

Oegstgeest

Bestemmingsplan Kamphuiserpolder - Buitenlust

Nota beantwoording inspraak- en overlegreacties

identificatie

projectnummer:

057900.1859700

datum:

17 november 2016

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1.	Inleiding	5
Hoofdstuk 2.	Vooroverlegreacties	7
2.1.	Provincie Zuid-Holland	7
2.2.	Hoogheemraadschap van Rijnland	10
2.3.	Gemeente Katwijk	10
2.4.	Gemeente Teylingen	11
2.5.	Gasunie	12
2.6.	Veiligheidsregio	13
2.7.	TenneT	14
2.8.	Adviescommissie Groen en Natuur Oegstgeest (AGN)	14
Hoofdstuk 3.	Inspraakreacties	16
3.1.	Inspreker 1 aan de Klaverveldlaan	16
3.2.	Inspreker 2 aan de Valkenburgerweg	16
3.3.	Inspreker 3 aan het Waterbospark	17
3.4.	Inspreker 4 aan de Rijnsburgerweg 43	22
3.5.	Eigenaren bedrijfsgronden in Buitenlust	23
3.6.	Inspreker 6 aan de Valkenburgerweg	25
3.7.	Inspreker 7 aan de Floresstraat	26

Hoofdstuk 1. Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan Kamphuiserpolder - Buitenlust heeft van 10 december 2015 tot en met 10 januari 2016 voor een ieder ter inzage gelegen. Tevens was het voorontwerpbestemmingsplan digitaal raadpleegbaar op de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende deze termijn van 6 weken zijn belanghebbenden en belangstellenden in de gelegenheid gesteld zijn of haar inspraakreactie kenbaar te maken aan het college van B&W van de gemeente Oegstgeest.

Tegelijkertijd met de inspraak is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan diverse overlegpartners in het kader van het in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bedoelde vooroverleg.

In totaal zijn 8 overlegreacties en 7 inspraakreacties op het voorontwerpbestemmingsplan ontvangen. In deze nota zijn de inspraak- en overlegreacties puntsgewijs samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. Daarnaast is aangegeven of de betreffende reactie aanleiding geeft tot wijzigingen in het bestemmingsplan. In hoofdstuk 2 zijn de overlegreacties samengevat en beantwoord. Hoofdstuk 3 heeft betrekking op de inspraakreacties.

Hoofdstuk 2. Vooroverlegreacties

2.1. Provincie Zuid-Holland

Samenvatting overlegreactie

1. Ten aanzien van het onderdeel Buitenlust zijn er geen opmerkingen.
2. Ten aanzien van het onderdeel Kamphuiserpolder is er een aantal opmerkingen die betrekking hebben op de eerder gemaakte afspraken rond Knoop Leiden West, de ruimtelijke kwaliteit en de onderbouwing van de nut en noodzaak voor de beoogde ontwikkelingen. Deze opmerkingen zijn eerder onder de aandacht gebracht in het kader van de tervisielegging van de structuurvisie Kamphuiserpolder.
3. *Vaartuinen (zone F5 op plankaart van het Masterplan: ‘incidenteel is woningbouw aan de rand mogelijk’. Het gebied heeft een openbaar en bosachtig gebied).* In het plan Kamphuiserpolder worden 45 grondgebonden woningen mogelijk gemaakt en aanvullend via een wijzigingsbevoegdheid 10 woningen. De vraag is of dit nog incidenteel is. Bovendien maakt het plan niet duidelijk hoe het openbare karakter van het gebied is gewaarborgd en hoe de ontwikkeling zich verhoudt met de gemaakte afspraken.
4. *De Eilanden (zone F4 op plankaart van het Masterplan: ‘Door de ligging op het Zuiden en in de bocht van de rivier is dit deel bij uitstek geschikt voor bossen met grasvelden in de zon’. ‘Er zullen aanmeermogelijkheden zijn langs Oude Rijn en een grindpadenstelsel voor fietsers’).* In het plan blijkt een jachthaven te zijn geprojecteerd voor zo’n 80 boten. Dit gaat verder dan aanmeermogelijkheden langs de Oude Rijn en beperkt het openbare karakter van het park. Het plan wijkt af van de eerder gemaakte afspraken. Verzoek is om met indiener en de overige overlegpartners Knoop Leiden West in overleg te treden over de invulling van ‘Vaartuinen’ en ‘De Eilanden’.
5. *Ruimtelijke kwaliteit.* Ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit van het plan wordt opgemerkt dat het plan op een aantal punten niet in lijn is met de Visie Ruimte en Mobiliteit, de Verordening ruimte en het Programma ruimte. Het plan beoogt een groen middengebied te creëren. Omdat het plan voorziet in de bouw van circa 45 woningen in het zuidelijk deel van het gebied en in het plan een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen voor de bouw van nog eens 10 woningen in het middengebied, wordt de hoeveelheid ‘groen’ in omvang sterk beperkt. Dit is niet in lijn met het Programma ruimte, waarin het gebied (inclusief het door u voor woningbouw bestemde zuidelijk deel) is gedacht als stedelijk groen.
6. Doordat het stedenbouwkundig plan voorziet in de bouw van ca. 10 woningen, parallel aan de Rijnsburgerweg verdwijnen de doorzichten vanaf deze weg naar het middengebied. Hierdoor raakt het middengebied geïsoleerd en maakt het nog slechts beperkt verbinding met de omgeving en de grotere stedelijke groenstructuur.
7. Onduidelijk is of en hoe het middengebied en het nabijgelegen landgoed worden opgenomen in de recreatieve routestructuur. Het nu voorliggende plan lijkt geen versterking te zijn voor deze structuur, omdat niet is uitgewerkt op welke wijze de openbaarheid van het middengebied wordt geborgd. Doordat het middengebied door woningbouw wordt onttrokken aan het zicht kan dit ook niet worden beleefd. Het plan maakt niet duidelijk op welke wijze de Oude Rijn bereikbaar wordt voor recreanten.
8. Het plan voorziet in een open middengebied. De aanduiding ‘stadslandbouw’ geeft echter weinig garanties dat er een open, openbaar en toegankelijk groengebied wordt gerealiseerd. Een groen en openbaar casco met paden als minimale invulling van het groengebied is noodzakelijk om invulling te geven aan de bestemming van ‘openbaar groen’. Omdat onduidelijk is op welke wijze regie wordt

gevoerd op de nadere invulling van het gebied is er een reëel risico dat een rommelig en versnipperd beeld ontstaat. Daarmee is de toekomstige ruimtelijke kwaliteit van het gebied onzeker.

9. In het plan ontbreekt een visie op de nieuwe stadsranden. Toevoeging van kwalitatief hoogwaardige nieuwe stadsranden als begrenzing van de 'Tuin van Oegstgeest' zou het groengebied meer betekenis geven.
10. *Agrarische bedrijfsbebouwing en kassen.* In het plan zijn de bestemmingen 'Agrarisch 1' en 'Agrarisch 2' opgenomen. Voor beide bestemmingen geldt dat het bepaalde niet in lijn is met hetgeen in de Verordening ruimte is opgenomen. De redactie van de bestemmingen 'Agrarisch 1' en 'Agrarisch 2' juncto artikel 1.9 van het bestemmingsplan wijkt in een aantal gevallen af van het bepaalde in de Verordening ruimte. Verzoek is om de artikelen in het bestemmingsplan hierop aan te passen en deze in lijn te brengen met de verordening.
11. *Nut en noodzaak.* Het plan beoogt een aantal ontwikkelingen mogelijk te maken, waaronder woningbouw en een jachthaven. Voor woningbouw geldt dat het plan voorziet in een groter aantal woningen dan is opgenomen in de door indiener aanvaarde woonvisie. Verzocht wordt het woningbouwprogramma aan te passen, omdat dit ten koste gaat van de hoeveelheid open, groene ruimte en er "spanning" ontstaat met de ambitie om een goede ruimtelijke kwaliteit op deze locatie te realiseren. Verwezen wordt naar bovenstaande opmerking over ruimtelijke kwaliteit en de afspraken die zijn gemaakt in het kader van de Knoop Leiden West. Verzocht wordt tot overleg. Voorts voorziet het plan in de aanleg van een jachthaven voor ca. 80 schepen. Los van het gegeven dat hierin niet is voorzien in de afspraken die zijn gemaakt in het kader van Knoop Leiden West, ontbreekt voor deze ontwikkeling de onderbouwing in het kader van de duurzame stedelijke ontwikkeling. Verzocht wordt om nut en noodzaak van deze ontwikkeling nader te onderbouwen.
12. Geconcludeerd wordt dat het plan op punten onvoldoende rekening houdt met eerder gemaakte afspraken in het kader van het Masterplan Knoop Leiden West. Verzocht wordt met indiener en met de overige gesprekspartners Knoop Leiden West in overleg te treden om de plannen nader af te stemmen.

