

Oegstgeest

Bestemmingsplan Kamphuizerpolder - Buitenlust

Nota beantwoording zienswijzen en wijzigingen

identificatie

projectnummer:

057900.1859700

datum:

18 april 2017

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1.	Inleiding	5
Hoofdstuk 2.	Zienswijzen	7
2.1.	Zienswijze 1	7
2.2.	Zienswijze 2	8
2.3.	Zienswijze 3, Provincie Zuid-Holland	9
2.4.	Zienswijze 4, DAS rechtsbijstand	10
2.5.	Zienswijze 5	12
2.6.	Zienswijze 6, TeekensKarstens advocaten	21
2.7.	Zienswijze 7, TeekensKarstens advocaten	23
2.8.	Zienswijze 8	23
2.9.	Zienswijze 9	24
2.10.	Zienswijze 10	25
2.11.	Zienswijze 11, Royal FloraHolland en eigenaren bedrijfsgronden in Buitenlust	26
2.12.	Zienswijze 12, Gasunie	27
Hoofdstuk 3.	Ambtshalve wijzigingen	29

Hoofdstuk 1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Kamphuizerpolder - Buitenlust is op gebruikelijke wijze ter inzage gelegd voor het indienen van zienswijzen, zoals voorgeschreven in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en artikel 3.16 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Het ontwerpbestemmingsplan Kamphuizerpolder - Buitenlust inclusief het ontwerpbeeldkwaliteitsplan heeft, gelijktijdig met het ontwerpexploitatieplan Kamphuizerpolder Buitenlust - Buitenplaats Rijnweijde en haven, ter inzage gelegen van 24 november 2016 tot en met 4 januari 2017. Tevens waren de stukken digitaal raadpleegbaar op de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende deze termijn van 6 weken is een ieder in de gelegenheid gesteld zijn of haar zienswijze in te dienen bij de gemeenteraad van de gemeente Oegstgeest.

Gedurende deze periode zijn er 12 zienswijzen ontvangen op het ontwerpbestemmingsplan waarvan 2 mede op het ontwerpexploitatieplan. Daarnaast is er nog 1 zienswijze separaat ontvangen op het exploitatieplan. Op het beeldkwaliteitsplan is 1 zienswijze ontvangen.

Alle ingediende zienswijzen zijn tijdig ingediend bij de gemeenteraad, dan wel tijdig aan dit bestuursorgaan verzonden en daarmee ontvankelijk. De zienswijzen op het ontwerpexploitatieplan en het beeldkwaliteitsplan worden beantwoord in een separate nota.

In deze nota zijn de zienswijzen betreffende het ontwerpbestemmingsplan samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. Per zienswijze is aangegeven of de zienswijze geheel of gedeeltelijke gegrond- of ongegrond is. Daarnaast is aangegeven of de betreffende reactie aanleiding geeft tot wijzigingen in het bestemmingsplan. Tevens zijn in het laatste hoofdstuk nog enkele ambtshalve wijzigingen opgenomen.

Hoofdstuk 2. Zienswijzen

2.1. Zienswijze 1

Samenvatting

1. Reclamanten stellen dat op het eigen perceel een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen die de mogelijkheid biedt het woningbouwproject Tuin van Oegstgeest te realiseren. Hierin worden totaal 12 woningen toegestaan, mits per woonperceel ten minste 5.000 m² ingericht wordt ten behoeve van stadslandbouw. Tevens wordt verwezen naar het beeldkwaliteitsplan. In het genoemde beeldkwaliteitsplan voor de betreffende kavel wordt gesproken over een woningequivalent van 1,5 en dat één woning ruimtelijk in te passen is aan de Valkenburgerweg. Er wordt gesproken over een kavelformaat van 800 – 1.000 m² en de woningen dienen een bepaalde uitstraling te krijgen, zogenaamde kaswoningen.
2. Het genoemde onder sub 1 komt volgens reclamant niet overeen met de afspraken die met de gemeente Oegstgeest zijn gemaakt zoals vastgelegd in de koopovereenkomst voor de aanleg van de weg Langenakker. In deze overeenkomst staat dat de gemeente medewerking verleent aan een omgevingsvergunning voor twee woningen aan de Valkenburgerweg. In het contract wordt niet gesproken over een compensatie voor stadslandbouw, een beeldkwaliteitsplan, slechts 1 woning, uitstraling en een maximum kavelformaat. Verzocht wordt dat de gemeente zich aan de gemaakte afspraak houdt en dit in het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan mogelijk maakt.

Reactie gemeente

1. Het wijzigingsgebied reikt inderdaad tot over het perceel van reclamant. Ter plaatse is het op basis van het beeldkwaliteitsplan en de daarbij behorende woningequivalenten mogelijk 1,5 nieuwe burgerwoning toe te voegen. Aan het realiseren van deze nieuwe burgerwoning zitten voorwaarden zoals bepaalde grootte qua kavelformaat, typologie, afstand tot de erfgrans, uitstraling etc. Indien gebruikt wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid dient te worden voldaan aan de voorwaarden uit het beeldkwaliteitsplan.
2. Bij nader inzien heeft de gemeente bij de opzet van de wijzigingsbevoegdheid onvoldoende rekening gehouden met de (voor ter inzage legging van het bestemmingsplan) gesloten koopovereenkomst met reclamant. In deze koopovereenkomst is overeengekomen dat reclamant recht heeft op de realisatie van twee nieuwe burgerwoningen op zijn perceel. Aan de realisatie van deze twee nieuwe burgerwoningen zijn in de koopovereenkomst geen nadere eisen verbonden. De gemeente wil zich aan de gemaakte afspraken houden, waarbij wel gezamenlijk gekeken zal worden hoe deze afspraken zijn in te passen in de nieuwe ruimtelijke situatie. Om deze reden is de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in het bestemmingsplan gesplitst en over een groter gedeelte van het perceel van reclamant gelegd. Reclamant krijgt daarmee de mogelijkheid om op basis van een wijzigingsplan twee nieuwe burgerwoningen te realiseren. Omdat het beoogde perceel wel onderdeel uitmaakt van het visiegebied 'Tuin van Oegstgeest' is de gemeente van mening dat aan deze twee nieuwe burgerwoningen wel enkele stedenbouwkundige voorwaarden gesteld mogen worden, zoals ten aanzien van positionering, rooilijn en hoogte. Deze zijn dan ook middels een verwijzing naar de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan opgenomen in de voor het perceel van reclamant samengestelde wijzigingsbevoegdheid. Omdat het perceel van reclamant te weinig ruimte omvat om aan de stadslandbouwregeling te voldoen (per nieuwe burgerwoning moet 5.000 m² aan grond ingebracht worden ten behoeve van stadslandbouw), is deze regeling voor reclamant komen te vervallen. Dit mede vanuit het oogpunt dat reclamant reeds voornemens is een (fruit)boomgaard op het perceel te realiseren. Ook de regels ten aanzien van de maximale

kavelgrootte gelden voor reclamant niet zodat het mogelijk wordt twee woningen op nog ruimere kavels te positioneren. Daarbij heeft reclamant, net als de gemeente zelf de wens om de ontsluitingsweg (de huidige tijdelijke weg Langenakker) te verleggen om zodoende meer ruimte te creëren ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit en de beleving van de Tuin van Oegstgeest. Dit is niet in strijd met de stedenbouwkundige uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan, namelijk het realiseren van vrijstaande woningen op een ruim kavel in een groene omgeving. Tevens wordt daarmee tegemoet gekomen aan de gemaakte afspraken in de koopovereenkomst.

Conclusie

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond en leidt tot aanpassingen op de verbeelding en in de regels van artikel 4.4.1 van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan. Tevens is de toelichting op dit punt aangepast en bijlage 5 'Beeldkwaliteit Kamphuizerpolder Oegstgeest' bij de toelichting toegevoegd.

2.2. Zienswijze 2

Samenvatting

1. Reclamant schetst de gevolgen van het bestemmingsplan voor het eigen bedrijf. Bij bedrijfsbeëindiging zullen de bedrijfswoningen omgezet moeten worden naar burgerwoning. Conform de wijzigingsbevoegdheid zoals genoemd onder artikel 4.4.1 onder b kan een bestaande bedrijfswoning worden omgezet naar burgerwoning, mits per bedrijfswoning ten minste 5.000 m² wordt ingericht ten behoeve van stadslandbouw. Ook bij verwijdering van kassen moet extra stadslandbouw worden ingericht ter compensatie ('ruimte-voor-ruimte' regeling genoemd in de toelichting onder paragraaf 5.5). De optelling van twee bedrijfswoningen en de sloop van kassen leidt tot 1,5 hectare die moet worden ingericht. Er blijft daarmee geen grond over voor de bouw van woningen, want er kan volgens reclamant geen 5.000 m² aan stadslandbouw worden vrijgemaakt.
2. Het omzetten van 1,5 hectare naar stadslandbouw is niet te bekostigen, dit zonder de kinderboerderij met faciliteiten die de gemeente noemt.
3. Overleg naar inrichting van dit gebied heeft volgens reclamant geen nut. Tuinders moeten gelijktijdig het bedrijf afbreken en beëindigen. De gemeente is ook grondeigenaar. Faciliteren in dit overleg leidt tot belangenverstremming.
4. Gevraagd wordt waarom deze (financiële) verplichtingen voor het omzetten naar een burgerwoning en het beëindigen van de kwekerij door de gemeente worden opgelegd. Dit heeft verstrekking van fiscale gevolgen.

Reactie gemeente

1. De gemeente is na ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan tot de conclusie gekomen dat de regeling zoals opgenomen in artikel 4.4.1 (wijzigingsregels ten behoeve van de Tuin van Oegstgeest) tot een interpretatie kan leiden die niet als zodanig bedoeld is. De regeling beoogt aan te geven dat wanneer een bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning geen gronden ingebracht hoeven te worden ten behoeve van stadslandbouw, maar dat er wel sprake dient te zijn van bedrijfsbeëindiging. De wijzigingsregels zijn bedoeld voor nieuwe burgerwoningen die gerealiseerd mogen worden in dit gebied. De wijzigingsbevoegdheid is zodanig aangepast dat deze regeling op dat punt meer duidelijkheid biedt. Bij voorkeur worden daarnaast de bestaande kassen verwijderd, maar het hoeft niet als de kas een doel kan hebben in de inrichting van de stadslandbouw. Ter hoogte van het perceel van reclamant is het toegestaan een gedeelte van de kassen te behouden (tot een maximum van 1.500 m² per kas) en te gebruiken voor andere private en sociaal-maatschappelijke functies met een educatieve, sociaal-maatschappelijke en/of economische waarde zoals kleinschalige verkoop aan huis.
2. De gemeente beseft dat de regeling zoals nu opgenomen in artikel 4.4.1 onder b. een verplichting met zich meebrengt tot het zelf inrichten van de gronden ten behoeve van stadslandbouw. Dit hangt samen met een investering die mogelijk voor particuliere grondeigenaren niet te bekostigen is. Om deze reden heeft de gemeente er voor gekozen de regeling aan te passen. De gronden dienen niet ingericht, maar ingebracht te worden. Dit houdt in dat de gronden in beginsel 'om niet' aan de gemeente overgedragen worden en de gemeente de verantwoordelijkheid krijgt voor het

inrichten van de gronden ten behoeve van stadslandbouw. Een en ander zal in een privaatrechtelijke overeenkomst nader worden vastgelegd.

