Regionale Brandweer Rijnland, Gooimeerlaan 25, 2317 JZ Leiden

Regionale brandweer Rijnland



GOOIMEERLAAN 25

2317 JZ LEIDEN

Gemeente Rijnsburg
 Postbus 349
 2280 HH Rijnsburg

Kenmerk : 0169
 Referentie : I. Goossens
 Doorkiesnr. : 071-5797859
 Onderwerp : (voor)ontwerp-bestemmingsplan
 Bijlage(n) : -

Gem. Rijnland	post					Tel. 071 - 5240777
ingekomen	gezien					
05 SEP 2002			B	1 ^e W	2 ^e W	3 ^e W
Voorzitter		advies				
VRON/22/2002/3185						
Sektie		B en W-adv				
☐ ☐ ☐ ☐		conform: advies				
		gestat				

Leiden, 27 augustus 2002

Geacht college,

Naar aanleiding van het door u aan ons gezonden (voor)ontwerp-bestemmingsplan Kleipetten 2002 deel ik u het volgende mede.

- 1) In verband met de ontsluiting van de woonwijk dienen tenminste twee ontsluitingswegen aanwezig te zijn. Ik heb geconstateerd dat slechts een doorgaande weg aanwezig is en dat is vanuit mijn visie onvoldoende. De Kleipettenlaan wordt weliswaar doorgetrokken naar de Valkenburgerlaan maar dit zal echter niet op korte termijn gebeuren daar voor de doortrekking eerst een uitwerkingsplan gemaakt moet worden. Ik verzoek u dan ook om reeds nu de Kleipettenlaan door te trekken naar de Valkenburgerweg zodat bij eventuele calamiteiten voldoende ontsluitingswegen aanwezig zijn.
 Daarnaast dient, in verband met een eventuele tijdelijke blokkering van een weg, de beschikbare rijbreedte van een weg tenminste 5,50 meter te zijn.
- 2) Ik vraag uw aandacht voor het gestelde in artikel 2.5.3. van de Modelbouwverordening inzake de situering van de primaire en secundaire bluswaterwinplaatsen en hetgeen daaruit voortvloeit. De maximale toegestane onderlinge afstand tussen brandkranen mag niet meer dan 80 meter bedragen. Voor het eerst aankomende blusvoertuig dient een brandkraan aanwezig te zijn op een afstand van maximaal 40 meter van de ingang van het object.
 Brandkranen moeten tot op een afstand van maximaal 15 meter via rijstroken te bereiken zijn door blusvoertuigen. Daarnaast dient het waterleidingnet bij gelijktijdig gebruik van twee brandkranen elke brandkraan een capaciteit te kunnen leveren van 60 m³/uur. Voor wat betreft secundaire bluswaterwinplaatsen (open water) merk ik nog op dat deze over een afstand van maximaal 225 meter hemelsbreed, zijnde 320 meter over de weg gemeten, van de ingang van het object aanwezig dienen te zijn.
- 3) Ik heb geconstateerd dat in het bestemmingsplan een aantal uitwerkingsplannen ex artikel 11 Wet op de Ruimtelijke Ordening zijn opgenomen. Ik verzoek u om mij te zijner tijd te informeren wanneer de procedure gestart wordt ten behoeve van de uitwerkingsplannen.

Beantwoording

1) Ontsluiting

Het bestemmingsplan voorziet thans in een tweetal ontsluitingen. Bij de uitvoering van de verschillende uitwerkingsplannen zullen nog meer ontsluitingen worden gerealiseerd. De minimale beschikbare rijbreedte zal daarbij voldoende zijn.

2) Bluswaterwinpunten

Met deze aspecten van uitvoering zal rekening worden gehouden en verder overleg gepleegd worden met de betrokken instanties.

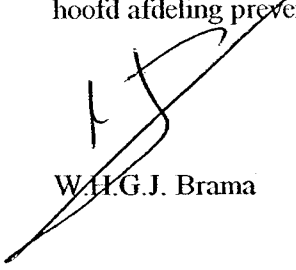
3) Vermelding aanvang procedure artikel 11 plannen

Aan dit verzoek zal worden voldaan.