Reactie gemeente

1. De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.
2. De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.
3. Om het openbare karakter van het gebied te waarborgen is een Gebiedsvisie Kamphuiserpolder opgesteld, bijgevoegd bij het ontwerpbestemmingsplan. Eén van de genoemde opgaven in het gebied is het versterken van de groenblauwe structuur en het verbeteren van het openbaar groen om zo de beleefbaarheid van het landschap en het water te vergroten. Uitwerking van deze principes is verbeeld in de gebiedsvisiekaart Kamphuiserpolder. Ten opzichte van eerder planvorming is hierbij meer ruimte voor openbare functies zoals groen en spelen gekomen. In deze gebiedsvisie staat de Tuin van Oegstgeest centraal, maar krijgen ook de overgangen naar de naastgelegen gebieden aandacht. Dit om de onderlinge ruimtelijke relatie en de verbinding met de omgeving te maken. Ter hoogte van het project Tuin van Oegstgeest (12 woningen) is het behoud van het groene karakter geborgd middels de voorwaarde dat per woonperceel ten minste 5.000 m² ingericht wordt ten behoeve van stadslandbouw. Voor het overige gebied geldt dat de bebouwing qua maat, schaal en onderlinge afstanden dient te passen bij de bestaande lintstructuur. Langs de Valkenburgerweg zijn de doorzichten op het gebied belangrijk. Hier is dan ook zeer beperkt nieuwe bebouwing toegestaan. De kavel waaronder de gasleiding ligt blijft onbebouwd. Deze zone vormt de overgang tussen het woongebied Buitenplaats Rijnweide en de Tuin van Oegstgeest. Voor de Buitenplaats Rijnweide geldt dat gekozen is voor ruime bouwkavels in een openbaar gebied waar veel ruimte is voor groen om zo de overgang tussen de meer stedelijke woongebieden aan de zuidzijde en de groene gebieden van de stadslandbouwzone en het landgoed langs de Oude Rijn te bewerkstelligen. De rand langs de Valkenburgerweg krijgt een lossere korrel. Door de gebogen laan en een brede groenzone die langs de school vanuit het nieuwe woongebied richting de Valkenburgerweg loopt, ontstaat een transparant geheel dat zichtlijnen maakt naar de nieuwe jachthaven, het landgoed en de Oude Rijn. Daartussen wordt een ruime verkaveling voorgesteld met ruime woningen aan de Valkenburgerweg. Om de ruimtelijke kwaliteit te borgen is in overleg met de provincie een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Met dit beeldkwaliteitsplan kunnen de

- toekomstige ontwikkelingen worden gestuurd en kan worden toegezien op het toevoegen van voldoende ruimte voor openbaar groen.
4. De jachthaven is verkleind naar 40 ligplaatsen. Op deze wijze ontstaat ruimte voor de beoogde aanmeermogelijkheden op een meer kleinschalig niveau. De strook tussen de Oude Rijn en de Valkenburgerweg wordt ontwikkeld naar een recreatieve zone. Het gebied zal daarbij deels een openbaar en een groen karakter krijgen. Vanaf de jachthaven kan men in de toekomst direct deze recreatieve zone betreden. Ten behoeve van de passanten en de recreanten is een horecavoorziening beoogd behorend bij deze jachthaven.
 5. Zie reactie onder 3.
 6. Het behoud van de doorzichten vanaf de Rijnsburgerweg is geborgd middels de regels ten aanzien van maximaal bebouwd oppervlak en afstand tot de zijdelingse perceelgrens. De voorziene stadslandbouw zorgt voor behoud van het groene middengebied en waarborgt het openbare karakter. Het middengebied moet een voor de recreant aantrekkelijke ruimte worden om te verblijven. Met de regeling stadslandbouw wordt een ruime regeling gecreëerd waarbinnen allerlei initiatieven denkbaar zijn. Er is tevens een beeldkwaliteitsplan opgesteld om de ruimtelijke kwaliteit te borgen. Dit beeldkwaliteitsplan is bijgevoegd als bijlage bij het bestemmingsplan. Gezien het feit dat het beeldkwaliteitsplan een aanvulling is op de welstandsnota, worden bouwplannen getoetst aan dit beeldkwaliteitsplan.
 7. De stedenbouwkundige voorwaarden van de toekomstige inrichting van het gebied zijn in samenwerking met de provincie geborgd in het opgestelde beeldkwaliteitsplan. Binnen de stadslandbouw staat naast agrarisch natuurbeheer ook voedselverbouw en voedselverwerking centraal. Dit in combinatie met groene dienstverlenende en educatieve dagrecreatieve nevenactiviteiten die inspelen op natuur-, voedsel- en landschapsbeheer en/of die inspelen op de recreatieve landschapsbeleving. Dit betekent dat de ecologische waarden op zullen gaan in een mix van agrarische dienstverlening met deels een publiekverzorgend karakter voor de stedelijke omgeving. Om regie te kunnen voeren op de nadere invulling van het gebied is er voor gekozen om de ontwikkeling mogelijk te maken via een wijzigingsbevoegdheid. Pas wanneer er een landschappelijke inpassing is voorzien waarbij de bestaande natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden aangetast kan medewerking worden verleend aan het initiatief.
 8. Zie reactie onder 7. In overleg met de provincie is een beeldkwaliteitsplan opgesteld, waar dit onderdeel in is meegenomen.
 9. Zie reactie onder 7. In overleg met de provincie is een beeldkwaliteitsplan opgesteld, waar dit onderdeel in is meegenomen.
 10. De regels van het bestemmingsplan worden voor wat betreft de bestemmingen Agrarisch-1 en Agrarisch-2 aangepast op de uitgangspunten van de Verordening ruimte.
 11. In het Programma ruimte (geconsolideerde versie 2016) staat beschreven dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten passen in regionale visies en de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit (2014). De regionale visies in de provincie zijn vervolgens afgestemd op behoefteramingen die door de provincie zijn vastgesteld. De gemeente Oegstgeest is onderdeel van de regio Holland Rijnland. Woningbouwontwikkelingen moeten in deze regio afgestemd worden. Uit de nieuwe woningbehoefteramingen (WBR 2016) blijkt dat de regio een flinke woningbouwopgave kent (alleen al 17.660 woningen tussen 2012-2019). Deze woningbouwopgave is ook terug te zien in de raming voor de gemeente Oegstgeest. Tot en met 2040 wordt verwacht dat de woningbouwbehoefte toeneemt met circa 7,5%. Om de toevoeging van woningen niet ten koste te laten gaan van het openbare karakter van het gebied zijn de Gebiedsvisie Kamphuizerpolder en een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Ook in het bestemmingsplan zijn waarborgen opgenomen, zoals een minimaal toe te voegen aantal vierkante meters aan stadslandbouw per woonperceel ter hoogte van de Tuin van Oegstgeest. Op deze wijze kan een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse gerealiseerd worden. Ten behoeve van de jachthaven is een separate onderbouw opgesteld voor de toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Deze is toegevoegd bij het ontwerp bestemmingsplan.
 12. Het gevraagde overleg met de provincie heeft reeds plaatsgevonden op 30 maart 2016, vervolgens zijn er meerdere overleggen gevoerd en wordt samen gewerkt aan een beeldkwaliteitsplan. Er is begin november 2016 een bestuurlijk overleg plaatsgevonden. Ook met de gemeente Katwijk heeft overleg plaatsgevonden. Hiermee zijn de ontwikkelingen voldoende afgestemd.

Conclusie

De overlegreactie leidt tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.

2.2. Hoogheemraadschap van Rijnland*Samenvatting overlegreactie*

1. Opgemerkt wordt dat Buitenlust in boezemgebied ligt en een peil heeft van -0,64 NAP. De polder Kamphuizen heeft een vast peil van -1,16 NAP. Voor beide gebieden geldt dat bij meer dan 500 m² aan extra verhard oppervlak er 15% gecompenseerd dient te worden in de vorm van oppervlaktewater. Compensatie dient plaats te vinden in het boezemgebied respectievelijk de polder Kamphuizen.
2. Het graven van extra oppervlaktewater ten behoeve van de jachthaven is niet vergunningplichtig. Het aanleggen van steigers ten behoeve van de jachthaven, wordt gerealiseerd in wateren waar steigers aan voorwaarden zijn gebonden. Bij uitzondering (maatwerk) kan worden afgeweken van de eisen voor steigers voor deze wateren.
3. Verzocht wordt rekening te houden met bijgevoegde teksten ten aanzien van het Waterbeheerplan 2010-2015, Keur en Beleidsregels 2015, hemelwater en afvalwater en zorgplicht hemelwater.

Reactie gemeente

1. De reactie wordt verwerkt in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.
2. De jachthaven met bijbehorende steigers is voorzien ter plaatse van bestaand grasland en grenzend aan de Oude Rijn. De jachthaven wordt daarmee niet gerealiseerd in de bestaande rivier en zodoende zal er geen sprake zijn van aantasting van de afvoercapaciteit. De door het Hoogheemraadschap opgestelde richtlijn voor steigers is daarmee niet van toepassing.
3. De reactie wordt verwerkt in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. Omdat inmiddels het nieuwe Waterbeheerplan 'Waardevol Water' (WBP5) is vastgesteld is hier naar verwezen in de toelichting van het bestemmingsplan.

Conclusie

De overlegreactie leidt tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.

2.3. Gemeente Katwijk*Samenvatting overlegreactie*

1. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt zeer summier verwezen naar het Strategisch Masterplan Knoop Leiden West (hierna: SMP), hierin komen de afwijkingen niet naar voren.
2. Voor de gronden ten westen van de Rijnsburgerweg zijn de ruimtelijke doelstellingen vastgelegd in de Samenwerkingsovereenkomst Knoop Leiden West (hierna: samenwerkingsovereenkomst). De afspraken voor dit gebied zijn verbeeld en verwoord in het SMP. Het gebied is aangewezen als parkzone waarbinnen de ontwikkeling van groenvoorzieningen prioriteit heeft. Inpassing van incidentele woningenbouw aan de randen is denkbaar om de kosten van de groeninrichting te financieren.
3. Het is niet bekend of het integraal inrichtingsplan zoals opgenomen in de samenwerkingsovereenkomst is opgesteld. Niet kan worden opgemaakt in hoeverre de openbaarheid en het parkachtige karakter verder worden uitgewerkt en in hoeverre de bouw van de woningen noodzakelijk is voor de financiering van het groengebied.
4. Gevraagd wordt of de bouw van 57 grondgebonden woningen past binnen het in de samenwerkingsovereenkomst opgenomen aantal van 1435 woningen waarvan 431 sociale woningen.
5. Verzocht wordt na te gaan op welke punten het bestemmingsplan voldoet of afwijkt van de gemaakte afspraken vanuit de samenwerkingsovereenkomst. Een aantal openstaande afspraken

wordt door de gemeente Katwijk genoemd zoals het Oude Rijn Park, woningbouwontwikkeling Frederiksoord-Zuid en uitbreiding glastuinbouwgebied Trappenberg-Kloosterschuur.