3. Tuinders hoeven op basis van de regeling niet gelijktijdig de bedrijfsvoering te beëindigen. De wijzigingsbevoegdheid kan namelijk uitmonden in meerdere wijzigingsplannen die elk uitwerking geven aan een deel van de rechten uit de wijzigingsbevoegdheid. Na herberekening op basis van de woningequivalenten uit het Beeldkwaliteitsplan blijkt dat er slechts ruimte is voor 8 nieuwe burgerwoningen in het middengebied van de Tuin van Oegstgeest. Zodoende is het maximumaantal woningen voor het middengebied aangepast naar 8. Dat er een maximumaantal woningen is toegestaan, betekent niet dat er ook minimaal dat aantal woningen moet worden gerealiseerd. Er kan bijvoorbeeld één wijzigingsplan opgesteld worden ten behoeve van 8 nieuwe burgerwoningen of twee wijzigingsplannen op basis waarvan 2 respectievelijk 6 nieuwe burgerwoningen gebouwd mogen worden. Naar inzicht van de gemeente leidt het faciliteren in overleggen door de gemeente niet tot belangenverstrengeling. Om met elkaar in gesprek te blijven heeft de gemeente na publicatie van het ontwerpbestemmingsplan op 2 februari 2017 een informatieavond voor de grondeigenaren binnen de Tuin van Oegstgeest gehouden. Daaropvolgend zijn tevens één of meerdere individuele gesprekken met alle grondeigenaren gevoerd, waaronder ook met de reclamant. De gemeente is van mening dat deze inzet juist heeft geleid tot meer duidelijkheid, begrip en overeenstemming over de voorgenomen plannen.
4. Zoals aangegeven onder sub 3. is de financiële verplichting tot het zelf inrichten van de gronden ten behoeve van stadslandbouw komen te vervallen. Tevens geeft een wijzigingsbevoegdheid geen verplichting om hier gebruik van te maken. Het is dus niet zo dat de gemeente daarmee oplegt dat de bestaande bedrijfsvoering beëindigd moet worden. De bestemming op het perceel blijft immers een agrarische bestemming. Wanneer de eigenaar de bedrijfsvoering wil beëindigen biedt de wijzigingsbevoegdheid een mogelijkheid om met een relatief korte juridisch-planologische procedure de gronden te kunnen gebruiken voor andere doeleinden.

Conclusie

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond en leidt tot aanpassingen in de regels van artikel 4.4.1 van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan. Tevens is de toelichting op dit punt aangepast en bijlage 5 'Beeldkwaliteit Kamphuizerpolder Oegstgeest' bij de toelichting toegevoegd.

2.3. Zienswijze 3, Provincie Zuid-Holland

Samenvatting

1. De artikelen 'Agrarisch 1' en 'Agrarisch 2' zijn aangepast ten opzichte van het voorontwerp, maar nog niet geheel in lijn met het bepaalde in de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) artikel 2.3.1. Verzocht wordt de artikelen aan te passen conform dit artikel.
2. De Oude Rijn is aangewezen als provinciale vaarweg. De provincie is belanghebbende voor aspecten die raken aan de verkeersveiligheid voor het scheepvaartverkeer op de Oude Rijn. De locatie van de fietsbrug, haven en monding in de Oude Rijn zijn gewijzigd ten opzichte van het voorontwerp. De uitmonding van de sloepenhaven ten zuiden van de brug komt in zeer dichte nabijheid van deze brug en de bijbehorende beschermingswerken. Het in- en uitvaren van de sloepenhaven zal zeer waarschijnlijk het veilige en vlotte scheepvaartverkeer hinderen. Gelet op de Vaarwegenverordening Zuid-Holland 2015 is het onwaarschijnlijk dat ontheffing verkregen zal worden voor het op deze locatie aanbrengen van de uitmonding van de sloepenhaven. Een betere positionering is nodig.
3. In artikel 2.1.8 van de VRM is opgenomen dat een vrijwaringszone van 15 meter aangehouden dient te worden langs de Oude Rijn. Het plan voorziet in een zone van 10 meter. Verzocht wordt deze zone aan te passen.
4. Het bij het voorontwerp gevoegde ecologische onderzoek is nog gebaseerd op de Flora- en faunawet en niet op de nieuwe Wet natuurbescherming. Verzocht wordt na te gaan of de nieuwe regelgeving leidt tot beschermingsregimes van soorten en of dit gevolgen heeft voor de toets die eerder is uitgevoerd.

Reactie gemeente

1. De betreffende artikelen worden afgestemd op het bepaalde in de VRM en de Verordening ruimte 2014, artikel 2.3.1. Gewijzigd wordt dat eventuele nieuwe *agrarische bebouwing* wordt geconcentreerd op een bouwperceel van maximaal 2 ha. In het ontwerpbestemmingsplan was deze oppervlaktemaat aan kassen gekoppeld.
2. Het is correct dat de locatie van de fietsbrug, jachthaven en daarmee ook de monding van de jachthaven zijn gewijzigd ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan. Door deze aanpassing is de monding van de jachthaven ten zuiden van de nieuwe fietsbrug voorzien. Door Waterrecreatie Advies BV is een aanvullend advies opgesteld (in afstemming met het Hoogheemraadschap van Rijnland) waarbij reactie gegeven wordt op de geuite zorgen van de provincie. Dit advies is bijgevoegd bij het bestemmingsplan. Geconcludeerd wordt dat de stroomsnelheid voor de beoogde jachthaven in Oegstgeest tijdens het spuien niet groot is en het in of uitvaren dientengevolge niet tot problemen zal leiden in relatie tot de brug en het vaarverkeer op de Oude Rijn. Verkeerstechnische maatregelen zoals het plaatsen van waarschuwborden en stoplichten dragen bij aan het reguleren van het vaarverkeer en het verduidelijken van de geldende voorrangregels. Indien gewenst kan met een gording tussen de wal en het remmingwerk geregeld worden dat de boten komend uit de jachthaven een bepaalde richting in moeten varen zodat er geen kruisend verkeer ontstaat. In het kader van de nadere uitwerking van de planvorming zullen de genoemde opties en daarbij behorende effecten besproken worden met de vaarwegbeheerder.
3. De vrijwaringszone wordt aangepast zodat aan de juiste maatvoering voldaan wordt.
4. Het is correct dat de ecologische onderzoeken behorend bij het voorontwerpbestemmingsplan nog gestoeld zijn op de Flora- en Faunawet, omdat de Wet natuurbescherming pas sinds 1 januari 2017 in werking is getreden. Nagegaan is in hoeverre de nieuwe wet gevolgen heeft voor de uitgevoerde onderzoeken en de daarbij behorende conclusies. Een beschrijving hiervan is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond en leidt tot aanpassingen in de toelichting en in de regels van artikel 3 en 4 van het bestemmingsplan.

2.4. Zienswijze 4, DAS rechtsbijstand

Samenvatting

1. Reclamant stelt dat in het ontwerpbestemmingsplan een aantal ontwikkelingen is voorzien waaronder een ontwikkeling naar stadslandbouw in het middengebied. Voor deze wijzigingsbevoegdheid dienen wel de juiste en toereikende (rand)voorwaarden te worden opgesteld. Met het bepaalde in artikel 4.4.1 is daar geen sprake van. Bij een bestemmingswijziging van twee bedrijfswoningen en de sloop van kassen zal sprake zijn van 1,5 hectare aan land dat moeten worden heringericht. Er blijft dan geen grond over voor de bouw van woningen aangezien er geen 5.000 m² aan stadslandbouw kan worden vrijgemaakt. Reclamant heeft hiervoor een berekening bijgevoegd.
2. Reclamant stelt dat er geen financiële dekking is. Het overzetten naar 1,5 hectare naar stadslandbouw is niet te bekostigen. Dit nog los van de plannen van de gemeente met betrekking tot de kinderboerderij en bijbehorende faciliteiten. Het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid is daarmee niet realistisch.
3. Reclamant stelt dat de gemeente eerst moet inventariseren of de plannen bij de eigenaren en gebruikers op draagvlak kunnen rekenen. Alle eigenaren en gebruikers dienen op één lijn te komen. De gemeente kan hierin een regierol vervullen.
4. Gevraagd wordt op basis van welke criteria de 12 woningen verdeeld worden.
5. Reclamant zou het zeer onredelijk vinden als de financiële consequenties voor het wijzigen van de bedrijfswoningen naar burgerwoning door hen zou moeten worden gedragen. Hieraan zijn grote fiscale consequenties verbonden. Voor de gemeente heeft deze wijzigingsbevoegdheid overduidelijke voordelen. De financiële gevolgen voor reclamant zijn echter niet te overzien.
6. Reclamant stelt dat het ontwerp-exploitatieplan alleen is opgesteld om het verhaal van grondexploitatie voor de ontwikkeling Buitenplaats Rijnweijde te waarborgen. Gevraagd wordt waarom het ontwerp-exploitatieplan niet toeziet op de gronden in het middengebied.

7. Reclamant wil niet geconfronteerd worden met archeologisch onderzoek bij een eventuele bouw van woningen. De grond is al meer dan 75 centimeter diep bewerkt.
8. Aandacht wordt gevraagd voor het feit dat de gemeente ten alle tijden moet verzekeren dat het bedrijf van reclamant bereikbaar zal blijven voor vrachtverkeer en trekker-oplegger combinaties.

Reactie gemeente

1. De zienswijze is ingediend namens de reclamant die tevens zienswijze 2 heeft ingediend. Voor beantwoording van sub 1 wordt verwezen naar het antwoord zoals opgenomen onder sub 1 bij zienswijze 2.
2. Voor beantwoording van sub 2 wordt verwezen naar het antwoord zoals opgenomen onder sub 2 bij zienswijze 2.
3. Na publicatie van het ontwerpbestemmingsplan heeft de gemeente op 2 februari 2017 een informatieavond voor de grondeigenaren binnen de Tuin van Oegstgeest gehouden. Daaropvolgend zijn tevens één of meerdere individuele gesprekken met grondeigenaren gevoerd, waaronder ook met de reclamant. De gemeente heeft op deze wijze getracht meer inzicht in de beoogde doelstellingen van de Tuin van Oegstgeest en de daarbij behorende regeling in het bestemmingsplan te geven. De opgenomen wijzigingsbevoegdheid geeft geen verplichting om hier gebruik van te maken. Het is dus niet zo dat de gemeente daarmee oplegt dat de bestaande bedrijfsvoering beëindigd moet worden en dat dit ook nog eens door alle eigenaren gelijktijdig moet gebeuren. De bestemming op het perceel blijft immers een agrarische bestemming. Wanneer de eigenaar de bedrijfsvoering wil beëindigen, biedt de wijzigingsbevoegdheid een mogelijkheid om met een relatief korte juridisch-planologische procedure de gronden te kunnen gebruiken voor andere doeleinden. De wijzigingsbevoegdheid kan namelijk uitmonden in meerdere wijzigingsplannen die elk uitwerking geven aan een deel van de rechten uit de wijzigingsbevoegdheid. Dit kan tot het maximum van het aantal woningen dat is opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid.
4. Zoals aangegeven in het bij het bestemmingsplan behorende beeldkwaliteitsplan worden de nieuwe burgerwoningen verdeeld op basis van grondeigendommen, de zogenaamde woningequivalenten. Per eigenaar is in het beeldkwaliteitsplan aangegeven hoe groot het woningequivalent van zijn grondoppervlakte bedraagt. Hierbij is sprake van enige afronding naar hele of halve woningequivalenten. In tegenstelling tot hetgeen in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen was, blijkt dat er op basis van de woningequivalenten uit het Beeldkwaliteitsplan ruimte is voor slechts 8 nieuwe burgerwoningen in het middengebied van de Tuin van Oegstgeest. De ruimtelijke inpasbaarheid van de woningen komt echter niet altijd naadloos overeen met het equivalent op het desbetreffende perceel. Ruimtelijk gezien is het namelijk niet voor iedere grondeigenaar mogelijk om een nieuwe burgerwoning op het eigen perceel te realiseren, terwijl voor andere eigenaren (o.a. voor reclamant) geldt dat er sprake is van meer ruimtelijk inpasbare woningen op het perceel dan er daadwerkelijk op basis van zijn hoeveelheid grond (zijn woningequivalent) door hem mogen worden gerealiseerd. Dit betreft bijvoorbeeld voor de eigenaar waar de gronden tevens bestemd zijn met de dubbelbestemming Leiding – Gas. Binnen deze zone is nieuwe bebouwing ten dienste van andere bestemmingen niet mogelijk. Dit vraagt om onderlinge afstemming tussen eigenaren. Mede omdat de gemeente graag het overgrote deel van de nieuwe burgerwoningen in twee bebouwingslinten langs de Rijnsburgerweg gesitueerd ziet in verband met gezamenlijke ontsluitingsmogelijkheden en het voorkomen van versnippering ten aanzien van de beoogde stadslandbouw.
5. Voor beantwoording wordt verwezen naar het antwoord zoals opgenomen onder sub 2 bij zienswijze 2.
6. Ter plaatse van de Tuin van Oegstgeest is momenteel geen sprake van een ‘aangewezen bouwplan’ in het kader van de Wet ruimtelijke ordening. De uitwerking van de tuin is ook nog te onzeker om als basis te dienen voor een verdeling van kosten. Ten slotte beschouwt de gemeente de Tuin en de buitenplaats met haven als losstaande ontwikkelingen. De Tuin is ook niet opgenomen in de grondexploitatie Langenakker.
7. Ter hoogte van de gronden van reclamant geldt de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2 op basis van het archeologisch beleid van de gemeente. Deze waarden zijn met name bepaald door historische informatie. Het is goed mogelijk dat op het betreffende perceel van reclamant de

gronden reeds tot 75 centimeter geroerd zijn en hier geen archeologische resten meer aanwezig zijn. Dit kan echter alleen uitgesloten worden middels gedegen onderzoek. Zonder dit onderzoek is het niet mogelijk de dubbelbestemming en daarmee de plicht tot archeologisch onderzoek bij groundbewerkingen dieper dan 50 centimeter en over een oppervlak van meer dan 100 m² van het perceel af te halen. Zou de gemeente dit doen, dan wordt er gehandeld in strijd met de uitgangspunten van de Erfgoedwet.

