

Nota beantwoording zienswijzen
en wijzigingen
bestemmingsplan Rijnvaart

Gemeente Oegstgeest

Datum: 13 januari 2015
Contactpersoon Buro SRO: M. de Weerd
Kenmerk Buro SRO: SR140041
Opdrachtgever: Gemeente Oegstgeest

Buro SRO
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030-2679198
www.buro-sro.nl

BTW nummer: NL8187.16.071.B01
KvK nummer: 30232281
Rabobank rekeningnummer: 1421.54.024 t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

INHOUDSOPGAVE

Inhoudsopgave	4
1. INLEIDING	6
1.1 Algemeen.....	6
1.2 Ingediende zienswijzen.....	6
1.3 Wijzigingen in het vastgestelde plan.....	6
1.4 Procedure.....	6
2 BEANTWOORDING VAN ZIENSWIJZEN.....	7
2.1 Gemeente Katwijk.....	7
2.2 Zienswijze A.....	9
2.3 Zienswijze B.....	15
2.4 Zienswijze C.....	16
2.5 Zienswijze D.....	18
2.6 Zienswijze E.....	19
2.7 Hoogheemraadschap van Rijnland.....	28
3 Ambtshalve wijzigingen.....	29
3.1 Ondergeschikte typ-, verwijs- en taalfouten.....	29
3.2 Bijlagen bij de toelichting bijlage 5; aanleiding.....	29
3.3 Verbeelding bouwvlakken.....	29
3.4 Regels regeling bijbehorende bouwwerken.....	29
3.5 Toelichting en bijlagen bij de toelichting Diverse milieuaspecten.....	29
3.6 Toelichting Wijze van bestemmen.....	29
3.7 Toelichting Aspect externe veiligheid.....	30
3.8 Regels Begripsbepaling vloeroppervlakte.....	30
3.9 Toelichting Afbeelding paragraaf 2.2.....	30
3.10 Regels Bouwregeling ondergrondse bouwwerken.....	30
4 Totaal overzicht van wijzigingen.....	31
4.1 Algemeen.....	31
4.2 Toelichting.....	31
4.3 Bijlagen bij de toelichting.....	32
4.4 Regels.....	32
4.5 Verbeelding.....	32
5 Bijlagen.....	33

1. INLEIDING

1.1 Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Rijnvaart' heeft op grond van het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van donderdag 16 oktober 2014 tot en met woensdag 26 november 2014 voor iedereen ter visie gelegen bij de welkomstbalie van het gemeentekantoor van de gemeente Oegstgeest en is digitaal raadpleegbaar en beschikbaar gesteld via de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl (alsmede via de gemeentelijke website www.oegstgeest.nl).

Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen schriftelijk en/of mondeling kenbaar te maken. Van het ter visie leggen is vooraf een openbare kennisgeving gedaan in 'Oegstgeester Courant', de 'Staatscourant', evenals op de gemeentelijke website www.oegstgeest.nl.

1.2 Ingediende zienswijzen

Tijdens de periode van ter visie liggen zijn 7 zienswijzen ontvangen op het ontwerpbestemmingsplan 'Rijnvaart'. Alle reacties zijn schriftelijk ingediend. Twee reclamanten hebben, voorafgaand aan het definitief indienen van een gezamenlijke zienswijze, gebruik gemaakt van de gelegenheid om een concept zienswijze mondeling toe te lichten. De gemeente Oegstgeest heeft tussentijds de concept zienswijze, met inbegrip van de mondelinge toelichting, in concept beantwoord. Deze beantwoording is als bijlage 1 aan de voorliggende Nota toegevoegd.

In deze nota worden alle zienswijzen behandeld en wordt aangegeven in hoeverre deze aanleiding geven de raad voor te stellen het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

De volgende reclamanten hebben een zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Rijnvaart':

1. Gemeente Katwijk, Koningin Julianalaan 3, 2224 EW KATWIJK
2. *geanonimiseerd*
3. *geanonimiseerd*
4. *geanonimiseerd*
5. *geanonimiseerd*
6. *geanonimiseerd*
7. Hoogheemraadschap van Rijnland, Postbus 1, 2300 AD LEIDEN

1.3 Wijzigingen in het vastgestelde plan

Los van de consequenties vanuit ingediende zienswijzen heeft gemeente Oegstgeest op onderdelen het plan gewijzigd. Deze wijzigingen betreffen de ambtshalve wijzigingen. Hoofdstuk 3 van de voorliggende Nota gaat geeft inzicht in deze wijzigingen.