Reactie gemeente

1. De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.
2. De uitgangspunten zoals genoemd en verwoord in het SMP zijn juist en worden voor kennisgeving aangenomen.
3. Er is geen integraal inrichtingsplan opgesteld. Er is wel een gebiedsvisie en een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Bij het opstellen heeft overleg met Katwijk plaatsgevonden. Eén van de genoemde opgaven in het gebied is het versterken van de groen-blauwe structuur en het verbeteren van het openbaar groen om zo de beleefbaarheid van het landschap en het water te vergroten. Uitwerking van deze principes is verbeeld in de gebiedsvisiekaart Kamphuizerpolder. Ten opzichte van eerder planvorming is hierbij meer ruimte voor openbare functies zoals groen en spelen gekomen. Ter hoogte van het project Tuin van Oegstgeest (12 woningen) is het behoud van het groene karakter geborgd middels de voorwaarde dat per woonperceel ten minste 5.000 m² ingericht wordt ten behoeve van stadslandbouw. Voor het overige gebied geldt dat de bebouwing qua maat, schaal en onderlinge afstanden dient te passen bij de bestaande lintstructuur. Op deze wijze ontstaan er zichtlijnen naar het middengebied wat meer open en groen blijft. Voor de Buitenplaats Rijnweijde geldt dat gekozen is voor ruime bouwkavels in een openbaar gebied waar veel ruimte is voor groen om zo de overgang tussen de meer stedelijke woongebieden aan de zuidzijde en de groene gebieden van de stadslandbouwzone en het landgoed langs de Oude Rijn te bewerkstelligen. Om de ruimtelijke kwaliteit te borgen wordt in samenspraak met de provincie een beeldkwaliteitsplan opgesteld, die tezamen met het bestemmingsplan wordt vastgesteld. Met dit beeldkwaliteitsplan kunnen de toekomstige ontwikkelingen worden gestuurd en kan worden toegezien op het toevoegen van voldoende ruimte voor openbaar groen.
4. Het aantal woningen is aangepast naar 60 (45 woningen Buitenplaats Rijnweijde, 13 woningen Tuin van Oegstgeest waarvan 1 bij recht mogelijk wordt gemaakt aan de Rijnsburgerweg 49-51, 1 woning Valkenburgerweg 10, 1 woning bij jachthaven). In het Programma ruimte (geconsolideerde versie 2016) staat beschreven dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten passen in regionale visies en de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit (2014). De regionale visies in de provincie zijn vervolgens afgestemd op behoefteramingen die door de provincie zijn vastgesteld. De gemeente Oegstgeest is onderdeel van de regio Holland Rijnland. Woningbouwontwikkelingen moeten in deze regio afgestemd worden. Uit de nieuwe woningbehoefteramingen (WBR 2016) blijkt dat de regio een flinke woningbouwopgave kent (alleen al 17.660 woningen tussen 2012-2019). Deze woningbouwopgave is ook terug te zien in de raming voor de gemeente Oegstgeest. Tot en met 2040 wordt verwacht dat de woningbouwbehoefte toeneemt met circa 7,5%. Om een bijdrage te leveren aan de gewenste woningdifferentiatie in de regio en gemeente is een regeling in het bestemmingsplan opgenomen dat voor nieuw te realiseren woningen voor wat betreft verhouding (sociale) huur en koop er aangesloten dient te worden bij de uitgangspunten zoals opgenomen in de Woonvisie 2012-2020 van de gemeente Oegstgeest.
5. De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De overlegreactie leidt tot aanpassingen in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.

2.4. Gemeente Teylingen

Samenvatting overlegreactie

Gesteld wordt dat, gezien de ligging van de jachthaven met 80 ligplaatsen, er geen directe relatie is met de Kagerplassen. De gemeente zal de behoefte moeten aantonen in overleg met provincie Zuid-Holland.

Reactie gemeente

Na nadere overweging is besloten de jachthaven te verkleinen naar 40 ligplaatsen. Op deze wijze ontstaat ruimte voor de beoogde aanmeer mogelijkheden op een klein niveau. De behoefte is aangetoond middels een onderbouwing op basis van de ladder voor duurzame verstedelijking. Deze is bijgevoegd bij het ontwerpbestemmingsplan.

Conclusie

De overlegreactie leidt tot aanpassingen in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.

2.5. Gasunie*Samenvatting overlegreactie*

1. Verzocht wordt om de ligging van de gastransportleiding correct weer te geven op de verbeelding.
2. Aan de Valkenburgerweg ligt een afsluiterschema. Verzocht wordt deze locatie te bestemmen als 'Leiding-Afsluiterlocatie' onder de hoofdgroep 'Overig' van de SVBP.
3. Verzocht wordt de bouwvlakken gelegen aan beide zijden van de Rijnsburgerweg buiten de belemmeringsstrook te positioneren.
4. Verzocht wordt de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 4.3 uit te breiden met de volgende bepalingen:
 - voordat tot wijziging wordt overgegaan, wordt daar waar de bestemming 'wetgevingszone-wijzigingsgebied 1' samenvalt met de dubbelbestemming 'Leiding-Gas', schriftelijk advies ingewonnen bij de leidingbeheerder;
 - de wijziging geen belemmering vormt uit oogpunt van externe veiligheid;
 - dat de veiligheid van de gasleiding mag niet worden geschaad;
 - dat er geen kwetsbare objecten worden toegelaten.
5. De wijzigingsbevoegdheid ligt binnen de invloedssfeer (1% letaliteitsgrens) van een aardgastransportleiding. Gesteld wordt dat op dit moment onvoldoende rekening wordt gehouden met de aanwezigheid van deze leiding en de daaraan gekoppelde bepalingen vanuit het Bevb. Verzocht wordt om over de mogelijke consequenties en eventueel te treffen maatregelen in overleg te gaan met de tracébeheerder.
6. Er dient een bepaling opgenomen te worden zodat de dubbelbestemming 'Leiding-Gas' voorrang krijgt bij het samenvallen met andere dubbelbestemmingen. Dit gezien het waarborgen van de veiligheidsaspecten van de aardgastransportleiding.
7. Verzocht wordt artikel 17.5.1 aan te vullen met de volgende werkzaamheden: 'het rooien van diepwortelende beplantingen en bomen'.
8. Verzocht wordt artikel 51.4.2 aan te vullen met de volgende werkzaamheden: 'graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten'
9. In artikel 17.5.3 dient opgenomen te worden dat vooraf (schriftelijk) advies bij de leidingbeheerder ingewonnen moet worden.

Reactie gemeente

1. De reactie is verwerkt op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan.
2. De locatie van het afsluiterschema is gelegen binnen de dubbelbestemming 'Leiding-Gas'. Door middel van deze dubbelbestemming is vastgelegd dat uitsluitend ten behoeve van andere bestemmingen mag worden gebouwd indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken waarbij het oppervlak niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering. Hiermee is voldoende geborgd dat deze gronden niet anders gebruik kunnen worden dan ten behoeve van de afsluiterlocatie. Een afsluiterschema heeft in essentie geen andere status en beschermingsregime dan een gasleiding en krijgt daarom geen andere bestemming.
3. Het bouwvlak aan de westzijde van de Rijnsburgerweg ter hoogte van de bestemming 'Wonen-2' wordt aangepast op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan. Het bouwvlak aan de oostzijde van de Rijnsburgerweg ter hoogte van de bestemming 'Agrarisch-1' betreft een bestaand

planologisch recht. Dit recht is conserverend overgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan. Daarnaast is het bouwvlak ter hoogte van deze dubbelbestemming reeds bebouwd. Middels artikel 17.3 is geborgd dat bebouwing op een andere locatie binnen het bouwvlak slechts toelaatbaar is indien de betrokken leiding niet wordt geschaad en overleg met de leidingbeheerder heeft plaatsgevonden. Hiermee zijn de belangen van het leidingentrajec aldaar voldoende geborgd.

4. De reactie is verwerkt in de regels van het ontwerpbestemmingsplan.
5. Het gevraagde overleg heeft plaats gevonden op 25 februari 2016. Vanwege de ligging van het plangebied binnen het invloedsgebied van twee hogedrukaardgasleidingen en het feit dat er door de ontwikkelingen die mogelijk gemaakt worden sprake is van een toename in de personendichtheid, is een kwantitatieve risicoanalyse (QRA) uitgevoerd. Deze is bijgevoegd bij het ontwerp bestemmingsplan.
6. Dubbelbestemmingen kunnen samenvallen, bij eventuele werkzaamheden dient dit integraal te worden afgewogen. Zo is bijvoorbeeld de zone langs de Oude Rijn ook van bovengemeentelijk belang.
7. De reactie is verwerkt in de regels van het ontwerpbestemmingsplan.
8. De reactie is verwerkt in de regels van het ontwerpbestemmingsplan. Daarbij wordt uitgegaan dat deze aanvulling bedoeld is voor het bepaalde in artikel 17.5.2.
9. De reactie is verwerkt in de regels van het ontwerpbestemmingsplan.

Conclusie

De overlegreactie leidt tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.

2.6. Veiligheidsregio

Samenvatting overlegreactie

1. Er wordt geconcludeerd dat het plangebied met de diverse nieuwe ontwikkelingen ligt binnen het invloedsgebied van twee hogedruk aardgasleidingen (W-535-01 en A-560). Uit berekeningen blijkt dat de 10-6 contour voor het plaatsgebonden risico voor beide leidingen op de leiding ligt. Het groepsrisico van de leiding W-535-01 blijft gelijk en onder de 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Het groepsrisico van de leiding A-560 gaat met minder dan 10% omhoog, maar blijft onder de 0,1 maal de oriëntatiewaarde.
2. Er worden verschillende scenario's aangegeven die van invloed kunnen zijn op het plangebied bij breuk van de gasleiding.
3. Geadviseerd wordt een plankaart voor de bereikbaarheid van de hulpdiensten te overleggen met daarop toegangswegen en vluchtwegen. Aanwezige personen dienen van de risicobron af te kunnen vluchten.
4. Geadviseerd wordt op een plankaart aan te geven waar de primaire en secundaire bluswatervoorzieningen en opstelplaatsen voor de brandweer worden gerealiseerd.
5. Binnen het plangebied zijn geen objecten voor verminderd zelfredzame personen aanwezig. Aangegeven wordt dat voor het alarmeren van aanwezige personen binnen het plangebied wel voldoende WAS installaties aanwezig zijn.