8. De gemeente moet bij de verdere uitwerking van de planvorming rekening houden met de bestaande bedrijfsbelangen. De gemeente begrijpt dat aspecten als ontsluiting en bereikbaarheid essentieel zijn voor de bedrijfsuitoefening en zal deze dan ook garanderen bij toekomstige ontwikkelingen in het plangebied.

Conclusie

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond en leidt tot aanpassingen in de regels van artikel 4.4.1 van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan. Tevens is de toelichting op dit punt aangepast en bijlage 5 'Beeldkwaliteit Kamphuiserpolder Oegstgeest' bij de toelichting toegevoegd.

2.5. Zienswijze 5

Samenvatting

1. Reclamanten stellen dat met de eerder ingediende inspraakreactie niets is gedaan aangezien deze niet heeft geleid tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan. Genoemde inspraakreactie wordt om deze reden nogmaals ingevoegd in de vorm van een zienswijze. Samenvatting van de eerdere inspraakreactie was volgens reclamanten vaak onvolledig en de antwoorden met name procedureel in plaats van inhoudelijk.
2. Reclamanten verwijzen in de zienswijze naar antwoorden uit de Nota beantwoording inspraak- en overlegreacties die naar eigen mening louter procedureel waren en stellen daarbij aanvullende vragen. Het gaat daarbij onder andere om de reactie die gegeven is op de overlegreactie van de provincie Zuid-Holland, de gemeente Katwijk, de Gasunie en de Veiligheidsregio.
 - a. Provincie:
 - i. De kavel waaronder de gasleiding ligt blijft onbebouwd. Op externe veiligheid wordt volgens reclamanten niet ingegaan.
 - ii. De jachthaven is verkleind naar 40 ligplaatsen. Gevraagd wordt wat de onderbouwing is van deze 40 ligplaatsen, mede ten aanzien van verkeers- en parkeeroverlast.
 - iii. In overleg met de provincie is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Reclamanten missen de inhoudelijke gang van zaken. Wat wilden de provincie en de gemeente?
 - iv. Overleggen zijn met de provincie en de gemeente Katwijk gevoerd. Reclamanten vragen zich af wat het probleem was, waarover gingen de overleggen en met welk resultaat?

Reclamanten wensen een compleet overzicht van alle inhoudelijke aanpassingen (niet alleen beeldkwaliteitsplan) als gevolg van de overleggen.

- b. Katwijk:
 - i. De gemeente stelt dat er afwijkingen zijn ten opzichte van het Strategisch Masterplan Knoop Leiden West. Wat zijn die afwijkingen en wat is daaraan gedaan?
 - ii. Afspraken over ruimtelijke doelstellingen voor de gronden ten westen van de Rijnsburgerweg zijn gemaakt in de samenwerkingsovereenkomst Knoop Leiden West. Reclamanten vragen zich af hoe het bestemmingsplan zich met deze samenwerkingsovereenkomst verhoudt?
 - iii. Geen integraal inrichtingsplan is opgesteld, maar overleg is gevoerd. Waarover ging dit overleg en welke conclusies zijn waarom getrokken?
 - iv. Het aantal woningen is aangepast naar 60. Welk aantal was het eerst en waarom is het aantal woningen aangepast? Wat is de onderbouwing van het nieuwe aantal?
- c. Gasunie:

- i. De leiding van de gastransportleiding schijnt nu correct op de verbeelding te zijn weergegeven. Wat is er veranderd ten opzichte van het voorontwerp bestemmingsplan?
 - ii. De dubbelbestemming heeft onzekerheid en moet vanwege externe veiligheid voorrang krijgen en worden gewijzigd in de enkelbestemming Leiding – Gas en de afsluiterlocatie.
 - iii. Het bouwvlak ten westen van de Rijnsburgerweg ter hoogte van Wonen-2 wordt aangepast. Wat is precies de aanpassing en wat is de reden?
 - iv. Bebouwing op een andere locatie binnen het bouwvlak is slechts toelaatbaar indien de betrokken aardgasleidingen niet worden geschaad en de belangen van het leidingentraject zijn geborgd. Woningbouw is volgens reclamanten volstrekt onaanvaardbaar gelet op externe veiligheid.
 - v. Met de Gasunie zijn reclamanten van mening dat onvoldoende rekening wordt gehouden met de gasleidingen en bepalingen vanuit het Bevb.
 - vi. Reclamanten vragen zich af wat de resultaten zijn van het overleg met de Gasunie op 25 februari 2016?
- d. Veiligheidsregio
- i. Volgens reclamanten wordt terecht geconstateerd dat het plangebied in de invloedssfeer van twee hogedruk aardgasleidingen ligt. De gemeente zou grote voorzichtigheid en terughoudendheid met betrekking tot nieuwe woningbouw moeten betrachten. Dit is niet het geval volgens reclamanten.
 - ii. Op het voorstel om verschillende scenario's voor gasleidingbreuken te ontwikkelen geeft de gemeente volgens reclamanten onterecht geen reactie.
 - iii. Bluswatervoorzieningen zijn volgens de gemeente geen onderdeel van de bestemmingsplanprocedure. Hiermee miskent de gemeente de zorgen die bestaan over veiligheidsrisico's. In de toelichting zou een passage over bluswatervoorzieningen kunnen worden opgenomen.
 - iv. De gemeente schuift een sluitende visie op vluchtwegen door naar de omgevingsvergunning. Gevraagd is wat de situatie is als blijkt bij omgevingsvergunning dat er onvoldoende vluchtwegen zijn of sprake is van onaanvaardbare externe veiligheidsrisico's. Stopt de gemeente dan met het plan?
 - v. Reclamanten stellen de gemeente aansprakelijk en strafbaar voor letselschade bij nieuwe bewoners of dodelijke ongelukken (Pikmeer arresten en recente gemeentelijke uitspraken).
3. Gelet op een goede ruimtelijke ordening is het volgens reclamanten van belang dat voor de Kamphuiserpolder inclusief Fredriksoord-Zuid een evenwichtig en consistent ruimtelijk plan wordt ontwikkeld. Voorkomen moet worden dat er postzegelplannen worden gemaakt waardoor de samenhang met de gemeente Katwijk en de Kamphuiserpolder verloren gaat. Aangedrongen wordt op een planologische samenvoeging van Kamphuiserpolder en Fredriksoord-Zuid.
 4. In het voorontwerpbestemmingsplan staat dat alle betrokkenen en andere belanghebbenden worden geïnformeerd over de planvorming. Reclamanten stellen dat de bewoners van het naastgelegen Waterbosspark echter niet zijn geïnformeerd. De wettelijke publicatieverplichting is daarbij niet hetzelfde. De gemeente is haar toezegging om informatie over de planvorming te verstrekken niet nagekomen.
 5. Reclamanten stellen dat in het voorontwerpbestemmingsplan de gemeente zonder enige motivering stelt dat de beoogde ontwikkeling niet in strijd is met de Visie Ruimte en Mobiliteit van de provincie Zuid-Holland. Gevraagd wordt of er toestemming is gevraagd aan de provincie en wat de reactie van de provincie was. Gezien de huidige financiële positie van de gemeente rijst de vraag of het project Kamphuiserpolder verantwoord te realiseren is. Volgens reclamanten zou dit ook een vraag voor (het (financiële toezicht van) de provincie moeten zijn. Uit de reactie van de provincie op het voorontwerpbestemmingsplan blijkt dat het plan op een aantal punten niet in overeenstemming is met de VRM. Hierin lezen reclamanten niet dat de provincie heeft ingestemd met de beoogde nieuwbouw in de Kamphuiserpolder. Tevens wordt gesteld dat kennelijk meermaals overleg met de provincie nodig was. Geen inzicht wordt door de gemeente gegeven in de inhoudelijke discussiepunten of de verschillen van inzicht. Reclamanten wensen inhoudelijke informatie over de gevoerde overleggen met de provincie, de resultaten en de afspraken.

6. De gemeente stelt dat het project financieel uitvoerbaar is en verwijst daarbij naar de exploitatieopzet. Reclamanten betwijfelen de financiële uitvoerbaarheid. De gemeente heeft enorme financiële verliezen geleden met de grondexploitatie en door het ontbreken van financiële afspraken over de Tuin van Oegstgeest is er nog geen financiële dekking. Volgens reclamanten zijn de kosten in de exploitatieopzet veel te laag geraamd. Het gaat daarbij onder andere om grondverwervingskosten, kosten bouwrijp maken, woonrijp maken en plankosten. De opbrengsten voor onder andere de kavelprijzen zijn daarentegen volgens reclamanten te hoog geraamd. Ook hier worden enkele voorbeelden door reclamant aangehaald. Reclamanten concluderen dat de Kamphuiserpolder een risicovol project is en een sluitende exploitatie waarschijnlijk onmogelijk. Verondersteld wordt dat de financiële goedkeuring van de provincie niet is verkregen, omdat op deze zelfde vraag in de Nota beantwoording inspraak- en overlegreacties geen antwoord is gegeven.
7. In de inspraakreactie is door reclamanten opgemerkt dat de gemeente niet heeft aangetoond dat in een woningbehoefte wordt voorzien. Hoofdstuk 4 van het ontwerpbestemmingsplan bevat enkele macrocijfers van de WBR. Terecht wordt daarbij door de gemeente opgemerkt dat de regio Holland Rijnland op termijn een flinke woningbouwopgave kent. Oegstgeest hoeft de voorgenomen woningen in de Kamphuiserpolder echter niet te bouwen. Uit de regionale woonagenda blijkt dat de woningbehoefte en plancapaciteit voorlopig in evenwicht zijn. De nieuwe woningen zijn (voorlopig) volgens reclamanten niet nodig. Niet is gebleken dat de provincie haar goedkeuring aan de beoogde woningbouw heeft gegeven. In de regio is daarnaast voldoende nieuwbouw gepland. Reclamanten geven daarbij voorbeelden. Gevraagd wordt of beoogde 60 nieuwe woningen passen binnen de regionale afspraken en zijn opgenomen in de door Holland Rijnland vastgestelde lijst van woningbouwplannen.
8. De gemeente merkt op dat de beoogde ontwikkeling van de Kamphuiserpolder is gericht op de duurdere koopwoningen. Met de dertien sociale koop/huurwoningen lijkt Oegstgeest volgens reclamanten te voldoen aan de woningcategorie van 20% sociale woningbouw.
9. De gronden langs de Oude Rijn zijn volgens de gemeente bestemd voor recreatie. Dit betreft volgens reclamanten slechts een smalle strook, terwijl de bestemming Wonen enorm wordt uitgebreid. Reclamanten vragen om een overzicht van de huidige m² woningbouw en m² groen in vergelijking met de beoogde nieuwbouw en groen. Daarbij wordt verwezen naar het Groenbeleid 2011-2015 van de gemeente Oegstgeest.
10. Reclamanten wijzen de ontsluiting van de beoogde nieuwe woningen op de Valkenburgerweg af. De Valkenburgerweg is een fietsroute. De gemeente stelt zonder onderbouwing dat een ondergeschikte aantakking van autoverkeer van de Buitenplaats Rijnweijde en de Tuin van Oegstgeest mogelijk is en dat deze intensiteiten laag zullen zijn. Reclamanten stellen dat de 12 woningen van de Tuin van Oegstgeest minimaal 100 mvt/etmaal op een werkdag aan extra verkeersbelasting genereren op de Valkenburgerweg. Dit is volgens reclamanten niet laag. Daarnaast wordt gevraagd hoe de woningen van de Buitenplaats Rijnweijde worden ontsloten. Deze 45 woningen genereren volgens reclamanten 369 mvt/etmaal.
11. Reclamanten zijn van mening dat de jachthaven moet vervallen. De jachthaven geeft te veel en ongewenste verkeersdruk en parkeerbelasting. Reclamanten zijn met de provincie van mening dat de jachthaven verder gaat dan afmeermogelijkheden aan de Oude Rijn en het openbare park wordt beperkt. Begrepen is dat de gemeente heeft verzuimd om met de partners Knoop Leiden West overleg te voeren.
12. De gemeente heeft het aantal ligplaatsen verminderd naar 40. Verwezen wordt naar het rapport van Waterrecreatie Advies B.V. Daarbij wordt aangehaald dat het aantal wachtlijsten en het aantal havens met uitbreidingsplannen is gehalveerd. Vanuit deze trends is volgens reclamanten geen behoefte in de regio aan uitbreiding van het aantal ligplaatsen. De behoefte wordt gesteld op circa 125 ligplaatsen. Dit komt niet overeen met 4% over 1.400 woningen, namelijk 56 ligplaatsen. Wanneer in de wijk Rijnvaart 70 ligplaatsen worden gerealiseerd blijven er 55 over. In Rhijngeest wordt langs de Oude Rijn en langs de vele nieuwe gegraven sloten nog een groot aantal woningen met een ligplaats gebouwd. Gevraagd wordt het aantal ligplaatsen in Rhijngeest te kwantificeren. Verwacht wordt dat dit meer dan 15 zal zijn waardoor de behoefte aan een jachthaven met 40 ligplaatsen geheel vervalt.
13. Het voorontwerp bestemmingsplan bevat volgens reclamanten een betwistbare redenering over het autoverkeer rondom de jachthaven. De gemeente geeft toe dat er voor horeca geen kencijfers