1.4 Procedure

Het vaststellingsbesluit, het vastgestelde (en gewijzigde) bestemmingsplan en de bijbehorende stukken liggen na vaststelling wederom zes weken ter inzage. Gedurende deze termijn kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State door belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend dan wel redelijkerwijs niet in staat zijn geweest tijdens het ter visie liggen van het ontwerpbestemmingsplan een zienswijze in te dienen.

Het besluit treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de beroepstermijn. Diegene die beroep heeft ingesteld kan een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening bij de Raad van State is ingediend, treedt het besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

2 BEANTWOORDING VAN ZIENSWIJZEN

2.1 Gemeente Katwijk

2.1.1. Geen bezwaar

Zienswijze

De gemeente Katwijk heeft in brede zin geen bezwaar tegen de ontwikkeling van 'Rijnvaart'. De gemeente Oegstgeest heeft afspraken gemaakt in Knoop Leiden West (2009). Reclamant merkt wel op dat zij erop vertrouwt dat gemeente Oegstgeest zich houdt aan deze afspraken.

Reactie gemeente

Gemeente Katwijk geeft aan akkoord te zijn. De voorliggende ontwikkeling is verder geheel in lijn met de eerder gemaakte afspraken.

Gevolgen voor bestemmingsplan

-

2.1.2 Nadere bestuurlijke afspraken

Zienswijze

De ontwikkeling kan alleen doorgang vinden via de ontsluitingsweg Frederiksoord Zuid. Reclamant zou graag nadere bestuurlijke afspraken maken over deze ontsluitingsweg, alsmede over het woningbouwprogramma.

Reactie gemeente

Zowel de ontsluitingsweg als het toekomstige woningbouwprogramma voor Frederiksoord Zuid vallen buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan 'Rijnvaart'. Over de nadere bestuurlijke afspraken is reeds contact opgenomen met de reclamant. De inhoud van de te maken afspraken heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan 'Rijnvaart'.

Gevolgen voor bestemmingsplan

-

2.1.3 Verkeerskundig advies

Zienswijze

Bijlage 5 van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan omvat een verkeerskundig advies van onderzoeksbureau Goudappel-Coffeng over de verkeersafwikkelingen en de hiervoor te nemen noodzakelijke maatregelen. In de toelichting wordt niet duidelijk welke maatregelen exact worden genomen. Verzocht wordt de toelichting hierop aan te passen. De te nemen maatregelen kunnen gevolgen hebben voor de verkeersstructuur binnen gemeente Katwijk. In het advies is bovendien sprake van een onjuiste beeldweergave (twee afbeeldingen).

Reactie gemeente

Het verkeerskundig advies van Goudappel Coffeng is opgesteld ten behoeve van enkele (woningbouw)ontwikkelingen waarbij in totaal circa 1.400 woningen worden gerealiseerd. Deze ontwikkelingen hebben gemeen dat ze worden ontsloten aan de Rijnsburgerweg. Het advies toont aan dat de Rijnsburgerweg de geprognoseerde verkeersintensiteit, na voltooiing van alle woningbouwontwikkelingen, kan verwerken. Hiervoor dienen wel maatregelen genomen te worden. De maatregelen worden genomen voortijdig aan de voltooiing van de eerste woningen binnen het plan 'Rijnvaart'. In de planontwikkeling voor 'Rijnvaart' is daarvoor de benodigde reservering opgenomen. Hiermee vormt de uitvoerbaarheid en haalbaarheid van de ontsluiting geen belemmering bij de voorliggende woningbouwontwikkeling.