Reactie gemeente

1. De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.
2. De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.
3. Aanwezige personen ter plaatse van de beoogde ontwikkelingen kunnen vluchten via de Rijnsburgerweg richting het noorden en het zuiden. Ook is er een vluchtmogelijkheid aanwezig via de Valkenburgerweg en het Rustenburgerpad. Een overzichtstekening met de gevraagde toegangswegen en vluchtwegen dient onderdeel te zijn van een aanvraag 'omgevingsvergunning voor bouwen'. Op dat moment wordt beoordeeld of de informatie voldoet aan de gestelde vereisten.
4. De gevraagd informatie is geen onderdeel van de bestemmingsplanprocedure en dient toegevoegd te worden ten tijde van een aanvraag 'omgevingsvergunning voor bouwen'. Op dat moment wordt beoordeeld of de informatie voldoet aan de gestelde vereisten.

5. De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De overlegreactie leidt niet tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.

2.7. TenneT

Samenvatting overlegreactie

Aangegeven wordt dat geen gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheid een reactie te geven. Er zijn geen belangen van het bedrijf betrokken.

Reactie gemeente

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De overlegreactie leidt niet tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.

2.8. Adviescommissie Groen en Natuur Oegstgeest (AGN)

Samenvatting overlegreactie

1. De inspreker onderschrijft de procedure en gevolgtrekkingen van de quickscan Flora- en faunawet. In het rapport wordt op verschillende plaatsen een duidelijke verplichting aangegeven om nader onderzoek uit te voeren voor specifieke situaties in een daarvoor geschikte tijd van het jaar. Het bezoek heeft echter slechts twee keer plaatsgevonden, beiden in augustus (2014 en 2015). De rapportage is daarmee met name theoretisch en niet of nauwelijks gebaseerd op eigen waarnemingen. Verzocht wordt meerdere bezoeken nog plaats te laten vinden op meerdere tijdstippen gedurende het jaar.
2. Verzocht wordt in het rapport nog aandacht te besteden aan vlinders en planten. Hier wordt geen enkele opmerking over gemaakt.
3. Verzocht wordt het volgende onderzoek nog uit te voeren:
 - Een gerichte inventarisatie naar het voorkomen van de rugstreeppad in de Kamphuiserpolder en in de omgeving van de aan te leggen jachthaven;
 - Een gerichte inventarisatie naar de aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen in de aanwezige opstallen in het gehele gebied;
 - Onderzoek naar de effecten van kunstverlichting bij de aan te leggen jachthaven, dan wel de aan te brengen verlichting en het verlichtingsregime af te stemmen op het voorkomen van vleermuizen boven en langs de Oude Rijn.
4. Inspreker is van mening (ook met de nog uit te voeren inventarisaties en onderzoeken) dat de beschrijving van de aanwezige natuurwaarden minimaal en uitsluitend afgestemd op de wettelijke bescherming van soorten. Er is niet ingegaan op eventuele waardeverandering van vegetaties en fauna. Een ambitie rondom handhaving en verbetering van natuurwaarden ontbreekt. Aanbevolen wordt aanwezige bomen zoveel mogelijk te ontzien vanwege de ecologische en maatschappelijke waarde. Ook ligt het voor de hand te streven naar een versterking van de ecologische kwaliteiten ter hoogte van de oeverstrook van de Oude Rijn.
5. Geconcludeerd wordt dat een quickscan een te beperkt instrument is om tot een adequate omschrijving van een ecologisch verantwoorde inrichting van het gebied te komen. Het voldoen aan (minimum)eisen op het gebied van bescherming getuigt niet van ambities ten aanzien van natuurlijke ontwikkelingen. Bij de "Tuin van Oegstgeest" is ruimte voor stadslandbouw. Ecologische inpassing van deze ontwikkeling in samenhang met handhaven van bestaande landschapselementen dient in het bestemmingsplan opgenomen te worden.

Reactie gemeente

1. Middels een quickscan Flora- en faunawet is een verkennend onderzoek uitgevoerd naar de mogelijke aanwezigheid van beschermde planten- en diersoorten beoordeeld. Geconcludeerd werd dat nader vervolgonderzoek noodzakelijk is. Vervolgonderzoek heeft inmiddels plaatsgevonden en is bijgevoegd bij het ontwerp bestemmingsplan.
2. Zowel naar de aanwezigheid van vlinders en beschermde plantsoorten is onderzoek gedaan. Uit literatuur en veldonderzoek is gebleken dat de aanwezigheid van beschermde vlinder- en plantsoorten in het gebied is uitgesloten. Deze worden in de quickscan dan ook niet nader benoemd.
3. De noodzakelijke onderzoeken ter plaatse van de ontwikkeling Buitenplaats Rijnweijde zijn uitgevoerd. Uit het aanvullende onderzoek dat is uitgevoerd naar de rugstreeppad blijkt dat de soort in de Tuin van Oegstgeest en de jachthaven niet aanwezig zijn. Ook op andere locaties is deze soort niet aanwezig. Vleermuizen kunnen aanwezig zijn in de wijk Buitenlust. Bij eventuele sloop dient nader onderzoek uitgevoerd te worden naar de aanwezigheid van deze soorten. In het kader van dit bestemmingsplan is geen nader onderzoek noodzakelijk omdat geen nieuwe ontwikkelingen in dit gebied zijn geregeld. Mogelijk vliegen er voor het overige sporadisch vleermuizen in lage dichtheid. Gedurende en na realisatie van de plannen kunnen deze soorten er blijven vliegen. Effecten op vleermuizen worden daarmee uitgesloten. Tot slot is het vastgesteld dat de verlichting van de haven zo vormgegeven dient te worden dat dit licht niet wezenlijk uitstraalt naar de Oude Rijn. Op deze wijze kunnen eventuele effecten op vleermuizen worden uitgesloten. In de regels van het bestemmingsplan is een verplichting opgenomen om het aspect licht uit te werken voordat er tot realisatie van de beoogde ontwikkeling overgegaan kan worden. In het kader van de vergunningverlening wordt aan deze regels getoetst.
4. Het bestemmingsplan voorziet in een toets of de beoogde ontwikkelingen niet zullen leiden tot verstoring van beschermde natuurgebieden, diersoorten of planten. Deze wettelijke bescherming van soorten is vastgelegd in de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. De ambities rondom de handhaving en verbetering van natuurwaarden ter plaatse zijn vastgelegd in de Structuurvisie 2005-2020 en het Groenbeleid 2011-2015.
5. Het is correct dat een quickscan Flora- en faunawet niet het juiste instrument is om te komen tot een ecologisch verantwoorde inrichting van het gebied. Van belang is dat de Tuin van Oegstgeest een ecologische functie kan hebben, maar met name is bedoeld voor stadslandbouw. Binnen de stadslandbouw staat naast agrarisch natuurbeheer ook voedselverbouw en voedselverwerking centraal. Dit in combinatie met groene dienstverlenende en educatieve dagrecreatieve nevenactiviteiten die inspelen op natuur-, voedsel- en landschapsbeheer en/of die inspelen op de recreatieve landschapsbeleving. Dit betekent dat de ecologische waarden op zullen gaan in een mix van agrarische dienstverlening met deels een publiekverzorgend karakter voor de stedelijke omgeving. De exacte invulling van de stadslandbouw en de ecologische inpassing is niet dwingend opgenomen in dit bestemmingsplan om aan potentiële initiatiefnemers vrijheid te geven in de bijdrage aan deze stadslandbouw.

Conclusie

De overlegreactie leidt tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.

Hoofdstuk 3. Inspraakreacties

3.1. Inspreker 1 aan de Klaverveldlaan

Samenvatting inspraakreactie

1. Inspreker heeft de intentie de bedrijfsactiviteiten verder uit te breiden en te verbreden met grondbank gerelateerde activiteiten (inname van grond en be- en verwerking van grondstromen en afvalstromen). Verzocht wordt het bestemmingsplan hierin te laten voorzien.
2. Inspreker heeft de verwachting dat ten gevolge van het voornemen tot uitbreiding van bedrijfsactiviteiten en ten gevolge van autonome groei het aantal vervoersbewegingen toeneemt. Verzocht wordt in het bestemmingsplan hiervoor een oplossing op te nemen. Dit via de Klaverveldlaan of anderszins.
3. De indeling van de verkavelingsopzet en de wijze van bestemmen sluit niet meer aan bij de huidige visie voor ontwikkeling en is erg star. Verzocht wordt aan de inrichting van het perceel B 3691 een flexibele invulling te geven waarbij het volledig perceel bestemd wordt voor bedrijfsdoeleinden (zonder de bestemmingen Water en Groen). Als randvoorwaarde kan de verplichting gelden watercompensatie aan te brengen op basis van een percentage om te voldoen aan geldende voorwaarden. Ook wordt verzocht het bouwvlak flexibel te maken door het hele perceel als bouwvlak aan te merken.

Reactie gemeente

1. De opdracht voor het bestemmingsplan is om de bestaande situatie over te nemen. Op basis van het vigerende bestemmingsplan zijn zodoende de bedrijfsgronden in het bestemmingsplan herbested. Indiener heeft aanvullende informatie aangeleverd om te onderbouwen of de grondbankgerelateerde activiteiten passen binnen de milieucategorie.
2. Zowel het voorliggend als het vigerend bestemmingsplan bevatten geen onderbouwing inzake de verkeersbewegingen. Wel is middels de bestemming Verkeer en de aanduiding 'sv-ont' (specifieke vorm van verkeer – ontsluitingsweg) de locatie van de ontsluiting van verkeer voldoende geborgd.
3. Vanwege de mogelijke ruimtelijke impact zal de gewenste ontwikkeling niet gefaciliteerd worden middels dit bestemmingsplantraject. Voorgesteld wordt in nader overleg te treden met de gemeente om de verzochte ontwikkeling te bespreken en nadere afspraken te maken met betrekking tot realisatie. De ontwikkeling kan op dat moment mogelijk worden gemaakt via een eigen bestemmingsplanprocedure.