- (CROW) zijn. De bewering dat op basis van een reële onderbouwing de verkeersgeneratie en parkeerbehoefte is bepaald is volgens reclamanten volledig uit de lucht gegrepen. Een jachthaven met 40 ligplaatsen zou minimaal 50 extra auto's betekenen (40 sloepeigenaren en 10 bezoekers) en daarvoor is rondom de Valkenburgerweg geen parkeergelegenheid.
14. Volgens reclamanten ligt de huidige verkeersintensiteit op de Rijnzichtweg en de Rijnsburgerweg nu al ruim boven de capaciteit van deze wegen. In de ochtend- en avondspits staan lange files. Daar bovenop komt nog de realisatie van 1.400 woningen (verkeersgeneratie 11.500 mvt/etmaal) van Rhijngeest. De Rijnsburgerweg heeft daarmee de capaciteitsgrenzen meer dan bereikt. Het plan Kamphuiserpolder genereert met 60 woningen nog eens 1.183 mvt/etmaal. Gelet op het bestaande verkeersinfarct moeten deze woningen vervallen. De conclusie dat de bereikbaarheid voor de verschillende vervoerswijzen goed is, is niet onderbouwd. De gemeente acht het aanvaardbaar dat tijdens de spits gedurende een beperkte tijd sprake is van een pieksituatie. Gelet op de huidige spits (7.00-10.00 uur en 16.00-18.00 uur) is er volgens reclamanten geen sprake van een beperkte tijd.
 15. Het is volgens reclamanten onjuist om het geluidsonderzoek naar de maximale binnenwaarden van het Bouwbesluit 2012 pas in het kader van de omgevingsvergunning te doen. In de planfase dient onderzocht te worden of de binnenwaarden (33 dB of 5 dB lager) gehaald kan worden. Dit is nog onzeker. De toekomstige groei van het wagenpark doet het effect van stillere voertuigen teniet. Door het doorschuiven van de vergunning kan de uitvoeren van het plan Kamphuiserpolder stranden als het technisch of economisch niet mogelijk is een aanvaardbaar geluidsniveau te bereiken. Ook moet in de exploitatieopzet rekening gehouden worden met kosten van extra geluidswerende voorzieningen. Gepleit wordt voor een verkennend onderzoek naar de geluidsbelasting.
 16. Reclamanten stellen dat qua bodemverontreiniging er veel aan de hand lijkt te zijn. De gemeente zegt dat de provincie is geconsulteerd en dat nader onderzoek is uitgevoerd. Bij verontreiniging wordt de reguliere procedure van sanering gevolgd. Nadere informatie wordt gevraagd over de mening van de provincie en wat het bodemonderzoek precies heeft opgeleverd. Ook wordt gevraagd of in de exploitatieopzet rekening is gehouden met financiële tegenvallers door bodemverontreiniging.
 17. Reclamanten stellen dat de beoogde woningbouw onuitvoerbaar is vanwege de externe veiligheid in verband met de twee hogedruk aardgasleidingen. In het kader van het plan Rijnvaart is voldoende en overtuigend onderzoek uitgevoerd. In de beroepsprocedure met betrekking tot deelgebied 1 (Rijnvaart) is bij de Raad van State uitvoering ingegaan op het KEMA rapport. De Rijnvaart (70 woningen op 300 – 600 meter afstand) ligt in het worst case segment met een overschrijdingsfactor van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico op 0,06. De nieuwe woningen in de Kamphuiserpolder liggen direct ten zuiden en langs de twee hogedruk aardgasleidingen. Gelet op de eerdere visie van KEMA behoeft het volgens reclamanten geen verder betoog dat het groepsrisico voor deze nieuwe woningen te hoog is. Gewezen wordt op de strafbaarheid van de gemeente in het kader van de externe veiligheid. In de zienswijze wordt verder inhoudelijk ingegaan op het KEMA rapport en worden enkele verschillen aangehaald met het rapport uitgevoerd door Rho. Geconcludeerd wordt door reclamanten dat Rho de risico's lager schat dan KEMA, Rho het aantal slachtoffers lager acht in de toekomstige situatie (met een grotere populatie) dan in de nieuwe situatie en dat de aantallen slachtoffers onaanvaardbaar zijn. Reclamanten geven aan dat Rho ook niets zegt over de overschrijdingsfactor in de huidige en toekomstige situatie en dat de Gasunie en de Veiligheidsregio Hollands Midden zich ook zorgen maken. Om deze reden moeten de 60 woningen worden geschrapt. Ook moet volgens reclamanten de exploitatieopzet worden aangepast.
 18. In de 2^e herziening bestemmingsplan Rijnfront (nu Rijnvaart) zegt de gemeente, dat bij het vrijkomen van een toxische wolk (N206) een aantal maatregelen noodzakelijk zijn. In het project Kamphuiserpolder wordt volgens reclamanten door de gemeente beweerd dat er geen sprake zou zijn van een toxische wolk. De beide plannen ligt dicht bij elkaar en van de gemeente mag enige consistentie hierin worden verwacht. Reclamanten wensen uitleg welke van de twee beweringen over de toxische wolk juist is.
 19. Reclamanten begrijpen de passage dat de N206 en de A44 geen rol zouden spelen niet. Zij geven aan dat ook de onlangs besloten Rijnlandroute externe veiligheidsaspecten heeft.
 20. Over de Oude Rijn vindt incidenteel vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. De bewering van de gemeente dat de beoogde brug hoog genoeg is om veiligheidsrisico's te voorkomen kan juist zijn.

De gemeente reageert niet op de eerdere opmerkingen over het besluit van de provincie om de bruggen over de Oude Rijn vast te zetten en de daaraan verbonden veiligheidsrisico's. Het is volgens reclamanten niet ondenkbaar dat in de toekomst een schip met gevaarlijke stoffen op de Oude Rijn vastloopt onder een dichte brug (hoogte 5,4 meter). Dit betekent veiligheidsrisico's. Een visie van de gemeente hierover is noodzakelijk.

21. Wat betreft Buitenplaats Rijnweijde zegt de gemeente dat voor een bouwhoogte van 12 meter is gekozen om aan te sluiten bij de landhuizentypologie (kap van 11,5/12 meter). Met de 10% afwijking kan de bouwhoogte 13,2 meter worden. Voorgesteld wordt de algemene 10% afwijkingmogelijkheid te schrappen of de bouwhoogte op de plankaart te verlagen naar 10,5 meter.
22. Dat wijzigingsbevoegdheden in het beleid van de gemeente passen doet volgens reclamanten niet ter zake. Het gaat om een goede ruimtelijke ordening zonder teveel open einden en de waan van de dag. De jachthaven en horeca vervallen op basis van eerdere argumenten van reclamanten. Daarnaast moet vastgelegd worden dat de Valkenburgerweg een fietspad / fietsroute is en dat hierop geen nieuwe woningen mogen ontsluiten.

Reactie gemeente

1. De inspraakreactie van reclamanten heeft niet direct geleid tot wijzigingen in het bestemmingsplan, maar heeft wel een bijdrage geleverd aan het bijstellen van het voorliggende plan en de daarin opgenomen keuzes en onderbouwingen. Bij de beantwoording is daarbij naar mening van de gemeente inhoudelijk ingegaan op de ingediende reacties.
2. Het opstellen een bestemmingsplan is een interactief proces waarin continu keuzes worden gemaakt. Tussen het voorontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbestemmingsplan is een aantal gesprekken gevoerd met overlegpartners om plannen af te stemmen en belangen af te wegen. De wijzigingen ten gevolge hiervan zijn deels opgenomen in Nota inspraak en overleg of direct verwerkt in de documenten en de toelichting bijhorende bij het bestemmingsplan.
 - a. Provincie:
 - i. De kavels waar tevens de dubbelbestemming Leiding – Gas op ligt, mogen inderdaad niet bebouwd worden ten behoeve van andere doelstellingen. Dit is geborgd middels de regels in het bestemmingsplan. Op het aspect externe veiligheid en de vragen die reclamanten daarbij hebben is nader ingegaan onder sub 17, 18 en 19.
 - ii. De onderbouwing van de behoefte aan de 40 ligplaatsen in de nieuwe jachthaven is opgenomen in het advies van Waterrecreatie Advies BV zoals bijgevoegd bij het ontwerpbestemmingsplan. Op de aspecten behoefte, verkeersafwikkeling en parkeren en de vragen die reclamanten daarbij hebben is nader ingegaan onder sub 11, 12 en 13.
 - iii. Over de inhoudelijke wensen zijn diverse gesprekken gevoerd met de provincie Zuid-Holland en zijn zaken verhelderd over de planvorming.
 - iv. De provincie en de gemeente Katwijk zijn overlegpartners van de gemeente Oegstgeest en zijn inhoudelijk betrokken. De gemeente voert overleggen met deze en andere overlegpartners om plannen af te stemmen en belangen af te wegen.
 - b. Katwijk:
 - i. Voor dit plangebied (ontwikkelingen ter hoogte van de Buitenplaats Rijnweijde en Tuin van Oegstgeest) geldt op basis van de afspraken in het Strategisch Masterplan (SMP) dat het landgoed en het aansluitende agrarische gebied in de Kamphuizerpolder zullen worden aangeduid als parkzone, waarbinnen de ontwikkeling van groenvoorzieningen in relatie tot stedelijke ontwikkelingen prioriteit heeft. Inpassing van incidentele woningbouw aan de randen is denkbaar om de kosten van de groeninrichting te financieren. In het kader van de Tuin van Oegstgeest wordt aan deze uitgangspunten voldaan (woningen hoofdzakelijk in twee linten langs de Rijnsburgerweg met een ruime inbreng voor stadslandbouw). In het kader van de Buitenplaats Rijnweijde kan niet meer gesproken worden over incidentele woningbouw aan de randen. Omdat op dit punt wordt afgeweken van de afspraken in het SMP zijn extra voorwaarden aan deze ontwikkeling verbonden

zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan. Deze ontwikkeling heeft partijen geen aanleiding gegeven voor het indienen van een zienswijze.