De tijd tot realisatie van de eerste woningen zal worden gebruikt voor nadere afstemming met omwonenden, gemeente Katwijk en overige belanghebbenden. Na deze afstemming wordt het definitieve ontwerp vorm gegeven en uitgevoerd.

Het bouwverkeer van 'Rijnvaart' deze 70 woningen kan middels een reguliere kruising worden verwerkt en ontsloten op/via de Rijnsburgerweg. Deze oplossing heeft geen gevolgen voor de doorstroom op de Rijnsburgerweg.

In de toelichting op het bestemmingsplan zal het beoogde proces duidelijker worden omschreven. De afbeeldingen in de rapportage worden eveneens aangepast.

Gevolgen voor bestemmingsplan

Toelichting		opnemen beschrijving ontsluiting voor bouwverkeer en de ontsluiting op termijn, bij realisatie van Rijnvaart
Bijlagen		Bijlage 5 bij de toelichting, aanpassen afbeeldingen pagina 1 en pagina 7.

2.1.4 Procedureel

Zienswijze

Ingevolge artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening pleegt het bestuursorgaan dat is belast met de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg met het gemeentebestuur van betrokken gemeenten. De gemeente Katwijk zou graag zijn betrokken voorafgaand aan de zienswijzeprocedure.

Reactie gemeente

In 2011 heeft gemeente Oegstgeest voor de betrokken gronden reeds een bestemmings- en uitwerkingsplan vastgesteld welke woningbouw mogelijk maakte. In tegenstelling tot de toen vastgestelde plannen voorziet voorliggende ontwikkeling in minder woningen en een andere herverkaveling. Vanuit dit oogpunt heeft gemeente Oegstgeest geoordeeld dat er geen belangen in het geding zijn welke behartigd dienen te worden door de gemeente Katwijk.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

-

2.2 Zienswijze A

2.2.1 Bouwhoogte

Zienswijze

In de toelichting is vermeld dat het ontwerpbestemmingsplan in overleg met de bewoners aan de rand van Frederiksoord en met de bewoners van het Waterbosspark is vormgegeven. Als gevolg van dit overleg is de bouwhoogte voor de meest westelijke woningen teruggebracht van 11,5 meter naar 9,5 meter. Met reclamant is echter nooit overleg gevoerd. Bovendien is de bouwhoogte van de geprojecteerde woningen direct tegenover de woning van reclamant niet teruggebracht. Verzocht wordt deze bouwhoogte ook terug te brengen.

Reactie gemeente

Voorafgaand aan het terugbrengen van de bouwhoogte van de meest westelijke woningen is beoordeeld of de situatie waarbij de bouwhoogte van woningen wel wordt teruggebracht zich, stedenbouwkundig, laat vergelijken met andere situaties in het plangebied waarbij de bouwhoogte op 11,5 meter wordt gehouden. Hieruit bleek dat de situatie bij de meest westelijke woningen ten opzichte van de woningen aan het Waterbosspark zich niet laat vergelijken met andere situaties.

Door de realisatie van de meest westelijke woningen wijzigt het uitzicht van de woningen aan het Waterbosspark. De te realiseren woningen worden namelijk recht tegenover de bestaande woningen voorgesteld. Daarmee wordt het vrije uitzicht vanuit de woningen en de achtertuinen aan het Waterbosspark dusdanig veranderd dat enkel hier is gekozen voor een beperkte bouwhoogte. In de situatie bij de reclamant is geen sprake van vergelijkbare uitzichtverandering, aangezien hier het uitzicht zich richt op de Valkenburgerweg en de koppen van de eilanden. Daarmee blijft vrij uitzicht vanuit de woning en de achtertuin mogelijk. De confrontatie, zoals aanwezig bij de woningen aan het Waterbosspark, is bij reclamant niet aanwezig.