Conclusie

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.

3.2. Inspreker 2 aan de Valkenburgerweg

Samenvatting inspraakreactie

Inspreker merkt op dat een woonhuis aan de Valkenburgerweg en een woonboot op de verbeelding van het bestemmingsplan ontbreken.

Reactie gemeente

De woning aan de Valkenburgerweg wordt mogelijk gemaakt in het ontwerpbestemmingsplan. Aan het ontwerpbestemmingsplan is een bijlage toegevoegd met de ruimtelijke onderbouwing van deze ontwikkeling. De genoemde woonboot wordt bestemd door aanpassing van de regels en verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan.

Conclusie

De inspraakreactie leidt tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.

3.3. Inspreker 3 aan het Waterbospark

Samenvatting inspraakreactie

1. Inspreker is van mening dat gelet op een goede ruimtelijke ordening het van belang is dat er een evenwichtig en consistent ruimtelijk plan wordt ontwikkeld voor de Kamphuizerpolder inclusief het gebied Frederiksoord-Zuid. Gevraagd wordt of de gemeente Oegstgeest met de gemeente Katwijk overleg heeft gevoerd over Frederiksoord-Zuid en wat de uitkomsten hiervan zijn.
2. De bewoners van het direct aangrenzende Waterbospark in Rijnsburg zijn niet geïnformeerd over de planvorming. Via de website moest kennis genomen worden van het voorontwerpbestemmingsplan en dit wordt gezien als een ommissie.
3. De visie Ruimte en Mobiliteit van de provincie Zuid-Holland stelt dat het voor de hand ligt 'niet meteen de toevlucht te nemen tot nieuwe stedelijke uitbreidingen etc.'. De gemeente heeft afgelopen jaren reeds het gebied Poelgeest en Nieuw Rhijnegeest met in totaal circa 2.600 woningen ontwikkeld. Inspreker vraagt zich af of de gemeente aan de provincie toestemming heeft gevraagd voor de nieuwbouw in de Kamphuizerpolder en hoe de provincie hierop gereageerd heeft.
4. Inspreker vraagt zich af of gelet op de huidige financiële positie van de gemeente, de gemeente in staat is het project Kamphuizerpolder verantwoord te realiseren. Gesteld wordt dat dit ook een vraag voor het financiële toezicht van de provincie is.
5. Ten aanzien van de ladder voor duurzame verstedelijking wordt niet aangetoond dat in een behoefte wordt voorzien. De zin "passen binnen de regionale afspraken die zullen worden vastgelegd etc.". Gevraagd wordt welke afspraken dit zijn en gesteld wordt dat deze zijn dus nog niet zijn gemaakt. De conclusie dat de beoogde ontwikkeling niet in strijd is met de Provinciale Verordening is niet onderbouwd en deugt niet.
6. Ten aanzien van het Groenbeleid 2011-2015 wil inspreker graag uitleg op welke wijze de gemeente met beleid (instrumenten en geld) concreet invulling gaat geven aan behoud en verbetering van verbindingen en het in stand houden van het groene karakter van beide oevers van de Oude Rijn. De beschrijving 'veel aandacht' wordt omschreven als vaag en zinloos.
7. Gesteld wordt dat de ontsluiting van nieuwe woningen op de Valkenburgerweg moet worden afgewezen. Gezien de huidige situatie van de Valkenburgerweg is het onmogelijk deze weg aan te passen voor autoverkeer. Dit ook niet onder de noemer 'auto te gast'. Inspreker verwijst daarbij naar eerder gedane verkeersstellingen.
8. Ter plaatse van de Buitenplaats Rijnweijde 'kunnen aan de randen enkele woningen worden toegevoegd'. Inspreker vraagt zich af wat 'kunnen' betekent en om hoeveel woningen van welk type het precies gaat.
9. De 45 woningen ter plaatse van de bestemming 'Wonen-2' moeten worden geschrapt. Er wordt ten onrechte geen keuze gemaakt tussen vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen. Dit geeft een te grote vrijbrief voor de ontwikkelaar. De verkaveling is ook onduidelijk. Er wordt gebruik gemaakt van veel vage zinnen bij de omschrijving. Inspreker geeft hier enkele voorbeelden van. Gevraagd wordt naar nadere informatie over de stedenbouwkundige opzet.
10. Een jachthaven met 80 ligplaatsen betekent extra autoverkeer en behoefte aan parkeren voor minimaal 100 auto's. Extra verkeer over de Valkenburgerweg is onaanvaardbaar. De jachthaven inclusief horecavoorziening geeft te veel en ongewenste verkeersdruk en parkeerbelasting. De jachthaven en horecavoorziening moet worden verwijderd in het bestemmingsplan.

11. Ter plaatse van de Tuin van Oegstgeest 'kunnen' circa 10 woningen worden toegevoegd. Later wordt gesproken over 11 woningen. Inspreker vraagt zich af wat wordt bedoeld met 'kunnen' en 'een tweede lint achter de Rijnsburgerweg'. De gemeente en projectontwikkelaar hebben een visie die ze niet willen delen. De woningen zijn ongewenst vanuit ontsluiting, externe veiligheid en milieu.
12. Volgens inspreker duikt er een nieuwe ontsluitingsweg op de Rijnsburgerweg op. Gevraagd wordt waar deze komt, hoe de verkeersafwikkeling op de Rijnsburgerweg is geregeld en of hierover overleg is gevoerd met de gemeente Katwijk.
13. De uitvoerbaarheid van nieuwe woningen met de vereiste uitruil voor de verhouding 5:1 is volstrekt onzeker. Te grote onzekerheden moeten uit het bestemmingsplan worden geschrapt.
14. Er wordt gesproken over 'in het noorden van het plangebied een nieuwe ontsluitingsweg'. Gevraagd of hiermee de ontsluitingsweg (Langenakker) van Rijnvaart wordt bedoeld en in welke bestemmingsplan deze ontsluitingsweg is opgenomen. Gesteld wordt dat een deel van deze ontsluitingsweg op het grondgebied van Rijnsburg ligt. Gevraagd wordt of er overeenstemming met de gemeente Katwijk is bereikt over onderhoud en beheer van deze ontsluitingsweg.
15. Het 'voornemen om de Valkenburgerweg te ontzien' is volgens inspreker te vaag. Gelet op de kwetsbare (fiets)positie van de Valkenburgerweg mag er geen extra (bestemmings)verkeer worden toegestaan en mogen nieuwe woningen in het lint aan de Valkenburgerweg niet op deze weg ontsluiten.
16. In de tabel onder verkeersgeneratie wordt gesproken over 57 woningen. De verbeelding noemt echter 45 nieuwe woningen ten zuiden van de bestemming Agrarisch-2. Graag uitleg over het exact aantal nieuwe woningen.
17. De inschatting van 254 mvt/dag voor de horecagelegenheid en 21 mvt/dag voor de jachthaven is veel te laag. Het CROW heeft geen kencijfers, er wordt een betwistbare redenering gevolgd. Ook bewoners van de Kamphuiserpolder zullen op zonnige warme dagen met de auto naar de jachthaven komen. Rekening moet worden gehouden met minimaal 100 mvt/dag. Dit bepaalt ook de parkeerbehoefte. Jachthaven en horecagelegenheid moeten worden geschrapt.
18. De stelling wordt betwist dat de verkeersintensiteiten op de Rijnzichtweg en Rijnsburgerweg ruim onder de capaciteit van de wegen ligt. Er staat in de ochtendspits ruim een kilometer file. Daar bovenop komt de realisatie van de ruim 1.500 woningen van Nieuw Rijnsgeest met extra verkeersdruk. De conclusie dat de bereikbaarheid voor de verschillende vervoerswijzen goed is, lijkt niet onderbouwd.
19. Het is onjuist het geluidsonderzoek naar de maximale binnenwaarde van het Bouwbesluit 2012 pas in het kader van de omgevingsvergunning te doen. Zonder haalbaarheidsonderzoek is de uitvoering van de geplande woningbouw onzeker.
20. Het geluidsniveau is in het voorontwerp gecorrigeerd voor stillere motorvoertuigen in de toekomst. Gelet op de groei van het autoverkeer in Nederland mag de correctie van de Wgh niet worden toegepast.
21. Inspreker is van mening dat zolang de exacte posities van de nieuwe woningen niet bekend zijn, de geluidsbelasting aan de gevel op basis van geluidscontouren niet kan worden berekend.
22. Gevraagd wordt of de gemeente contact heeft opgenomen met de provincie inzake de bodemverontreiniging/noodzakelijke sanering ter plaatse van Buitenplaats Rijnweijde, jachthaven en Tuin van Oegstgeest. Gevraagd wordt wat het resultaat is van dit overleg.
23. De externe veiligheid belemmert de ontwikkeling van de Kamphuiserpolder. Ter plaatse van de twee hogedruk aardgasleidingen is al voldoende onderzoek uitgevoerd. Een kwantitatieve risicoanalyse is niet nodig. Verwezen wordt naar dit onderzoek en gesteld wordt dat nieuwe woningen in Rijnvaart op 300-600 meter van deze leidingen al dubieus is, laat staan nieuwe woningen direct ten zuiden van deze twee leidingen. Het groepsrisico is direct naast deze aardgasleidingen te hoog. De geplande 45 of 57 nieuwe woningen moeten worden geschrapt.
24. In de 2^e herziening bestemmingsplan Rijnfront was sprake van een mogelijke toxische wolk vanaf de N206. De N206 en A44 spelen hier geen rol en dit wordt niet begrepen. De onlangs besloten Rijnlandroute heeft daarnaast ook externe veiligheidsaspecten Dit kan de nieuwbouwplannen onmogelijk maken.