Voor nadere informatie kunt u zich werkdagen, tussen 11.00-12.00 uur wenden tot de afdeling Preventie
bezoekadres Rooseveltlaan 4a, correspondentieadres Gooimeerlaan 25, 2317 JZ Leiden, telefoon 071-
5204777 telefax 071-5790832.

Hoogachtend,

de regionale commandant van de Brandweer,
namens deze,
hoofd afdeling preventie,



W.H.G.J. Brama



Gemeente: **Rijnsburg**
Plan: **Bestemmingsplan "De Kleipetten"**
Reactie: **Inspecteur R.O., Postbus 5312, 2280 HH Rijswijk**

Huis te Landelaan 492, Rijswijk, Tel.(070) - 3985811, fax (070) - 3985850

gem. Rijnsburg	post gezien	S B 1°W 2°W 3°W				
ingekomen d.d.	8 AUG 2002					
volgnummer	VR0M1E7/2002/2929					
classificatiecode						
sektor / afdeling						
Aan het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Rijnsburg						
Postbus 349 2230 AH RIJNSBURG						
pri. akt. B en W-advies						
dd:						
conform advies						
besluit						

Behandelaar: L.H.M. Buckers
Doorkiesnummer: 070-3985864

Uw kenmerk

Uw brief

Kenmerk

Datum

2 juli 2002

VI/ZW-3609/TS

5 augustus 2002

Onderwerp

Voorontwerpbestemmingsplan Kleipetten

Geacht College,

Bij brief van 13 juni 2002 hebt u mij verzocht te reageren in het kader van artikel 10 Bro op het voorontwerp van het bestemmingsplan "Kleipetten 2002". Doel van het bestemmingplan is een plankader te bieden voor de nieuwbouw van circa 250 woningen en het vastleggen van de ruimtelijke structuur van het bestaande (woon)gebied.

Het voorontwerp geeft mij aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen.

1) Water

In het voorontwerp zijn passages uit de leidraad Planvorming Stedelijke gebied van het Hoogheemraadschap Rijnland overgenomen. Onduidelijk is wat de implicaties daarvan zijn voor dit plan. Voldoet het plan aan het gestelde in de leidraad? Ik verzoek u in de nadere uitwerking hieraan meer aandacht te schenken.

2) Kantoren

Voorliggend voorontwerp bevat geen informatie over het maximaal te realiseren aantal m2 kantooroppervlakte. Om een juiste inschatting te kunnen maken van de gevolgen van kantoorruimte op deze locatie op het aantal te realiseren parkeerplaatsen als ook voor de toets aan het ABC-beleid, is het gewenst dat in het ontwerpbestemmingsplan daar nader op wordt ingegaan.

3) Milieu

Wat betreft het onderwerp milieu beperkt het plan zich tot aspecten als luchtkwaliteit en geluidshinder. Onduidelijk is in hoeverre eventueel aanwezige bodemverontreiniging belemmeringen opwerpt voor woningbouw in het plangebied.

Daarnaast verzoek ik u in uw plan aandacht te besteden aan elementen die resulteren in duurzaam ontwikkelen, beheren en onderhouden van de gebouwde omgeving (Dubo).

Bijlagen:

Beantwoording

1) Water.

In het plangebied wordt voldaan aan de norm van minimaal 6% water. De oppervlakte water bedraagt 7,7% van het gehele plangebied, exclusief de buiten het uitleggebied de Kleipetten gelegen bestaande bebouwing in de noordoosthoek van het plan. Het Hoogheemraadschap heeft in haar reactie op het voorontwerp-plan (zie brief d.d. 2 juli 2002 hierna) aangegeven in te stemmen met de hoeveelheid water in het plan.

2) Kantoren.

De door de inspecteur bedoelde kantooroppervlakte ziet op het politiebureau aan de Sandtlaan. Het betreft hier een bestaand kantoor met een beperkt brutovloeroppervlak en kan met gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid ingevolge artikel 13, vierde lid, van de planvoorschriften worden omgezet in de bestemming "Woondoeleinden".

3) Milieu.

Een paragraaf over de bodemkwaliteit zal in de toelichting worden opgenomen. Een paragraaf over duurzaam bouwen etc. zal tevens worden opgenomen in de toelichting.