Voorts is binnen de stedenbouwkundige opzet bewust een keuze gemaakt voor een lagere dichtheid bij de meest westelijke woningen en de woningen langs de Oude Rijn. Dit in verband met de directe zichtrelaties ten aanzien van bestaande woningen en vanaf het Valkenburgerveepad. De omvang van de kavels bij de overige woningen in het plangebied is expliciet kleiner gekozen. Deze woningen zijn namelijk minder van invloed op de zichtrelaties vanuit de bestaande woningen of het omliggende openbare gebied (Valkenburgerweg). Doordat de verkaveling haaks is georiënteerd ten opzichte van de Valkenburgerweg (en de woning van de reclamant) blijven ruime doorzichten mogelijk.

Gelet op het stedenbouwkundig ontwerp en de situering van de bestaande woningen zal de bouwhoogte van de geprojecteerde woningen tegenover de woning van reclamant niet worden teruggebracht.

Overigens laat het bestemmingsplan Frederiksoord Zuid, vastgesteld door de gemeenteraad van Rijnsburg op 27 oktober 2005, voor de gronden direct ten zuiden van de woning van reclamant bouwhoogten toe van 12 tot 25 meter. Gelet op deze bouw mogelijkheden ziet gemeente Oegstgeest geen aanvullende aanleiding de gekozen 11,5 meter verder te reduceren.

Het klopt overigens dat in het vooroverlegtraject geen overleg met deze appellanten is gevoerd. Zie verder beantwoording paragraaf 2.2.2. De toelichting zal hierop worden aangepast.

Gevolgen voor bestemmingsplan

Toelichting | Verwijderen zinsnede 'met de bewoners van de rand van Frederiksoord en' in paragraaf 2.2 van de toelichting.

2.2.2 Vooringenomenheid

Zienswijze

Gelet op de gemaakte afspraken en het slechts ten delen terugbrengen van de bouwhoogte is er volgens reclamant sprake van vooringenomenheid.

Reactie gemeente

De gemeente en de ontwikkelaar hebben in het verleden afspraken gemaakt met enkele bewoners aan het Waterbosspark. Aanleiding van deze afspraken was de toen lopende Raad van State procedure. In een vaststellingsovereenkomst zijn voorwaarden gesteld aan de ontwikkeling en is besloten de procedure bij de Raad van State verder te staken. Reclamant heeft geen rol gehad in de toenmalige Raad van State procedure en daarmee vanzelfsprekend niet betrokken in nadere afspraken. Van vooringenomenheid is derhalve geen sprake.

In het vervolgtraject is er contact geweest tussen de bewoners van het Waterbosspark en de gemeente. De bewoners hebben van de mogelijkheid gebruik gemaakt om een concept zienswijze mondeling toe te lichten. Deze mogelijkheid heeft een ieder. Voorts is na indiening van de definitieve zienswijze contact geweest tussen bewoners, gemeente en ontwikkelaar. De gemeente heeft alle partijen uitgenodigd voor een gesprek. Gelet op de gemaakte afspraken zagen ontwikkelaar en de betrokken bewoners aanleiding om van deze uitnodiging gebruik te maken. Ook reclamant is uitgenodigd voor een gesprek. Deze reclamant heeft, gelijk als de bewoners van het Waterbosspark, van deze mogelijkheid gebruik gemaakt. Daarmee heeft de gemeente geen voorkeursbehandeling ten opzichte van een bewuste partij aangehouden. De opmerking van reclamant wordt derhalve voor kennisgeving aangenomen.

Gevolgen voor bestemmingsplan

-

2.2.3 Barro

Zienswijze

In de toelichting op het bestemmingsplan staat omschreven dat het planvoornemen geen betrekking heeft op één van de vijftien projecten uit het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Reclamant geeft echter aan dat het plan binnen de zgn. Limes zone is gesitueerd. In het verlengde hiervan is door de provincie een deel van het plangebied aangewezen als Limes.

Reactie gemeente

De aanwijzing vanuit het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening werkt inderdaad via de provinciale verordening door op het plangebied. In deze verordening wordt een beschermingsregeling voor Limeszone verplicht gesteld. In het ontwerpbestemmingsplan is deze regeling abusievelijk niet opgenomen. Met het opnemen van de Limes in de toelichting, regels en verbeelding wordt het bestemmingsplan in overeenstemming gebracht met het Barro / provinciale verordening.