25. Over de Oude Rijn vindt incidenteel vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Het is volgens inspreker door de komst van bruggen niet ondenkbaar dat een schip met gevaarlijke stoffen vastloopt wanneer de bruggen dicht blijven. Dit wordt gezien als een ernstig veiligheidsrisico.
26. Inspreker is van mening dat met de uitbreiding van de nieuwbouw de Europese richtlijn voor fijnstof niet worden gehaald. Deze is nu (2011) bij de Rijnsburgerweg 19,2 ug/m³ zonder de 1.500 nieuwe woningen in de Nieuw Rhijngesest en circa 1.700 nog te bouwen woningen in Rijnsburg. De nieuwe Rijnlandroute zal ook tot extra fijnstof leiden. Hierop gelet lijkt de bouw van nieuwe woningen in de Kamphuiserpolder onmogelijk.
27. In de huidige situatie is sprake van 12 overschrijdingsdagen NO₂ emissies. Ook de toename van NO₂ belemmert de nieuwbouw. Beschouwingen van zwaveldioxide, lood en benzeen worden gemist door inspreker. Vanwege milieuemissies is de Kamphuiserpolder ongeschikt voor nieuwe woningbouw.
28. De hoge archeologische waarden maken nieuwe ontwikkelingen in de Kamphuiserpolder volgens inspreker naar verwachting onmogelijk.
29. Gevraagd wordt of de gemeente Oegstgeest of projectontwikkelaar alle gronden in eigendom hebben (ingeschreven via Kadaster). Dit is voor de uitvoerbaarheid een absolute voorwaarde. Verwezen wordt naar een eerder ingediend beroep bij de Raad van State inzake eigendom en Kadaster. De economische uitvoerbaarheid is gelet op de financiële positie van de gemeente Oegstgeest twijfelachtig.
30. De maximum bouwhoogte van 12 meter (nog zonder de 10% afwijking) voor de geplande woningen tussen de Valkenburgerweg en Rijnsburgerweg is volgens inspreker veel te hoog. De maximale bouwhoogte dient, gezien de laagbouw in de omgeving, 9,5 meter te zijn. Op de plankaart ontbreken daarnaast concrete bouwvlakken, er is daarmee geen zicht op de situering van de woningen.
31. Alle wijzigingsbevoegdheden om een bestemming te wijzigen in (bedrijfs)woningen moeten worden geschrapt.
32. In het bestemmingsplan dient een wettelijk vereiste parkeernorm opgenomen te worden vanuit de Reparatiewet BZK 2014.
33. Alle wijzigingsbevoegdheden en 'omgevingsvergunning niet vereist' met betrekking tot archeologie moeten worden verwijderd. Bij archeologische waarde mag niet gegraven worden. Het verbod van artikel 19.3.1 met vereiste omgevingsvergunning geldt in alle archeologische gevallen.
34. De wijzigingsbevoegdheid opgenomen in artikel 3.3 Burgerwoning is ongewenst. Indien een agrarisch bedrijf eindigt, dienen de gronden via de wijzigingsbevoegdheid de bestemming Groen te krijgen. Dit in verband met ongewenste nieuwbouw.
35. Verzocht wordt de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 4.3.1 te verwijderen. Dit levert ongewenste extra woningen op.
36. De wijzigingsbevoegdheid in artikel 5.6.1 Burgerwoning verwijderen. De vrijkomende gronden dienen de bestemming Groen te krijgen.
37. Verzocht wordt artikel 7 Horeca te herformuleren zodat uitsluitend de bestaande horeca-inrichting langs de Rijnsburgerweg mogelijk blijft.
38. Verzocht wordt geen extra woning mogelijk te maken met een bouwhoogte van 10 meter onder artikel 9.4.
39. Artikel 10 verwijderen omdat de jachthaven vervalst vanwege verkeersgeneratie, belasting Valkenburgerweg en parkeerdruk.
40. Verzocht wordt duidelijk te bepalen dat de Valkenburgerweg een fietspad/fietsroute is, geen nieuwe woningen op de Valkenburgerweg mogen ontsluiten en de Valkenburgerweg uitsluitend mag worden gebruikt voor bestemmingsverkeer. Verzocht wordt huisnummers in dit artikel te vermelden.
41. Verzocht wordt artikel 16 te verwijderen. Nieuwe woningen zijn ongewenst/onmogelijk.
42. In artikel 17 Leiding Gas een verbodsbepaling opnemen voor nieuwe bebouwing op minder dan 600 meter van de hogedruk aardgasleidingen.

Reactie gemeente

1. Het plan Frederiksoord-Zuid zal een eigen planologische procedure doorlopen. Dit plandeel is bewust buiten het plangebied van het bestemmingsplan Kamphuiserpolder–Buitenlust gehouden omdat de planvoorbereidingen voor Frederiksoord-Zuid nog gaande zijn. Met de gemeente Katwijk wordt op dit moment een start gemaakt aan de planvorming. In dit kader zal ook nader overleg gevoerd worden.
2. De gemeente heeft de terinzagelegging van het bestemmingsplan gepubliceerd in de Oegstgeester Courant, de Staatscourant en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Daarmee wordt voldaan aan de wettelijke verplichting met betrekking tot het bekend maken van ruimtelijke plannen.
3. In dit document is de overlegreactie van de provincie opgenomen. Met de provincie is meermaals in overleg getreden over de voorgenomen plannen.
4. Het project is financieel uitvoerbaar. Ten behoeve van het bestemmingsplan is een exploitatieplan opgesteld om de financiële uitvoerbaarheid te verzekeren. Meer informatie over de financiële uitvoerbaarheid is opgenomen in hoofdstuk 7 van het bestemmingsplan.
5. In hoofdstuk 4 van het ontwerpbestemmingsplan onder de kop 'Verordening Ruimte' is de behoefte aan de diverse ontwikkelingen nader onderbouwd in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking.
6. In dit bestemmingsplan zijn de gronden langs de Oude Rijn bestemd als 'Recreatie'. De bouwmogelijkheden in deze zone zijn beperkt. Zo is geregeld dat het groene karakter blijft behouden. Het Groenbeleid is van belang bij het handhaven van de bestaande situatie en is mede de basis voor de waarborging van de bestaande kwaliteiten in deze zone.
7. De hoofdentree van de Buitenplaats Rijnweijde bevindt zich ter plaatse van het Rustenburgerpad nabij de Brede School. De Valkenburgerweg wordt zo ontzien voor de hoofdstroom van het verkeer. Een ondergeschikte aantakking van autoverkeer van de Buitenplaats Rijnweijde en de Tuin van Oegstgeest op de Valkenburgerweg is mogelijk met de kanttekening dat deze intensiteiten laag zullen zijn en het karakter van deze weg niet wordt aangetast.
8. Voor de Buitenplaats Rijnweijde is een flexibele regeling opgenomen waarbij de exacte locatie en typologie van de woningen nog niet is bepaald. Het gaat in totaal om 45 nieuwe woningen. Een impressie van de stedenbouwkundige opzet is weergegeven in hoofdstuk 3 van het ontwerpbestemmingsplan. Om het open karakter van het gebied te waarborgen is in de regels van het bestemmingsplan een minimale onderlinge afstand tussen hoofdgebouwen en ten opzichte van zijdelingse perceelgrenzen opgenomen.
9. Zie reactie onder 8.
10. De jachthaven zal ontsloten worden via het Rustenburgerpad. De ligplaatsen in de jachthaven zijn voor circa 50% toegedeeld aan de beoogde bewoners in Buitenplaats Rijnweijde. Voor de overige ligplaatsen is parkeerruimte beschikbaar langs het Rustenburgerpad ter hoogte van de Brede School en ten zuiden van de jachthaven. Het aantal ligplaatsen wordt aanzienlijk verminderd naar 40 ligplaatsen waardoor de verkeerskundige impact beperkt blijft.
11. In het ontwerpbestemmingsplan wordt uitgegaan van de realisatie van 13 woningen ter hoogte van de Tuin van Oegstgeest, waarvan 1 bij recht mogelijk gemaakt wordt in voorliggend bestemmingsplan. Dit betreft de woning aan de Rijnsburgerweg 49-51. De overige 12 woningen vallen binnen de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen. In paragraaf 3.7 van het ontwerp bestemmingsplan is meer informatie opgenomen over deze ontwikkeling. De milieukundige en verkeerskundige onderzoeken dienen toegevoegd te worden wanneer de procedure van het wijzigingsplan doorlopen wordt. De algehele uitvoerbaarheid van de plannen is wel onderzocht in de milieuparagrafen zoals opgenomen in hoofdstuk 5 van het ontwerpbestemmingsplan.
12. Zie de reactie onder punt 11. De gemeente Katwijk is geconsulteerd in het kader van het voorontwerpbestemmingsplan. Bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid wordt de verkeerskundige afwikkeling nader bepaald en beoordeeld. Hierbij zal wederom overleg plaatsvinden met de gemeente Katwijk.
13. Met de verhouding 5:1 is een toetsbaar en zeker kader vastgelegd in de regels die behoren bij de wijzigingsbevoegdheid.
14. Met de noordelijke ontsluitingsweg wordt inderdaad mede de ontsluitingsweg richting Langenakker bedoeld. Hier is inmiddels sprake van een bestaande planologische situatie. Het beheer van de wegen wordt geregeld door de gemeente Katwijk en Oegstgeest.