Kenmerk

Datum

Bladnummer

VI/ZW-3609/TS

5 augustus 2002

-2-

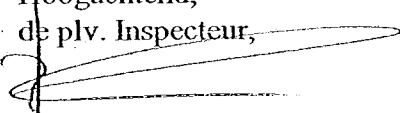
4) Handhaving

Artikel 21 (Overgangsbepalingen) stelt dat het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan, dat in enigerlei opzicht afwijkt van het plan, mag worden voorgezet. Onduidelijk is welke (illegale) situaties als gevolg van deze overgangsbepaling worden gelegaliseerd. Uit de toelichting bij het voorontwerpbestemmingsplan blijkt niet of er een inventarisatie is gemaakt van de huidige bebouwing en het huidige gebruik. Hierdoor wordt, zonder burgers, bedrijven en gemeenteraad daarvan in kennis te stellen, in een onbekend aantal situaties van handhaving van het thans vigerende bestemmingsplan afgezien. Teneinde te komen tot een goede belangenafweging over de legalisering van thans illegale situaties en de handhaafbaarheid van het nieuwe bestemmingsplan te bevorderen, geef ik in overweging aan te geven in welke gevallen en om welke reden via de voorgestelde overgangsbepaling tot legalisering wordt overgegaan.

5) Overig

Voor het overig verwijs ik u naar het advies van de PPC.

Hoogachtend,
de plv. Inspecteur,


ir. B. Emmens

Bijlagen:

Beantwoording

4) Handhaving.

De door de inspecteur bedoelde situaties zijn bij dit plan niet aan de orde, aangezien het plan voor het merendeel voorziet in nieuwbouw.

5) Overig.

Verwezen wordt naar de reactie van de PPC.



Rijnland

uw kenmerk: **VROM/EJZ/2002/2387**
uw brief van: **2 juli 2002**
ons kenmerk: **0211110**
bijlagen: **geen**
inlichtingen: **V. Loeffen**
doorkiesnummer: **071-5168524**
onderwerp: **Voorontwerp bestemmingsplan Kleipetten 2002**

Aan het college van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Rijnsburg

Postbus 349
2230 AH Rijnsburg

geïnventariseerd	post gezien	☒	☒	☐	☐	☐
ingekomen d.d.		S	B	1°W	2°W	3°W
9 AUG 2002	advies					
volgnummer						
VROM/EJZ/2002/2957						
classificatiecode						
1.7b						
Leiden, 8 AUG. 2002						
sector / afdeling						
VROM/EJZ						
☐ om advies						
☐ ter kennis						
☐ ter afdoening						
☐ kopie voor:						
	prf. akk. B en W-advies					
	(sub-)m.d.t.					
	d.d.					
	conform advies					
	besluit:					

Naar aanleiding van het ons – in het kader van het vooroverleg ex artikel 10 BRO – toegezonden voorontwerp bestemmingsplan "Kleipetten 2002", berichten wij u het volgende.

Wij stellen het op prijs dat het water op een goede manier is opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan. De opmerkingen en suggesties die eerder dit jaar door onze medewerkers met u zijn besproken zijn over het algemeen verwerkt. Er is voldoende water in het plan aanwezig en er worden diverse verbindingen gerealiseerd, zodat circulatie van water mogelijk is. Wel zijn er nog enkele zaken waarvoor wij uw aandacht vragen.

1) Tijdens het eerdergenoemde mondelinge vooroverleg hebben wij u verzocht om de watergang langs de Waterboslaan te verbreden. Deze sloot is nu ondiep en staat vaak droog. Wij stellen u voor om de sloot te verbreden tot ongeveer 1 meter zodat de sloot ook op diepte kan worden gebracht. Deze ingreep zal zowel de waterkwantiteit als ook de waterkwaliteit ten goede komen. Wij verzoeken u dit ook op te nemen in het bestemmingsplan en op de bestemmingsplankaart.