- ii. Voor beantwoording wordt verwezen naar sub i en iii.
- iii. Voor dit plan is een gebiedsvisie en een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Hiermee is gedurende het planproces een visie op het gebied ontstaan, in overleg met diverse overlegpartners en belanghebbenden zoals de provincie Zuid-Holland. 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 Kamphuiserpolder. De provincie en de gemeente Katwijk zijn overlegpartners van de gemeente Oegstgeest en zo inhoudelijk betrokken. De gemeente voert overleggen met deze en andere overlegpartners om plannen af te stemmen en belangen af te wegen.
- iv. Het aantal woningen is aangepast gedurende de planvorming door enkele particuliere initiatieven die mede doorgang vinden middels dit bestemmingsplan. Dit zijn de extra woning aan de Valkenburgerweg 10, de woning bij de nieuwe jachthaven en de extra woning tussen de Rijnsburgerweg 49 en 51. De onderbouwing van dit aantal woning is opgenomen in de toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking, opgenomen onder de toets aan de Verordening ruimte van de provincie Zuid-Holland.

c. Gasunie:

- i. Ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan is de locatie van de dubbelbestemming op aanwijzing van de Gasunie gecontroleerd en waar nodig aangepast. Dit heeft geleid tot een ondergeschikte wijziging.
- ii. De dubbelbestemming wordt voorzien van een voorrangsbepaling. Dit om te voorkomen dat er onbewust toch gebouwd wordt binnen de belemmeringenstrook ten behoeve van andere bestemmingen. De enkelbestemming Leiding – Gas bestaat niet conform het SVBP 2012 en kan derhalve niet als bestemming opgenomen worden. Een afsluiterschema heeft in essentie geen andere status en beschermingsregime dan een gasleiding en krijgt daarom geen andere dubbelbestemming.
- iii. De aanpassing betreft het verleggen van het bouwvlak van de ontwikkeling Buitenplaats Rijnweijde tot buiten de dubbelbestemming Leiding – Gas in verband met verbod tot het bouwen ten behoeve van andere bestemmingen ter plaatse van deze dubbelbestemming.
- iv. Om ervoor te zorgen dat bij de ontwikkellocatie Tuin van Oegstgeest rekening wordt gehouden met de leidingbelangen is onder sub e van artikel 4.4.1 bepaald dat bij nadere uitwerking van het wijzigingsplan er geen belemmering mag ontstaan vanuit het oogpunt van externe veiligheid, de veiligheid van de gasleiding niet mag worden geschaad en er geen kwetsbare objecten worden toegelaten. Hiervoor dient overleg met de leidingbeheerder gevoerd te worden. Hiermee is het externe veiligheidsbelang in het kader van dit bestemmingsplan voldoende geborgd.
- v. 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 reeds bijgevoegd bij het ontwerpbestemmingsplan.
- vi. De Gasunie is een overlegpartner van de gemeente Oegstgeest en zo inhoudelijk betrokken. De gemeente heeft een overleg gevoerd om plannen af te stemmen en belangen af te wegen.

d. Veiligheidsregio:

- i. 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 reeds bijgevoegd bij het

- ontwerp bestemmingsplan en geeft voldoende inzicht om een goede afweging te kunnen maken ten aanzien van veiligheidsbelangen.
- ii. De verschillende scenario's zijn door de Veiligheidsregio in de inspraakreactie zelf bijgevoegd en betreffen dus geen vraag aan de gemeente om deze zelf te ontwikkelen. De toelichting van het bestemmingsplan zal aangevuld worden met relevante informatie over deze scenario's.
 - iii. Voor de aanwezigheid van bluswatervoorzieningen gelden strenge regels waaraan bij een aanvraag omgevingsvergunning voldaan moet worden. Op dat moment wordt door de gemeente goedkeuring gevraagd aan de Veiligheidsregio Hollands Midden. De toelichting van het bestemmingsplan zal op dit punt verduidelijkt worden.
 - iv. 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. Op het moment dat bij een aanvraag omgevingsvergunning niet voldaan wordt aan de eisen ten aanzien van vluchtwegen en bluswatervoorzieningen, kan er geen medewerking worden verleend aan de gevraagde omgevingsvergunning. In het kader van het bestemmingsplan is dit geen beperking voor de vaststelling.
 - v. De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.
3. 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. Samen met de gemeente Katwijk zal overleg gevoerd worden om beide bestemmingsplannen op elkaar aan te laten sluiten zodat een evenwichtige en consistente gebiedsontwikkeling wordt gewaarborgd.
 4. De gemeente heeft de ter inzage legging 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. Voor zover de gemeente haar toezegging niet is nagekomen, heeft reclamant wel kennis kunnen nemen van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan. Zowel het voorontwerpbestemmingsplan als het ontwerpbestemmingsplan is beoordeeld door de provincie Zuid-Holland. Zoals zichtbaar in zienswijze 3 gaat de zienswijze van de provincie niet meer in op een eventuele strijdigheid van de planvorming met de uitgangspunten van de Visie Ruimte en Mobiliteit. Zij geven daarmee aan dat de reacties op het voorontwerpbestemmingsplan voldoende zijn verwerkt en geven daarmee toestemming voor hetgeen mogelijk wordt gemaakt in het ontwerpbestemmingsplan. Net als met de eigenaren en gebruikers in het plangebied is met de provincie een aantal keer overleg gevoerd. Gemeenten zijn in eerste instantie zelf verantwoordelijk voor hun financiële huishouding. Het financieel toezicht van de provincie Zuid Holland beperkt zich daarom tot de begroting van de gemeente en niet tot de financiële uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen. De financiële uitvoerbaarheid van de planvorming is onderbouwd in het bij het bestemmingsplan behorende ontwerp-exploitatieplan. De provincie Zuid-Holland heeft geen zienswijze ingediend op het ontwerp- exploitatieplan en in de gesprekken zijn geen zorgen geuit over de financiële positie van de gemeente.
 5. en 6 Deze reacties op het ontwerp-exploitatieplan zijn gebundeld in een aparte nota en van beantwoording voorzien. Voor beantwoording van sub 6 wordt naar deze nota verwezen.
 7. De macrocijfers zoals opgenomen in de Woningbehoefteraming 2016 (WBR) van de provincie Zuid-Holland zijn leidend in de vraag of er behoefte is aan nieuwe woningbouwprojecten. Ten opzichte van de WBR 2013 is een aanzienlijke stijging in de woningbehoefte binnen de provincie. De verschillende gemeenten dienen allen bij te dragen aan het realiseren van extra woningen. Uit de Regionale Structuurvisie 2020 (RSV) van de regio Holland Rijnland blijkt dat er tot 2020 regionaal een woningbehoefte is van circa 40.000 extra woningen. De Regionale Structuurvisie heeft nadere uitwerking gevonden in de Regionale Woonagenda Holland Rijnland 2014-2019. Wanneer uit de regionale woonagenda blijkt dat de woningbehoefte en de plancapaciteit voorlopig in evenwicht zijn, betekent dit niet dat nieuwe woningbouwplannen niet ontwikkeld moeten worden. Er is namelijk ook een bovenregionale vraag (zie WBR 2016) waar aan voldaan moet worden. Daarnaast is een buffer aan capaciteit benodigd, omdat uit ervaring blijkt dat een gedeelte van de geplande

planvorming op andere locaties of niet door gaat, later of gefaseerd uitgevoerd wordt. De gemeente Oegstgeest houdt zelf een woningbouwplanning bij om zicht te houden op de verhouding tussen de plancapaciteit en de behoefte. De gemeentelijke planning loopt tot 2024 en blijft binnen de woningbehoefteraming zoals opgenomen in de WBR 2016, zodat overaanbod in de regio wordt voorkomen. De woningen die in dit plangebied toe worden gevoegd zijn onderdeel van de woningbouwplanning.

8. De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.
9. De gronden met de bestemming Recreatie kennen een gemiddelde diepte van 75 meter vanaf de Oude Rijn. De gemeente is van mening dat dit derhalve geen smalle strook betreft. De bestemming Wonen - 2 wordt inderdaad uitgebreid ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan. Dit betekent echt niet direct dat deze gronden ook geheel bebouwd gaan worden. Op basis van de uitgangspunten van het bij het bestemmingsplan behorende beeldkwaliteitsplan is duidelijk dat de 45 nieuwe woningen in de Buitenplaats Rijnweijde en ook de woningen in de Tuin van Oegstgeest in een ruime en groene setting moeten worden gerealiseerd. Door deze planvorming komt een groot gedeelte van de bestaande kassen te vervallen. De gemeente is van mening dat per saldo geen negatief effect optreedt wanneer het om groenbeleving gaat. Bij de inrichting van de nieuwe groenstructuren wordt daarbij juist aangesloten bij de uitgangspunten van het Groenbeleidsplan 2011-2015. Tevens wordt voldaan aan het uitgangspunt van het Groenbeleidsplan ten aanzien van het in stand houden van het groene karakter van de oevers van de Oude Rijn.
10. De gemeente erkent dat de Valkenburgerweg vooral bedoeld is voor bestemmingsverkeer langs de Oude Rijn en onderdeel is van de regionale fietsverbinding tussen Leiden en Katwijk. Het voornemen is om de Valkenburgerweg te ontzien en zo min mogelijk autoverkeer van de Buitenplaats Rijnweijde aan te takken op de Valkenburgerweg. De hoofdontsluitingsroute van de Buitenplaats Rijnweijde is daarom geprojecteerd ter plaatse van het Rustenburgerpad nabij de Brede school. Met verkeerskundige maatregelen (zoals bebording en belijning) wordt het gemotoriseerd verkeer richting deze hoofdontsluitingsroute gedirigeerd. In het kader van calamiteiten is het echter noodzakelijk ook een ontsluiting op de Valkenburgerweg aan te bieden. De beoogde nieuwe burgerwoningen in het lint aan de Valkenburgerweg worden wel ontsloten via de Valkenburgerweg. Dit zijn echter slechts enkele woningen zoals zichtbaar in het beeldkwaliteitsplan. Het uitgangspunt van de ontwikkeling van de Tuin van Oegstgeest is dat de nieuwe burgerwoningen hoofdzakelijk in twee bebouwingslinten langs de Rijnsburgerweg gesitueerd worden. Dit juist in verband met de mogelijkheid tot een gezamenlijke ontsluitingsweg aansluitend op de Langenakker. De toelichting van het bestemmingsplan is aangepast om de visie op deze toekomstige ontsluiting te verduidelijken.
11. De gemeente is van mening dat de jachthaven onder de voorwaarden zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan (waaronder maximaal 40 aanlegplaatsen) ruimtelijk uitvoerbaar is en niet leidt tot een onaanvaardbare verkeerssituatie of parkeerdruk. Ten behoeve van het verbeteren van de verkeerssituatie op de Rijnsburgerweg is een herinrichting voorzien. Ten behoeve van het parkeren worden voldoende parkeerplaatsen aangelegd langs het Rustenburgerpad. Artikel 27 van het bestemmingsplan borgt dat aan ontwikkelingen pas medewerking kan worden verleend wanneer in voldoende parkeerplaatsen wordt voorzien. Een ieder is in de gelegenheid om op de uitgangspunten van het ontwerpbestemmingsplan te reageren, en daarmee ook de geplande jachthaven. De partners van de Knoop Leiden West hebben van deze mogelijkheid geen gebruik gemaakt. Met de provincie Zuid Holland en met de gemeente Katwijk is overleg gevoerd, ook voor wat betreft de verplaatsing van de fietsbrug.
12. Het rapport van Waterrecreatie Advies BV stelt inderdaad dat de bestaande wachtlijsten voor ligplaatsen in het Zuid-Hollandse deel van de Hollandse Plassen is gehalveerd. Dit niet omdat er geen vraag meer zou zijn, maar omdat de bestaande jachthavens de capaciteit de afgelopen jaren hebben uitgebreid. Het halveren van de wachtlijst, houdt in dat er nog steeds een vraag is. Het is correct dat er niet direct een regionale behoefte bestaat aan het uitbreiden van de bestaande capaciteit. Een haven voor sloepen in een nieuwe woonwijk met ca. 1.400 woningen (inclusief de woonwijk Oegstgeest aan de Rijn) genereert wel een nieuwe lokale behoefte. Gemiddeld heeft 1 op de 25 inwoners (4%) behoefte aan een ligplaats in een jachthaven. Gemiddeld heeft een huishouden 2,3 inwoners. De ca 1.400 nieuwe woningen genereren daarmee meer dan 3.000 nieuwe inwoners. Wanneer de behoefte afgezet wordt tegen de nieuwe inwoners (en dus niet de nieuwe woningen zoals reclamanten doen) is er wel een behoefte aan circa 125 nieuwe ligplaatsen

in dit gebied. Wanneer zoals reclamanten stellen 70 ligplaatsen in de wijk Rijnvaart worden gerealiseerd, is de realisatie van nog 55 ligplaatsen ruimtelijk verantwoord. De beoogde jachthaven in voorliggend bestemmingsplan mag in maximaal 40 ligplaatsen voorzien. Daarmee is de behoefte voldoende aangetoond. Dat er in Rhijngeest langs de Oude Rijn nog diverse sloten worden gegraven met ligplaatsen direct behorend bij de woningen, voorziet in de nieuwe lokale behoefte aldaar en staat los van de ontwikkelingen in Kamphuizerpolder – Buitenlist en de woonwijk Oegstgeest aan de Rijn.