15. Voor beantwoording wordt verwezen naar beantwoording onder sub 7.
16. In totaal is er sprake van 60 woningen. Deze woningen zijn gebaseerd op: 45 woningen Buitenplaats Rijnweijde, 13 woningen ter hoogte van de Tuin van Oegstgeest waarvan 1 woning aan de Rijnsburgerweg 49-51 bij recht mogelijk wordt gemaakt, 1 woning bij de jachthaven, 1 woning ter hoogte van Valkenburgerweg 10.
17. Voor de horecafunctie is inderdaad geen kencijfer bekend, zoals reeds beschreven in het voorontwerpbestemmingsplan. Daarom is op basis van een reële onderbouwing de verkeersgeneratie en parkeerbehoefte bepaald.
18. In paragraaf 5.2 Verkeer onder de kop 'verkeersafwikkeling' wordt de afwikkeling onderbouwd. Indien er tijdens de spits gedurende een beperkte tijd sprake is van een pieksituatie is dit aanvaardbaar.
19. In het kader van het bestemmingsplan hoeft de binnenwaarde niet berekend te worden, dit komt aan de orde bij de 'omgevingsvergunning voor bouwen'. Mocht de geluidswaarde op de gevel te hoog blijken te zijn, dan kan dit door middel van diverse maatregelen teruggebracht worden tot een aanvaardbare binnenwaarde.
20. In het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 is de correctie van 5 dB voor stillere motorvoertuigen opgenomen, omdat dit krachtens artikel 3.4 van het Reken- en Meetvoorschrift Geluidhinder (RMG) mag worden gecorrigeerd voor wegen met een representatief te achten snelheid lager dan 70 km/h. In dit geval is deze correctie dus toepasbaar. De groei van verkeer is reeds opgenomen in het verkeersmodel van de gemeente.
21. De exacte geluidswaarde op de gevels kan inderdaad niet bepaald worden omdat de locatie van de woningen niet bekend is. Daarom is uitgegaan van geluidsc contouren en een reële inschatting van de locatie van de woningen. Om te borgen dat er voldaan wordt aan een goed akoestisch binnenklimaat, dient bij de 'omgevingsvergunning voor bouwen' de binnenwaarde berekend en aangetoond te worden.
22. De provincie is geconsulteerd in het kader van het voorontwerpbestemmingsplan. Normaliter toetst de provincie niet op het aspect bodem. Nader bodemonderzoek is inmiddels uitgevoerd. In het geval van de aanwezigheid van een verontreiniging wordt de reguliere procedure voor sanering gevolgd.
23. De gemeente is in overleg met de Gasunie en de Veiligheidsregio Hollands Midden over de beoogde ontwikkeling. Uit de inspraakreactie van de Gasunie en de Veiligheidsregio Hollands Midden blijkt dat de ontwikkeling onder voorwaarden mogelijk is. Ten behoeve van de ontwikkelingen is aanvullend een kwantitatieve risicoanalyse (QRA) uitgevoerd. Deze is bijgevoegd bij het ontwerpbestemmingsplan.
24. Uit het uitgevoerde onderzoek zoals opgenomen in paragraaf 5.8 van het voorontwerpbestemmingsplan blijkt dat er geen sprake kan zijn van een toxische wolk op deze locatie.
25. Uit de beschikbare informatie blijkt niet dat er sprake is van vervoer van gevaarlijke stoffen over het water. De beoogde brug over de Oude Rijn is voldoende hoog om veiligheidsrisico's te voorkomen.
26. Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt dat de luchtconcentraties onder de grenswaarden liggen. Ontwikkelingen in andere bestemmingsplan kennen een eigen onderbouwing.
27. Maximaal 18 keer per jaar is een grenswaarde van meer dan 200 µg/m³ toegestaan. De 12 overschrijdingen van NO₂ vallen hier binnen, er zijn geen belemmeringen. De stoffen zwaveldioxide, lood en benzeen zijn niet maatgevend.
28. Het doel van het archeologische beleid van de gemeente Oegstgeest is niet om ontwikkelingen onmogelijk te maken, maar om zorgvuldig om te gaan met eventuele archeologische waarden in de grond. Daarom is de dubbelbestemming Waarde-Archeologie opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan, zie de artikelen 19 en 20. Onder voorwaarden is nader archeologisch onderzoek noodzakelijk bij grondroeringen om eventueel aanwezige archeologische waarden te beschermen.
29. Het grootste deel van de gronden is in eigendom van de gemeente, een deel van de gronden is in eigendom van een particulier met wie de gemeente een overeenkomst gesloten heeft.

30. Voor de Buitenplaats Rijnweijde is een flexibele regeling opgenomen waarbij de exacte locatie van de woningen nog niet is bepaald. Voor een bouwhoogte van 12 meter is gekozen om aan te sluiten bij de landhuizentypologie. Kenmerkend voor deze woningen is een lange en hoge kap die tot circa 11,5 meter/12 meter reikt.
31. De wijzigingsbevoegdheden passen binnen het gestelde beleid van de gemeente.
32. In artikel 27 van het ontwerpbestemmingsplan is de parkeerregeling opgenomen. Hiermee wordt geborgd dat er voldoende parkeerplekken worden gerealiseerd.
33. Zie reactie onder 28.
34. De wijziging van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning (indien het agrarisch gebruik beëindigd is) is gebruikelijk beleid binnen gemeenten. Hiermee blijven verkregen juridisch-planologische rechten behouden.
35. Zie reactie onder 31.
36. Zie reactie onder 34.
37. De bestemming Horeca ter plaatse van de Rijnsburgerweg 52 is conform het vigerende bestemmingsplan. De overige toegestane horeca-activiteiten vindt de gemeente passend voor dit plangebied en vormen geen belemmeringen voor omliggende bestemmingen.
38. De wijzigingsbevoegdheid is verwijderd. De beoogde woning wordt bij recht mogelijk gemaakt. Hiervoor zijn de noodzakelijke onderzoeken uitgevoerd. Bij het bestemmingsplan is de ruimtelijke onderbouw voor deze extra woning toegevoegd.
39. Zoals beschreven in paragraaf 4.4 van het voorontwerpbestemmingsplan is een jachthaven passend binnen de recreatieve zone langs de Oude Rijn. Het aantal ligplaatsen wordt aanzienlijk verminderd naar 40 ligplaatsen waardoor de verkeerskundige impact beperkt blijft.
40. Middels de bestemming Verkeer – Verblijfsgebied (V-VB) is het onderscheid van de Valkenburgerweg aangegeven. Ook in de toelichting is het waardevolle karakter van deze weg beschreven. Door middel van verkeersbesluiten kan de Valkenburgerweg een langzaamverkeersroute blijven en afgesloten worden voor doorgaand verkeer naar Rijnsburg. Het bestemmingsplan is daar niet het geschikte instrument voor.
41. De ontwikkeling past binnen het gestelde beleid van de gemeente, zoals ook beschreven in paragraaf 4.3 van het voorontwerpbestemmingsplan.
42. In artikel 17 Leiding Gas is inderdaad een verbodsbepaling opgenomen voor nieuwe bebouwing, anderzijds is ook een regeling opgenomen om onder voorwaarden hiervan af te wijken.

Conclusie

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.

3.4. Inspreker 4 aan de Rijnsburgerweg 43

Samenvatting inspraakreactie

1. Inspreker is eigenaar van het perceel Rijnsburgerweg 43. Inspreker geeft aan dat zij bepaalde gronden (snippergroen) van de gemeente tegen een bepaalde prijsstelling wil kopen voor onder andere het realiseren van een auto inrit.
2. Inspreker verzoekt de gemeente akkoord te gaan met eerdergenoemde auto inrit aan de Rijnsburgerweg en deze op te nemen in het bestemmingsplan. Op dit moment is er geen auto inrit voor het pand aanwezig.
3. Er wordt door inspreker akkoord gevraagd op een bijgevoegde positionering van uitbreiding van keuken, kantoor en garage. Inspreker constateert dat op basis van het huidige voorontwerpbestemmingplan geen belemmeringen aanwezig zijn voor het verlenen van de omgevingsvergunning. De diepte van de keukenuitbouw (5 meter) grenzend aan de achtergevel van de huidige (bij)keuken hoeft volgens inspreker niet als belemmering te worden gezien. Verzocht wordt deze planvorming op te nemen in (de toelichting van) het ontwerp bestemmingsplan.
4. Geconstateerd wordt dat reeds een auto inrit aan de achtergevel is voorzien. De positionering van voorgestelde uitbouw van garage en kantoor zijn door inspreker hierop aangepast.

5. Inspreker verzoekt op de percelen (4018 en 4019) inclusief het aan te kopen snippergroen de bestemming Agrarisch (A-2) te wijzigen in "bewoning en werken". Verzocht wordt de meest relevante bestemming (W1 of W2) toe te kennen.
6. Verzocht wordt, indien akkoord, het genoemde voorstel op te nemen in een formele overeenkomst ter ondertekening door beide partijen.

Reactie gemeente

1. De aankoop van gronden is geen onderdeel van de bestemmingsplanprocedure. In het kader van de verkoop van grond heeft reeds overleg met indiener plaats gevonden.
2. Binnen de bestemming Agrarisch-2 is het reeds mogelijk een ontsluiting naar de Rijnsburgerweg te realiseren. Gelet op het verzochte onder punt 5 van de inspraakreactie gaat gemeente akkoord met het wijzigen van het juridisch-planologisch kader naar de bestemming Wonen-1 met Tuin. Ter plaatse wordt het aanleggen van een auto-inrit toelaatbaar binnen de bestemming Tuin.
3. Zowel de te bouwen keuken, garage als het kantoor vallen, wanneer het de bestemming Wonen-1 betreft, niet binnen de standaardregeling voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen zoals opgenomen in artikel 15.2.2. Om deze reden is een extra aanduiding ter plaatse van het perceel opgenomen om de maximaal toegestane oppervlakte aan erfbebouwing te verruimen tot in totaal 150 m². Het oppervlakte van de te bouwen keuken, garage als het kantoor bedragen tezamen 142 m² en past daarmee binnen deze regeling. Een deel van de gewenste bebouwing (de keuken) is daarnaast naar alle waarschijnlijkheid vergunningsvrij te realiseren.
4. De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.
5. Zoals reeds in punt 2 van de beantwoording vermeldt, wordt de bestemming ter plaatse van het perceel Rijnsburgerweg 43 gewijzigd naar 'Wonen-1' met 'Tuin'.
6. De juridisch-planologische wijzigingen zijn nader afgestemd en worden vastgelegd in een overeenkomst tussen gemeente en inspreker.

Conclusie

De inspraakreactie leidt tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.