2) Achter de woningen aan de Sandtlaan ten oosten van de begraafplaats ligt een boezemsloot. Deze sloot verzorgt de afvoer van hemelwater van de betreffende woningen en heeft thans verbinding met de boezemsloot die langs de begraafplaats loopt. Volgens de tekeningen komt de verbindende sloot langs de begraafplaats te vervallen en daarmee kan de sloot achter de Sandtlaan zijn water niet meer afvoeren. Wij verzoeken u bij de uitbreiding van de begraafplaats hiervoor een oplossing te realiseren. Tevens horen wij graag van u waarheen het drainage water van de begraafplaats wordt afgevoerd. Uiteraard kunt u bij de uitwerking van deze plannen advies vragen aan onze medewerkers.

Beantwoording

1) Water.

Hiermee zal rekening worden gehouden bij de uitwerking.

2) Boezemsloot en drainage

De aandachtspunten, die overigens een kwestie van uitvoering zijn, zullen bij verdere uitwerking van het plan worden gezien

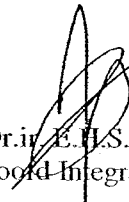


Hoogheemraadschap van

Rijnland

- 3) Indien in het plan Kleipetten 2002 huizen worden gebouwd die in direct contact komen met het oppervlaktewater moet dit gemeld worden bij Rijnland in het kader van het bouwstoffenbesluit. En tot slot verzoeken wij u om ons een bruggen en duikerplan toe te zenden.
- 4) Voor het overige geeft dit voorontwerp bestemmingsplan ons geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Dijkgraaf en hoogheemraden,
namens dezen,


Dr. ir. E.H.S. van Duin
hoofd-Integrale Plannen en Projecten.

Beantwoording

3) Melding direct contact woningen met oppervlakte water.

Dit zal worden gemeld. Het bruggen- en duikerplan zal worden toegezonden.

4) Geen verdere opmerkingen.

Gemeente: Rijnsburg
Plan: Bestemmingsplan "De Kleipetten"
Reactie: Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek, Postbus 1600, 3800 BP Amersfoort

Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek

gemeente Rijnsburg
College van B & W
Postbus 349
2230 AH RIJNSBURG

Datum
19-07-2002
Onderwerp
Bestemmingsplan Kleipetten 2002

Briefnummer
U02-877/GK
Contactpersoon / doorkiesnummer
G. Korf, tst. 632

Geacht College,

Hartelijk dank voor het toezenden van het bestemmingsplan 'Kleipetten 2002' voor een reactie als bedoeld in artikel 10 BRO.

Met waardering heb ik kennis genomen van het feit dat u op de nieuwbouwlocatie van dit bestemmingsplan rekening houdend met eventuele archeologische waarden reeds een inventariserend onderzoek heeft laten uitvoeren. Aangezien dit onderzoek heeft uitgewezen dat er op de locatie geen archeologische waarden te verwachten zijn, is er voor de ROB geen reden voor verdere opmerkingen over dit plan.

1) Mochten er onverwacht bij het uitvoeren van grondwerkzaamheden alsnog archeologische resten aan het licht komen, dan geldt een wettelijke meldingsplicht (ex artikel 41 van de Monumentenwet) aan het bevoegd gezag. Om praktische redenen kan in zo'n geval het best contact gezocht worden met de provinciaal archeoloog van Zuid-Holland, de heer drs. R.E. Proos.

Hierbij stuur ik u het exemplaar van het plan retour; wellicht dat u het nog kunt gebruiken in het verdere planvormingsproces. Ik hoop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben en wens u veel succes met de verdere procedure.

Hoogachtend,

De Directeur, namens deze,

Mw. drs. G. Korf
Regiomedewerker Planvorming en RO, regio West

cc. de heer drs. R. Proos, provinciaal archeoloog

Bijlagen: voorontwerp bestemmingsplan Kleipetten 2002

gem. Rijnsburg	post						
ingekomen d.d.	gezien						
22 JUL 2002							
volgnummer	zaken						
VRON/EJZ/2002/2387							
classificatie							
sektor							
VRON/EJZ							
☐ onvoldoende							
☐ onvoldoende							
☐ onvoldoende							
☐ onvoldoende							

Beantwoording

1) Hieraan zal worden voldaan.

Bijlage 1
Oppervlakte openbaar groen





Gemeente Rijsburg

OPP. UITLEGGEBIED KLEIPETTEN EXCL. BESTAAND WOONGEBIED 274.231 m²
OPP. WATER KLEIPETTEN 20.982 m²

Kuiper Compagnons

mei 2002