13. De gemeente is niet van mening dat ten aanzien van de jachthaven is aangesloten bij betwistbare verkeerscijfers. Zoals reeds in sub 11 benoemd borgt artikel 27 van het bestemmingsplan dat aan de aanleg van de jachthaven pas medewerking kan worden verleend indien er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Deze parkeerplaatsen hoeven op dit moment nog niet aanwezig te zijn.
14. De gemeente is zich bewust van de huidige situatie ten aanzien van de verkeersafwikkeling op de Rijnsburgerweg. Om te onderzoeken of er zich in de toekomst een onaanvaardbare situatie voordoet, is een verkeersanalyse uitgevoerd door het mobiliteitsbureau Goudappel Coffeng. Dit onderzoek is toegevoegd als bijlage bij het bestemmingsplan. Uit dit onderzoek blijkt dat de nieuwe ontwikkelingen in de Kamphuizerpolder (waaronder de Buitenplaats Rijnweijde) nieuw en daarmee extra verkeer genereren. In deze studie is tevens de toekomstige situatie op het kruispunt Rijnsburgerweg / Rijnzichtweg nader bestudeerd. Herinrichting van onder andere dit kruispunt is noodzakelijk om de toekomstige verkeersstromen af te kunnen wikkelen. De gemeente is reeds bezig met een studie naar de mogelijke opties voor herinrichting.
15. Het is niet verplicht om het genoemde binnenwaardeonderzoek in het kader van het bestemmingsplan uit te voeren, het is alleen verplicht om de geluidswaarde op de gevels van de nieuwe woningen in beeld te brengen. Dit is gedaan. Het binnenwaardeonderzoek is namelijk een toets aan het geldende Bouwbesluit, die uitgevoerd wordt in het kader van de omgevingsvergunning. Op dat moment moet aangetoond worden dat door het nemen van voldoende bouwtechnische maatregelen het geluidsniveau van 33 dB niet overschreden wordt. Juridisch gezien is er geen relatie met de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De kosten van geluidswerende voorzieningen zijn geen te verrekenen kosten die meegenomen mogen worden in het exploitatieplan, omdat zij geen onderdeel zijn van de kostensoortenlijst zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening.
16. Niet de provincie Zuid-Holland, maar de gemeente is bevoegd gezag en laat de taken uitvoeren door de Omgevingsdienst West-Holland wanneer het aspect bodem betreft. Dit is immers geen provinciaal belang. Diverse onderzoeken zijn uitgevoerd (historisch en verkennend) om de bodemkwaliteit ter plaatse van de beoogde ontwikkelingen te bepalen. De aangetroffen lichte of matige verontreinigingen in de bodem zijn geen directe reden om over te gaan tot saneringsmaatregelen en staan de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg. Een gericht bodemonderzoek moet toegevoegd worden bij een aanvraag omgevingsvergunning om op dat moment te bepalen of voor die locatie de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde ontwikkeling. Mocht dat niet het geval blijken, dan dienen er (sanerings)maatregelen genomen te worden volgens de wettelijke regels. In de exploitatieopzet is geen rekening gehouden met saneringsmaatregelen, omdat uit de verkennende bodemonderzoeken zoals bijgevoegd bij het bestemmingsplan niet blijkt dat deze noodzakelijk zullen zijn.
17. Om te bepalen of er onaanvaardbare externe veiligheidsrisico's ontstaan door de bouw van nieuwe woningen nabij de twee hogedruk aardgasleidingen is een zogenaamde QRA (kwantitatieve risicoanalyse) uitgevoerd en bijgevoegd bij het bestemmingsplan. Reclamant wijst erop dat er voor het plan Rijnvaart tevens een QRA is uitgevoerd en daaruit andere uitkomsten naar voren kwamen, negatiever dan de QRA uitgevoerd voor dit bestemmingsplan. Tussen het opstellen van het bestemmingsplan Rijnvaart en voorliggend bestemmingsplan is de rekenmethodiek die ligt onder het opstellen van een QRA veranderd. Hierdoor zijn de rapporten niet één op één te vergelijken. Opgemerkt wordt dat de populatiegegevens zijn geleverd vanuit de populatieservice. Dit is een service voor het berekenen van het groepsrisico met o.a. CAROLA die algemeen beschikbaar is. De Gasunie levert zelf de juiste actuele leidinggegevens (diameter, wanddikte etc.). Op basis van de aangeleverde leidinggegevens zijn de berekeningen uitgevoerd. De Gasunie heeft daarnaast in de zienswijze die zij hebben ingediend geen zorgen meer geuit over de veiligheidssituatie rondom deze

gasleidingen. De op basis van de door hen ingediende inspraakreactie uitgevoerde QRA is daarmee akkoord bevonden.

18. Over de N206 vindt vervoer van toxische vloeistoffen plaats. Als gevolg van een incident kan een toxische wolk ontstaan. De toelichting van het bestemmingsplan zal op dit punt aangevuld worden.
19. Het is correct dat over de N206 en A44 gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Het maatgevende invloedsgebied voor het groepsrisico in het kader van externe veiligheid is 355 meter (als gevolg van brandbare gassen). Omdat de ontwikkelingen buiten het maatgevende invloedsgebied liggen zullen de ontwikkelingen niet van invloed zijn op de hoogte van het groepsrisico van de N206 en de A44 en is een berekening van het groepsrisico niet aan de orde. Vanwege de ligging van het plangebied binnen het invloedsgebied van de N206 en de A44 is in de toelichting van het bestemmingsplan wel aandacht besteedt aan de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Ten zuiden van het plangebied op meer dan een kilometer afstand vindt vervoer van toxische stoffen plaats over de A44. Dit scenario is aanvullend meegenomen in de kwalitatieve beschrijving in het bestemmingsplan. Tevens is aanvullend in de kwalitatieve beschrijving in het bestemmingsplan ingegaan op de externe veiligheidsaspecten van de Rijnlandroute.
20. Rijnland route volgt dezelfde route als de N206 en A44. Dit heeft verder geen invloed op externe veiligheid.
21. Het is correct dat de gemeente voor de woningbouw ter hoogte van Buitenplaats Rijnweide heeft gekozen voor een bouwhoogte van 12 meter. De door reclamanten aangehaalde 10% regeling is geen regeling die bij recht is toegestaan. Onder voorwaarden kan door het college van burgemeester en wethouders worden besloten van deze afwijkingenbevoegdheid gebruik te maken bij de aanvraag van een omgevingsvergunning. Het bouwplan mag daarbij geen onevenredige afbreuk doen aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden en waarden van aangrenzende gronden en bouwwerken. Indien dit voorkomt en reclamanten het hier niet mee eens zijn, kan op dat moment op de omgevingsvergunning gereageerd worden middels een bezwaarschrift.
22. Een toets aan de geldende beleidskaders is één van de belangrijkste voorwaarde voor het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid en het onderbouwen van de keuze hiertoe, zodat de gemeente kan aantonen dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Omdat een wijzigingsbevoegdheid nog geen planologisch recht op zich is, mogen aan de wijzigingsbevoegdheid voorwaarden verbonden worden waaraan pas voldaan moet worden in het kader van de verdere uitwerking (wijzigingsplan). Dit betreft voorwaarden zoals het uitvoeren van onderzoek naar de aspecten bodem en wegverkeerslawaaï. Mocht uit deze onderzoeken te zijner tijd blijken dat zich op basis hiervan ruimtelijke belemmeringen voordoen, dan dienen hiervoor in het wijzigingsplan maatregelen genomen te worden om deze effecten tegen te gaan. Omdat bij een wijzigingsbevoegdheid op voorhand de exacte planvorming nog niet vast staat, zijn deze onderzoeken nog niet gericht genoeg uit te voeren in het kader van voorliggend bestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond en leidt tot aanpassingen in de toelichting en regels van het bestemmingsplan.

2.6. Zienswijze 6, TeekensKarstens advocaten

Samenvatting

1. Reclamanten trachten sinds 2011 duidelijkheid te krijgen over de toekomstige inrichting van de gronden rondom hun woning. Verschillende keren is door de gemeente toegezegd dat de gronden tussen de woning en de brede school worden ingericht met een groene buffer en een parkeerbox ten behoeve van de school. Reclamanten zijn bereid zich niet te verzetten tegen de plannen voor een nieuwe woonwijk, mits de gemaakte afspraken worden nagekomen en de strook grond tussen de woning en de school niet bebouwd zal worden. Correspondentie over deze afspraak is bijgevoegd. Op basis van het beeldkwaliteitsplan (bijlage 4 ontwerpbestemmingsplan) is uitgegaan van inrichting van de desbetreffende gronden met een parkeerbox en een groene buffer.

Verzocht wordt het opgenomen bouwvlak zodanig te verkleinen dat de strook met de bestemming Wonen -2 tussen de woning en de school niet langer bebouwd kan worden. De strook is tevens te klein om hierop hoofdgebouwen te situeren op basis van de planvoorschriften.

2. Aan de gronden tussen de woning van reclamanten en de school is tevens een aanduiding 'gezondheidszorg' toegekend. In het beeldkwaliteitsplan is de zorgfunctie niet opgenomen. Blijkens de marktanalyse (bijlage 6) maakt de aanduidingszone slechts voor een gedeelte onderdeel uit van het voorkeursgebied dat aan de andere kant van het Rustenburgerpad ligt. Opgemerkt is dat de exacte locatie in overleg met betrokkenen nader zal worden vastgelegd. Reclamant betreurt het zeer dat er niet is geïnformeerd en er geen overleg heeft plaatsgevonden. Het opnemen van de aanduiding 'gezondheidszorg' is in strijd met de gemaakt afspraken over inrichting van de betrokken gronden en de bewuste strook is te smal. Ook is onduidelijk waar de parkeerplaats voor de school moet komen als deze gronden voor een zorgfunctie gebruikt zouden worden. Verzocht wordt de aanduiding 'gezondheidszorg' te laten vervallen voor de gronden tussen de school en de woning.
3. Geconstateerd wordt dat in de Buitenplaats Rijnweijde 45 woningen worden voorzien. Gesteld wordt dat het ontsluiten van de woningen langs de school leidt tot een gevaarlijke kruising met het Rustenburgerpad. De weg kruist tevens het fietspad ten noorden van de school. Voorgesteld wordt de ontsluiting naar de Buitenplaats Rijnweijde aan de noord- of westzijde van de wijk te creëren.
4. Reclamanten betwijfelen of de kruising Rijnsburgerweg / Rijnzichtweg in de huidige vorm geschikt is om de toekomstige hoeveelheid verkeer af te wikkelen. Uit bijlage 7 blijkt dat er relatief veel vertraging is op het wegennetwerk rondom deze kruising (gecongesteerd netwerk). Reclamanten menen dat er eerst een oplossing gevonden moet worden voor deze overspannen situatie.