3.5. Eigenaren bedrijfsgronden in Buitenlust

Samenvatting inspraakreactie

Gezamenlijke reactie:

1. Uit overleg tussen de veiling en andere eigenaren van de bedrijfsgronden is gebleken dat de in het vigerend bestemmingsplan mogelijk gemaakte uitbreiding en herverkaveling van de percelen door de gewijzigde economische situatie niet meer aansluit op de huidige inzichten. In het voorontwerpbestemmingsplan is deze ruimtelijke inrichting geconsolideerd. Partijen wensen een flexibelere ruimtelijke inrichting om zowel een gezamenlijke ruimtelijke inrichting mogelijk te maken als ook individueel. Verzocht wordt een flexibelere inrichting van de bestemming Bedrijf door de water- en groenbestemming te wijzigen in een verplichting tot watercompensatie op basis van een percentage (gemeend wordt 15%) van het te verhardende oppervlak. Verzocht wordt tevens het bouwvlak te wijzigen met handhaving van het oppervlak van het vigerende bouwoppervlak. Voor de gewenste bestemmingslegging en bouwoppervlak wordt verwezen naar toegevoegde bijlagen.
2. Inspreker verzoekt om op een hoeklocatie de categorie 4.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten toe te staan voor de categorisering van de bestemming Bedrijf.

Inspreker 6:

3. Met betrekking tot de bebouwing van het veilingterrein is in artikel 5 Bedrijf gekozen voor categorie 3.2. Verzocht wordt deze categorisering aan te passen naar categorie 4.1.
4. Verzocht wordt een definitie van "veilingbedrijf" toe te voegen aan artikel 1 Begrippen. Inspreker doet hiervoor een voorstel.
5. Verzocht wordt de bestemming Verkeer en Groen ter hoogte van de nieuwe verkeersaansluiting op de A44 op de plankaart te wijzigen in Bedrijf tot aan de eigendomsgrens conform bijgevoegde tekening.

6. Inspreker vraagt om het mogelijk maken van een 'reclame-uiting', maximaal vergelijkbaar met de zuil langs de A44 ter hoogte van het veilingterrein op het grondgebied van de gemeente Katwijk.
7. Inspreker stelt dat ter hoogte van de afslag A44 op het terrein archeologisch sleuvenonderzoek heeft plaatsgevonden. Verzocht wordt de dubbelbestemming Archeologie te verwijderen.
8. Namens de eigenaren van het brandstofverkoopstation/wasstraat/onderhoudsgarage wordt verzocht reclame op de gevel/hun perceel mogelijk te maken/behouden.
9. Voor het perceel B 3730 wordt verzocht een splitsing te maken voor een woonperceel met bouwvlak aan de zijde van de Rijnsburgerweg met gelijke bestemmingen van het overig woonlint. Dit wordt passend geacht in het totale bebouwingslint en in relatie tot de uitbreiding van woonfuncties aan de westzijde van de Rijnsburgerweg.
10. Verzocht wordt tevens het achterliggende deel van perceel B 3730 te ontsluiten naar het 'Veilingterrein' met brugmogelijkheden voor al het verkeer. Dit om het perceel te ontsluiten voor eigen doeleinden of benutting door een derde binnen de categorisering 3.1 en 4.1.

Inspreker 2:

11. Reactie is gelijk aan het ingediende zoals beschreven in paragraaf 3.2.

Inspreker 7 en 8:

12. Insprekers wensen voor de percelen B 2197 en B 3323, 3324 en 2198 aan te sluiten op de wensen van andere partijen zoals verbeeld op de bij de reactie gevoegde tekeningen.

Inspreker 9:

13. Inspreker wenst voor de percelen B 3247, 3111 en 3677 op termijn aan te sluiten op de wensen van andere partijen.
14. De wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen om de bestaande bedrijfswoning van perceel B 2220, Rijnsburgerweg 56 om te zetten in burgerwoning is nog steeds gewenst en correct opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan.
15. Verzocht wordt de vigerende wijzigingsbevoegdheid om over te kunnen gaan naar bestemming Bedrijf wederom op te nemen. Indien dit op onoverkomelijke bezwaren stuit wordt voorgesteld (in nadere overleg) te kiezen voor een gemengde bestemming voor deze percelen.
16. De vigerende mogelijkheid om een tweede bedrijfswoning te kunnen realiseren is niet overgenomen. Verzocht wordt deze mogelijkheid wederom op te nemen inclusief de wijzigingsbevoegdheid naar een burgerwoning.

Reactie gemeente

1. Vanwege de mogelijke ruimtelijke impact zal de gewenste ontwikkeling niet gefaciliteerd worden middels dit bestemmingsplantraject. Voorgesteld wordt in nader overleg te treden met de gemeente om de verzochte ontwikkeling te bespreken en nadere afspraken te maken met betrekking tot realisatie. De ontwikkeling kan mogelijk worden gemaakt via een eigen procedure.
2. Ter plaatse zijn de toegestane bedrijfsactiviteiten consoliderend bestemd. De gemeente ziet geen directe en concrete aanleiding om van deze bestemming af te wijken en een hogere milieucategorie toe te staan.
3. Zie reactie onder punt 2.
4. Een begripsbepaling voor een veilingbedrijf en veiling gerelateerde bedrijvigheid wordt opgenomen in de regels van het ontwerp bestemmingsplan, conform de lijn van het vigerende bestemmingsplan. In de regels van het bestemmingsplan is daarnaast bij de bestemming Bedrijf expliciet opgenomen dat deze gronden tevens bestemd zijn ten behoeve van een veiling, en bedrijven die hieraan verwant zijn en daaraan ondersteunend en dienstverlenend kunnen werken.
5. De opmerking wordt verwerkt op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan omdat dit overeenkomt met de reeds verleende vergunning.
6. Reclame-uitingen dienen overeen te komen met het gemeentelijke beleid. Ook heeft Rijkswaterstaat beleid over reclame-uitingen. Het voorstel van de gemeente is om indien gewenst contact op te nemen met Rijkswaterstaat om vervolgens een aparte procedure hier voor te volgen.

7. De dubbelbestemming wordt intact gehouden. Na controle door de gemeente wordt richting vaststelling van het bestemmingsplan bepaald of de dubbelbestemming kan komen te vervallen.
8. Het bestemmingsplan omvat geen regels inzake reclame-uitingen op gebouwen. Het wel of niet toestaan van reclame-uitingen is vastgelegd in de Welstandsnota, herziening 2015.
9. Vanwege de mogelijke ruimtelijke impact zal de gewenste ontwikkeling niet gefaciliteerd worden middels dit bestemmingsplantraject. Voorgesteld wordt in nader overleg te treden met de gemeente om de verzochte ontwikkeling te bespreken en nadere afspraken te maken met betrekking tot realisatie. De ontwikkeling kan mogelijk worden gemaakt via een eigen procedure.
10. In het vigerende bestemmingsplan 'Flora Buitenlust 2005' is in artikel 12.2.II opgenomen dat duikers en oeververbindingen zijn toegestaan binnen de bestemming Water. Dit is echter niet opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan. In het ontwerpbestemmingsplan wordt deze omissie hersteld en zijn oeververbindingen (bruggen) ter plaatse van de bestemming Water binnen het gedeelte van het plangebied gelegen in het bestemmingsplan Flora/Buitenlust 2005' toegestaan.
11. De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen. Voor inhoudelijke beantwoording wordt verwezen naar paragraaf 3.2.
12. Zie reactie onder punt 1 en 2.
13. De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.
14. De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.
15. De vigerende wijzigingsbevoegdheid is overgenomen in de regels van het ontwerpbestemmingsplan, met daaraan gekoppeld een ladder onderbouw en een overeenkomst.
16. De vigerende mogelijkheid voor een tweede bedrijfswoning kan niet worden overgenomen, omdat dit in strijd is met de regels van de Verordening Ruimte van de provincie Zuid Holland.

Conclusie

De inspraakreactie leidt tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.

3.6. Inspreker 6 aan de Valkenburgerweg

Samenvatting inspraakreactie

1. De gronden ten noorden van Valkenburgerweg 10 zijn in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen met de bestemming 'Recreatie' en 'Wro-zone wijzigingsgebied 2'. Dit conform een overeenkomst gesloten tussen de gemeente en inspreker in 2012. Verzocht wordt nu de woonbestemming met bouwvlak direct mogelijk te maken in het bestemmingsplan aangezien de recreatiebestemming op dit perceel niet zal worden gerealiseerd. Verzocht wordt tevens bij het bestemmen rekening te houden met een bijgebouw (garage) en bestaande paardenbak.
2. Inspreker is van mening dat de in de wijzigingsbevoegdheid opgenomen maximale oppervlakte van 80 m² niet in overeenstemming is met gemaakte afspraken. De woning heeft een oppervlakte van 112 m² en de garage een oppervlakte van 40,5 m². Gevraagd wordt dit aan te passen bij het bestemmen.

Reactie gemeente

1. De gemeente gaat akkoord met het gedeeltelijk wijzigingen van het juridisch-planologisch kader naar de bestemming Wonen-2 waardoor het mogelijk wordt een woning en garage op het perceel te realiseren. Aan het ontwerpbestemmingsplan wordt een bijlage toegevoegd met de ruimtelijke onderbouw van deze ontwikkeling.
2. Het bouwvlak is zo bepaald dat het mogelijk is een woning van tenminste 112 m² te kunnen realiseren. Voor de bouw van de garage is een aparte aanduiding opgenomen om te voorzien in een afwijkende bouwhoogte.

Conclusie

De inspraakreactie leidt tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.

3.7. Inspreker 7 aan de Floresstraat

Samenvatting inspraakreactie

Indiener heeft de wens uitgesproken op de gronden ten noorden van Floresstraat woningbouw te ontwikkelen.

Reactie gemeente

Ter plaatse van de beoogde woningbouw is sprake van inbreiding. Op grond van de structuurvisie Oegstgeest 2005-2025 is inbreiding niet toegestaan. Deze ontwikkeling is dan ook in strijd met gemeentelijk beleid. Op 18 februari heeft er een nader gesprek plaatsgevonden met indiener. Uit het gesprek werd duidelijk dat er geen sprake is van een herstructureringslocatie, aangezien deze ontwikkeling niet aan de herstructureringsvoorwaarden uit de structuurvisie Oegstgeest 2005-2025 voldoet. Aan de ontwikkeling kan derhalve geen medewerking worden verleend.

Conclusie

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.