Reactie gemeente

1. Bij nader inzien heeft de gemeente bij de opzet van de verbeelding van het bestemmingsplan rondom de woning en het perceel van reclamant onvoldoende rekening gehouden met eerder gevoerde overleggen en de daarin afgestemde uitgangspunten. Om deze reden wordt het bouwvlak wat is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan tussen de Brede School Het Dok en de woning van reclamant teruggedoeld richting het noorden. Het wordt daarmee niet mogelijk op deze gronden bebouwing te realiseren. Uitgangspunt is de aanleg van een groene overgangszone en een parkeercoffer ten behoeve van de school.
2. Tezamen met de inperking van het bouwvlak is de aanduiding 'gezondheidszorg' ingeperkt. Het wordt daarmee niet mogelijk op deze gronden bebouwing te realiseren, ook niet ten behoeve van gezondheidszorg. Het is correct dat de zone waar de aanduiding op ligt groter is dan de uiteindelijk beoogde zorgfunctie. Ten behoeve van de nadere planuitwerking is gekozen hier enige flexibiliteit in op te nemen.
3. De ontsluiting van de nieuwe woningen is inderdaad voorzien naast de Brede School het Dok en is als zodanig al ingericht. Het betreft hier verkeerskundig gezien verblijfsgebied, waar verkeer van rechts voorrang heeft. Het fietspad ten noorden van de school wordt bij de aanpassingen in de interne wegverkeerstructuur betrokken. De fietser wordt in de toekomst gestimuleerd via het Valkenburgerpad te rijden. De wegenindeling zal ten alle tijden voldoen aan de uitgangspunten van Duurzaam Veilig waarmee zorggedragen wordt voor een veilige verkeersafwikkeling voor de verschillende modaliteiten.
4. De gemeente is zich bewust van de huidige situatie ten aanzien van de verkeersafwikkeling op de Rijnsburgerweg. Om te onderzoeken of er zich in de toekomst een onaanvaardbare situatie voordoet, is een verkeersanalyse uitgevoerd door het mobiliteitsbureau Goudappel Coffeng. Dit onderzoek is toegevoegd als bijlage bij het bestemmingsplan. Uit dit onderzoek blijkt dat de nieuwe ontwikkelingen in de Kamphuiserpolder (waaronder de Buitenplaats Rijnweijde) nieuw en daarmee extra verkeer genereren. In deze studie is tevens de toekomstige situatie op het kruispunt Rijnsburgerweg / Rijnzichtweg nader bestudeerd. Herinrichting van onder andere dit kruispunt is noodzakelijk om de toekomstige verkeersstromen af te kunnen wikkelen. De gemeente is reeds bezig met een studie naar de mogelijke opties voor herinrichting.

Conclusie

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond en leidt tot aanpassingen op de verbeelding van het bestemmingsplan.

2.7. Zienswijze 7, TeekensKarstens advocaten

Samenvatting

1. In de eerder ingediende inspraakreactie op het voorontwerp bestemmingsplan is gewezen op de reeds bestaande paardenbak. Een paardenbak is een bouwwerk conform jurisprudentie. In het ontwerpbestemmingsplan zijn de gronden bestemd voor Wonen-2. Verzocht wordt de paardenbak ook als zodanig te bestemmen door middel van een aanduiding en een regel in de voorschriften dan wel te bevestigen dat de paardenbak binnen de bestemming Wonen-2 is toegestaan.
2. Het onder sub 1 genoemde geldt ook voor de bestaande mestopslag ter hoogte van de bestemming Recreatie. In verband met de gewenste afstand van 50 meter tot de nieuw te bouwen woning zal de mestopslag iets verplaatst moeten worden. Een tekening hiervoor is eerder naar de gemeente verzonden.
3. Op het perceel waarop de nieuwe woning is voorzien, is een bestaande schuur aanwezig. Reclamant is voornemen deze schuur uit te breiden tot 85 m² en een bouwhoogte van 4,8 meter. De opgenomen erfbebouwingsregeling staat deze uitbreiding niet toe. Het karakter van het landgoed en de oppervlakte van het perceel rechtvaardigt volgens reclamant dat meer dan 80 m² aan bijgebouwen wordt toegestaan. Verzocht wordt de regeling aan te passen.

Reactie gemeente

1. De bestaande paardenbak zal als zodanig aangeduid worden.
2. Na overleg met de reclamant is de locatie van de mestopslag in de ontwerptekeningen aangepast. Het opnemen van een aanduiding is niet gebruikelijk en was tevens niet opgenomen in de voorgaande bestemmingsplannen.
3. Bij nadere afweging is de gemeente het met de reclamant eens dat de omvang van het landgoed een andere erfbebouwingsregeling rechtvaardigt. Ter hoogte van de bestaande schuur is derhalve een aanduiding opgenomen die de bestaande schuur en de beoogde uitbreiding toestaat bovenop de algemene erfbebouwingsregels.

Conclusie

De zienswijze is geheel gegrond en leidt tot aanpassingen op de verbeelding en in de regels van artikel 16 van het bestemmingsplan.

2.8. Zienswijze 8

Samenvatting

1. Reclamant stelt dat de bebouwing van Buitenlust te dicht op het bedrijf staat. Bij bezwaren van toekomstige bewoners kan de bedrijfsvoering in het geding komen. Reclamant houdt de gemeente hiervoor verantwoordelijk.
2. De bedoeling van 'Tuin van Oegstgeest' is dat 5.000 meter grond ingeleverd wordt voor ongeveer 1.000 meter bouwgrond. Gevraagd wordt of dit in- of exclusief de bestaande woning is.
3. Gevraagd wordt of de gronden nog afzonderlijk worden getaxeerd. Er wordt alleen gesproken over de gronden, maar niet over de waarden van de gronden. Ook wordt niet gesproken over waardevermindering van de gronden in het ontwerpbestemmingsplan in het geval van stadslandbouw.
4. Reclamant stelt dat de gemeente een uitnodigende en faciliterende rol wil spelen, veel eisen stelt maar geen financiële positie in wil nemen. Gevraagd wordt hoe de gemeente zich dit voorstelt.

Reactie gemeente

1. Het bestaande glastuinbouwbedrijf van reclamant valt onder de zogenaamde milieucategorie 2. Dit houdt in dat voor het bedrijf een richtafstand geldt van 10 meter in gemengd gebied voor het aspect geluid. De afstand van het perceel van reclamant tot de bestemmingsgrens en bouwvlakgrens van de bestemming Wonen – 2 bedraagt circa 30 meter. De beoogde woningbouwontwikkeling leidt daarmee niet tot een beperking in de bedrijfsvoering.

2. De bestaande woning is een zogenaamde bedrijfswoning. De gemeente is na ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan tot de conclusie gekomen dat de regeling zoals opgenomen in artikel 4.4.1 (wijzigingsregels ten behoeve van de Tuin van Oegstgeest) tot een interpretatie kunnen leiden die niet als zodanig bedoeld is. De regeling beoogt aan te geven dat wanneer een bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning geen gronden ingebracht hoeven te worden ten behoeve van stadslandbouw, maar dat er wel sprake dient te zijn van bedrijfsbeëindiging. De inbreng van gronden geldt alleen voor de nieuwe burgerwoningen die gerealiseerd mogen worden in dit gebied. De wijzigingsbevoegdheid is zodanig aangepast dat deze regeling op dat punt meer duidelijkheid biedt.
3. De gronden worden in het kader van het bestemmingsplan niet getaxeerd. De bestemming ter hoogte van het perceel van reclamant is in de vigerende planologische situatie een agrarische bestemming. Deze bestemming is als zodanig overgenomen. De bouw- en gebruiksrechten voor de gronden blijven daarmee in stand. Wanneer de eigenaar de bedrijfsvoering wil beëindigen biedt de wijzigingsbevoegdheid een mogelijkheid om met een relatief korte juridisch-planologische procedure de gronden te kunnen gebruiken voor andere doeleinden. Het is geen verplichting om van deze wijzigingsbevoegdheid gebruik te maken. Door het in stand houden van de agrarische bestemming is met vaststelling van dit bestemmingsplan geen sprake van waardevermindering van de gronden.
4. Het is correct dat de gemeente een uitnodigende en faciliterende rol op zich neemt om de ontwikkeling 'Tuin van Oegstgeest' op termijn mogelijk te maken. Dit kan namelijk niet zonder in gesprek te zijn en blijven met de huidige eigenaren. De ruimtelijke en stedenbouwkundige eisen die de gemeente stelt (en zijn opgenomen in het beeldkwaliteitsplan) zien zij als rechtvaardig om een goede ruimtelijke ordening na te streven. De gemeente neemt daarbij zeker ook een financiële positie in. Zo zullen de gronden die ingebracht worden ten behoeve van de stadslandbouw ingericht worden door de gemeente. Dit verlicht de financiële investering voor de huidige eigenaren en verhoogt de investeringen in het gebied door de gemeente. Tevens is de gemeente verantwoordelijk voor de aanleg van openbare voorzieningen in het plangebied zoals de benodigde ontsluitingswegen.

Conclusie

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond en leidt tot aanpassingen in de regels van artikel 4.4.1 van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan.

2.9. Zienswijze 9

Samenvatting

1. Woning van reclamanten ligt in het gebied dat volgens het ontwerpbestemmingsplan de 'Tuin van Oegstgeest' moet gaan worden. Omdat de woning volgens het vigerende bestemmingsplan een agrarische bestemming heeft, zal dat bij omzetting naar burgerwoning of eventuele verkoop een zware verplichting met zich meebrengen. Een separaat verzoek is ingediend bij het college van burgemeester en wethouders om de agrarische bestemming van de woning voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan te wijzigen naar burgerwoning.
2. Bij toekomstige omzetting van bedrijfswoning naar burgerwoning gaat dat gepaard met een verplichting 5.000 m² aan grond in te richten ten behoeve van stadslandbouw en wellicht ook de kosten te dragen voor het onderhouden daarvan. Hetzelfde geldt voor een extra woning op eigen grond. De kosten voor inrichten en onderhoud zijn een te zware belasting voor eigenaar of potentiële koper.

Reactie gemeente

1. De gemeente is na ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan tot de conclusie gekomen dat de regeling zoals opgenomen in artikel 4.4.1 (wijzigingsregels ten behoeve van de Tuin van Oegstgeest) tot een interpretatie kunnen leiden die niet als zodanig bedoeld is. De regeling beoogt aan te geven dat wanneer een bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning geen gronden ingebracht hoeven te worden ten behoeve van stadslandbouw, maar dat er wel sprake dient te zijn van bedrijfsbeëindiging. De inbreng van gronden geldt alleen voor de nieuwe

burgerwoningen die gerealiseerd mogen worden in dit gebied. De wijzigingsbevoegdheid is zodanig aangepast dat deze regeling op dat punt meer duidelijkheid biedt. Hiermee komt de door reclamant genoemde zware verplichting te vervallen.

2. Zoals aangegeven onder sub 1. geldt de stadslandbouwregeling alleen voor de inmiddels 8 nieuwe burgerwoningen die gerealiseerd kunnen worden. De gemeente beseft dat de regeling zoals nu opgenomen in artikel 4.4.1 onder b. een verplichting met zich meebrengt tot het zelf inrichten van de gronden ten behoeve van stadslandbouw. Dit hangt samen met een investering die mogelijk voor particuliere grondeigenaren niet te bekostigen is. Om deze reden heeft de gemeente er voor gekozen de regeling aan te passen. De gronden dienen niet ingericht, maar ingebracht te worden. Dit houdt in dat de gronden 'om niet' aan de gemeente overgedragen worden en de gemeente de verantwoordelijkheid krijgt voor het inrichten en het onderhoud van de gronden ten behoeve van stadslandbouw. Verder is opgenomen in de regels dat het voormalige agrarische gebruik aan de Rijnsburgerweg 51 reeds is beëindigd en wordt voortgezet vanuit de bedrijfswoning aan de Valkenburgerweg 9. Voor de Rijnsburgerweg 51 geldt dan ook niet de verplichting dat het agrarische gebruik beëindigd moet zijn om gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid.

Conclusie

De zienswijze is geheel gegrond en leidt tot aanpassingen in de regels van artikel 4.4.1 van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan.

2.10. Zienswijze 10

Samenvatting

1. De woning van reclamant is destijds gekocht als particuliere woning. Omdat de woning echter een agrarische bestemming heeft zal dat bij omzetting naar burgerwoning of eventuele verkoop een zware verplichting met zich meebrengen. Een separaat verzoek is ingediend bij het college van burgemeester en wethouders om de agrarische bestemming van de woning voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan te wijzigen naar burgerwoning.
2. Bij toekomstige omzetting van bedrijfswoning naar burgerwoning gaat dat gepaard met een verplichting 5.000 m² aan grond in te richten ten behoeve van stadslandbouw en wellicht ook de kosten te dragen voor het onderhouden daarvan. Vrijwel alle overige grond achter de woning zou hiervoor ingezet moeten worden en dat is niet in verhouding.
3. De kosten voor realisatie moeten volgens reclamant op een eerlijke wijze verdeeld worden over eigenaar, gemeente en toekomstig eigenaar en niet alleen gedragen worden door de huidige eigenaar.

Reactie gemeente

1. De betreffende woning is op dit moment juridisch-planologisch een bedrijfswoning. Dat de verkoper van de woning reclamant heeft aangegeven dat dit een particuliere burgerwoning is, is incorrect. De gemeente is na ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan tot de conclusie gekomen dat de regeling zoals opgenomen in artikel 4.4.1 (wijzigingsregels ten behoeve van de Tuin van Oegstgeest) tot een interpretatie kunnen leiden die niet als zodanig bedoeld is. De regeling beoogt aan te geven dat wanneer een bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning geen gronden ingebracht hoeven te worden ten behoeve van stadslandbouw, maar dat er wel sprake dient te zijn van bedrijfsbeëindiging. De inbreng van gronden geldt alleen voor de nieuwe burgerwoningen die gerealiseerd mogen worden in dit gebied. De wijzigingsbevoegdheid is zodanig aangepast dat deze regeling op dat punt meer duidelijkheid biedt. Hiermee komt de door reclamant genoemde zware verplichting te vervallen.
2. Zoals aangegeven onder sub 1. geldt de stadslandbouwregeling alleen voor de inmiddels 8 nieuwe burgerwoningen die gerealiseerd kunnen worden. De gemeente beseft dat de regeling zoals nu opgenomen in artikel 4.4.1 onder b. een verplichting met zich meebrengt tot het zelf inrichten van de gronden ten behoeve van stadslandbouw. Dit hangt samen met een investering die mogelijk voor particuliere grondeigenaren niet te bekostigen is. Om deze reden heeft de gemeente er voor gekozen de regeling aan te passen. De gronden dienen niet ingericht, maar ingebracht te worden.

Dit houdt in dat de gronden 'om niet' aan de gemeente overgedragen worden en de gemeente de verantwoordelijkheid krijgt voor het inrichten en het onderhoud van de gronden ten behoeve van stadslandbouw. De gemeente is het niet eens met de stellingname dat de verhouding tussen het aandeel stadslandbouw en de nieuwe burgerwoning niet correct is. Juist om een open en groen landschap te behouden met toevoeging van woningbouw is deze verhouding benodigd.

3. De kosten voor realisatie komen niet bij de huidige eigenaar terecht. De huidige eigenaar beslist alleen of en wanneer hij de gronden inbrengt. Door de aanpassing van de regeling zoals genoemd onder sub b. komt er een tevens een aanzienlijke financiële verplichting bij de gemeente te liggen. Zo zullen de gronden die ingebracht worden ten behoeve van de stadslandbouw ingericht en onderhouden worden door de gemeente. Dit verlicht de financiële investering voor de huidige eigenaren en verhoogt de investeringen in het gebied door de gemeente. Tevens is de gemeente verantwoordelijk voor de aanleg van openbare voorzieningen in het plangebied zoals de benodigde ontsluitingswegen.

Conclusie

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond en leidt tot aanpassingen in de regels van artikel 4.4.1 van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan.

2.11. Zienswijze 11, Royal FloraHolland en eigenaren bedrijfsgronden in Buitenlust

Samenvatting

1. Reclamanten verwijzen in de reactie naar het antwoord van de gemeente op de eerder ingediende inspraakreactie en het gevoerd overleg met de gemeente. Aangegeven wordt dat de gewenste flexibelere inrichting ter hoogte van de bedrijfsgronden alleen berust op het niet volledig bestemmen van water, maar deze in een percentage uit te drukken met behoud van de consoliderende bebouwingsoppervlakten. Grondeigenaren wensen een bufferzone tussen de woningen te respecteren door een waterstrook, zo nodig aangevuld met een groenstrook, aan te leggen. De gewenste planvorming is bijgevoegd.
2. Het verzoek voor de bedrijfsbestemming met categorie 4.1 voor de hoekbestemming laten de grondeigenaren vervallen. Aanvullende onderzoeken zijn daarvoor nodig. Aangegeven wordt dat de categorie 3.2 volstaat.
3. Gevraagd wordt de bestemming Verkeer ter hoogte van het veilingterrein om te zetten naar een bedrijvenbestemming (zoals alle wegen op het veilingterrein) tot aan de erfgrans bij de A44. De tekstuele reactie op de inspraakreactie correspondeert volgens reclamanten niet met de plankaart.
4. Reclamanten geven aan dat het bestemmingsplanmatig mogelijk maken van een reclame-uiting nabij de nieuwe ingang van de A44 niet is bedoeld om een tweede mast te plaatsen, maar ter verplaatsing van de bestaande mast bij uitbreiding van de bouwwerken van Heemskerk. De huidige mast past in het beleid van Rijkswaterstaat. Verzocht wordt in het bestemmingsplan op te nemen dat uitsluitend verplaatsing van de bestaande voorziening mogelijk is naar de terreiningang van Royal Floraholland van de A44.
5. Aangegeven wordt dat erop vertrouwd wordt dat uit gemeentelijke controle van het uitgevoerd onderzoek blijkt dat de dubbelbestemming Waarde - Archeologie ter hoogte van de afslag A44 kan komen te vervallen.
6. Verzocht wordt een wijzigingsbevoegdheid op te nemen in het bestemmingsplan met voorwaarden voor de nodige onderzoeken en procedures voor goede ruimtelijke inpassing en een overeenkomst.
7. De eigenaar van de gronden wenst de vigerende binnenplanse (vrijstellings)mogelijkheid voor een tweede woning te behouden. Verzocht wordt een wijzigingsbevoegdheid op te nemen met voorwaarden voor de nodige onderzoeken en procedures voor goede ruimtelijke inpassing en een overeenkomst.

Reactie gemeente

1. Na ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan is nogmaals in overleg getreden met reclamanten en zijn enkele uitgangspunten voor bestemmingslegging op de verschillende percelen nader overeengekomen. De gewenste toekomstige inrichting is de gemeente duidelijk. Het wordt

door de gemeente gewaardeerd dat de reclamanten een bufferzone van water aan willen leggen tussen de bedrijfsgronden en de woningen aan de Rijnsburgerweg. Omdat ten behoeve van deze wijziging van bestemmingen enkele onderzoeken uitgevoerd moeten worden om de uitvoerbaarheid van deze wijziging aan te tonen, is in gezamenlijkheid besloten voor de betreffende gronden een wijzigingsbevoegdheid om te nemen op basis waarvan de flexibelere inrichting van de gronden na vaststelling van een wijzigingsplan mogelijk is. De bouw van de woning zal wel aan voorwaarden worden gekoppeld die te maken hebben met de kwaliteit van het gebied achter de woningen, te weten de aanleg van de watergang als buffer en groen conform afspraak. Dit kan door gebruikmaking van een deel van de wijzigingsbevoegdheid die komt te gelden ter hoogte van de bedrijfsgronden.

2. De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.
3. De gevraagde wijziging wordt verwerkt op de verbeelding van het bestemmingsplan, met een restgebied van de bestemming Groen, conform het vigerende bestemmingsplan Flora / Buitenlust.
4. De verplaatsing van een bestaande reclamemast vraagt uitgebreide afstemming met Rijkswaterstaat in verband met de afleidende werking van reclame-uitingen op de weggebruikers van de A44. De (ver)plaatsing van een reclamemast moet bezien worden in relatie tot de wegindeling en benodigde verkeerskundige handelingen op dat punt zoals het voorsorteren op een uitrit. Het is daarbij niet voldoende dat de beoogde mast past in het meer algemene beleid van Rijkswaterstaat. Door het ontbreken van de benodigde goedkeuring van Rijkswaterstaat, wordt aan het door reclamanten gevraagde verzoek geen medewerking verleend in het kader van dit bestemmingsplan.
5. Na gemeentelijke controle van het archeologisch onderzoek is besloten de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 3 te laten vervallen voor die delen waar onderzoek is uitgevoerd. Het onderzoek is als bijlage toegevoegd bij het bestemmingsplan.
6. Zoals aangegeven in sub 1 wordt aan het verzoek tot een wijzigingsbevoegdheid tegemoet gekomen.
7. Het is volgens provinciaal beleid niet meer mogelijk om een binnenplanse afwijkmogelijkheid op te nemen voor een tweede bedrijfswoning bij een agrarisch bedrijf, zoals de eigenaar van de gronden wenst. Daarentegen is de wijzigingsbevoegdheid opgenomen op grond waarvan het mogelijk is om de bestemming van Agrarisch – 1 te wijzigen naar de bestemming “Bedrijf”.

Conclusie

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond en leidt tot aanpassingen in de toelichting, regels en op de verbeelding van het bestemmingsplan.

2.12. Zienswijze 12, Gasunie

Samenvatting

1. Uit de verbeelding blijkt dat één van de gasleidingen niet is aangepast. De zogenaamde ‘afblaasleiding’ is niet middels de dubbelbestemming ‘Leiding – Gas’ weergegeven. Verzocht wordt een dubbelbestemming op deze locatie te projecteren met een breedte van 5 meter aan weerszijden van het hart van de leiding.
2. Door het niet opnemen van een voorrangsbepaling ontbreekt een goede onderlinge rangorde tussen de diverse bestemmingen die samenvallen met de gronden bestemd voor de aardgastransportleidingen. Verwezen wordt naar een uitspraak van de Raad van State waarin bepaald is dat een dubbelbestemming aanvaardbaar is, mits er een onderlinge rangorde is bepaald die geen tegenstrijdigheden bevat. Gasunie is van mening dat er innerlijk tegenstrijdigheden zijn en derhalve een rangorde moet worden opgenomen. Dit om te voorkomen dat er onbewust toch gebouwd wordt binnen de belemmeringsstrook. Tevens geeft het een betere bescherming bij de aanwezigheid van bouwvlakken boven een leiding. Verzocht wordt de dubbelbestemming ‘Leiding – Gas’ voorrang te geven op de enkelbestemmingen. Tevens wordt verzocht een bepaling op te nemen zodat in afwijking van alle andere bestemmingen op de gronden ter hoogte van de dubbelbestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de leidingen mogen worden gebouwd. Een voorstel voor deze regeling is bijgevoegd. Indien de gemeente het

niet wenselijk vindt om de dubbelbestemming 'Leiding – Gas' primair te stellen aan andere dubbelbestemmingen, kan het door de Gasunie bijgeleverde voorstel worden overgenomen.

Reactie gemeente

1. De gevraagde wijziging wordt verwerkt op de verbeelding van het bestemmingsplan.
2. De gevraagde rangorde is aangebracht in de regels van artikel 17 van het bestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze is geheel gegrond en leidt tot aanpassingen in artikel 17 van de regels en op de verbeelding van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 3. Ambtshalve wijzigingen

Toelichting

Ondergeschikte tekstuele aanpassingen

Regels

Geen aanpassingen

Verbeelding

Ter plaatse van de Rijnsburgerweg 59 is in het ontwerpbestemmingsplan abusievelijk geen milieucategorie opgenomen. In het vast te stellen bestemmingsplan is de milieucategorie 3.1 toegevoegd.