Gevolgen voor bestemmingsplan

Toelichting		Opnemen beschrijving Limeszone in paragraaf 4.11, aanpassen paragraaf 3.1.2 & 3.2.4
Verbeelding		Opnemen dubbelbestemming Waarde – Archeologie Limes voor aangewezen Limeszone
Regels		Opnemen dubbelbestemming Waarde – Archeologie Limes voor aangewezen Limeszone

2.2.4 Cultuur- en natuurlandschap

Zienswijze

Op bladzijde 13 laatste alinea (analoge versie) wordt vermeld dat het plangebied in de provinciale visie niet is aangewezen als cultuur- en natuurlandschap. Dit is niet juist.

Reactie gemeente

De provincie geeft in haar Visie ruimte en mobiliteit (VRM) aan dat er middels vier lagen wordt gestuurd op ruimtelijke kwaliteit, achtereenvolgens zijn dit: de laag van de ondergrond, laag van de cultuur- en natuurlandschappen, laag van de stedelijke occupatie en tot slot laag van de beleving. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt gesteld dat het plangebied niet is aangewezen als cultuur- en natuurlandschap (de tweede laag).

De tweede laag wordt in de VRM als volgt omschreven: *“In het buitengebied zijn agrarische landschappen en natuurlandschappen veelal beeldbepalend. Dicht bij de stad vinden we een grote diversiteit aan verschillende natuur- en cultuurlandschappen met bijbehorende (lint)bebouwing. Deze vormen de tweede laag. Ook in deze laag zijn de drie deltalandschappen terug te vinden: de zeekleipolders met omringende dijken in het rivierdeltalandschap, de bollenteelt en de landgoederen in het kustlandschap, en als derde het veenlandschap dat grotendeels is opgebouwd uit het uitgestrekte veenweidegebied met zijn langgerekte kavels en de droogmakerijen met hun kenmerkende rechthoekige structuur”.*

Kaartbladen 5, 6, 7 en 8 hebben betrekking op de agrarische landschappen, natuurlandschappen, deltalandschappen en het veenlandschap. Op kaartblad 19 is de complete tweede laag aangewezen. Op geen van deze kaartbladen wordt het plangebied aangewezen als cultuur- en/of natuurlandschap. Het standpunt van de reclamant wordt derhalve niet gevolgd, de gemeente blijft op het standpunt dat het plangebied niet is aangewezen. Bovendien heeft de provincie in het plan geen aanleiding gezien tot het maken van opmerkingen, dit bevestigt het standpunt van de gemeente.

Gevolgen voor bestemmingsplan

-

2.2.5 Oevers langs de Oude Rijn

Zienswijze

Het voorliggende plan voorziet niet in openbare oevers. Daarmee kunnen bewoners van de achterliggende woonwijken de Oude Rijn niet beleven. Het provinciale gebiedsprofiel 'Duin- en Bollenstreek' geeft echter aan dat, waar mogelijk, de oever openbaar toegankelijk moet zijn. Voor verdere privatisering is geen ruimte. Het ontwerpplan negeert dit uitgangspunt. In de planvorming van de Waterlelie (Valkenburg) en Duyfrak (eveneens Valkenburg) is wel rekening gehouden met dit uitgangspunt.

Reactie gemeente

Het gebiedsprofiel vormt geen blauwdruk maar is door Gedeputeerde Staten vastgesteld als aanzet om wederzijds het gesprek over ruimtelijke kwaliteit van initiatieven en over planvorming aan te gaan. Daarmee is het Gebiedsprofiel richtinggevend en laat het ruimte voor maatwerk. Het plangebied ligt buiten de grenzen van het gebiedsprofiel 'Duin- en Bollenstreek'. Daarmee heeft de provincie voor het plangebied van 'Rijnvaert' geen gebiedsprofiel opgesteld. Hoewel in casu geen gebiedsprofiel van toepassing is heeft de gemeente samen met de ontwikkelaar tijdens de planvorming wel nadrukkelijk gekeken naar de openbaarheid van het water. Daarbij heeft de gemeente Oegstgeest voor het voorliggende plangebied beoordeeld dat de oevers langs de Oude Rijn niet volledig openbaar toegankelijk hoeven te zijn. Deze beoordeling is gestoeld op de hiernavolgende aspecten:

- a. De toegankelijkheid van de oevers is op groter schaalniveau gewaarborgd. Een voorbeeld hiervan is het direct aangrenzende en recent geopende landgoed Rijnweyde. Dit landgoed biedt ruime mogelijkheden voor de beleving van de Oude Rijn. Daarmee stelt de gemeente zich op het standpunt dat het de beleving van de Oude Rijn voor bewoners van achterliggende wijken niet in het geding is.
- b. Hoewel de oevers van de Oude Rijn in 'Rijnvaert' niet openbaar toegankelijk zijn is beleving van open water en de Oude Rijn door het gehele plangebied mogelijk. Zoals reeds gemotiveerd in de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan ligt hieraan een ruime kavelopzet, gecombineerd met nieuwe watergangen en -verbindingen, ten grondslag. Gekozen is voor brede watergangen door het gehele plangebied, hiermee wordt aanzienlijk meer water gerealiseerd dan strikt noodzakelijk. De brede watergangen, met een breedte van 12 meter of meer maken het mogelijk om in het hele plangebied en in de directe omgeving van het water te genieten. Door de open verbinding met de Oude Rijn ontstaan bovendien aantrekkelijke vaarmogelijkheden. Zeker gelet op het voornemen om het water door te trekken in de toekomstige ontwikkeling van Frederiksoord Zuid. Met onder meer de breedte van de watergangen neemt 'Rijnvaert' de kwaliteit van de Oude Rijn anders het gebied in dan het Waterbosspark dat nu doet. Aldaar zijn de watergangen slechts 8 meter breed. Daarnaast is gekozen voor een ruime kavelopzet. Centraal hierin staat de gekozen woningtypologie van vrijstaande woningen en woningen twee-aaneen. De planopzet in combinatie met de woningtypologie en het opgenomen maximaal aantal woningen dwingen een lint langs de Oude Rijn met een zekere ijheid af. Ter zekerstelling van deze ijheid zal, in wijziging op het ontwerpbestemmingsplan, een minimale afstand van 3 meter tussen het hoofdgebouw en de perceelgrens worden vastgesteld, ook aan één zijde van woningen twee-aaneen. Bij dit woningtypologie ging het ontwerpbestemmingsplan nog uit van een afstand van 1,5 meter tot de perceelgrens aan één zijde. Om excessen te voorkomen is in het ontwerpplan reeds een nadere eisen bepaling opgenomen. Ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving kan het college daarmee nadere eisen (strengere dan het bestemmingsplan) stellen aan onder meer de de situering, afmeting en bouwhoogte van bouwwerken. In het beeldregieplan, vast te stellen als welstandsnota, wordt nader uiteengezet wat deze kwaliteiten dan zijn. Zo kan maximaal worden gestuurd op het behoud van de gewenste ijheid. De beperkte breedte van de strook met vrije kavels (strook langs de Oude Rijn) draagt zorg dat de beleving van de Oude Rijn vanaf de centrale woonstraat ook daadwerkelijk mogelijk is. De te realiseren ijheid in het lint van vrije kavels is niet aanwezig bij de aangehaalde gebiedsontwikkeling Duyfrak en in het woninglint aan de Waterlelie. In beide aangehaalde voorbeelden is er sprake een gesloten

- wandvorming, mede door andere woningtypologieën. Gelet op de waterstructuur en de specifieke kavelopzet zijn het zicht en de beleving op en van de Oude Rijn / waterstructuur gewaarborgd.
- c. Veel van de oevers van de te realiseren watergangen zijn wel openbaar toegankelijk. Hieronder vallen de oevers langs het Valkenburgerveerpad, de Valkenburgerweg en de oevers aan de uiteinden van twee woonpaden.
 - d. In de huidige situatie is het plangebied niet openbaar toegankelijk. Omdat de huidige oevers langs de Oude Rijn eveneens niet openbaar toegankelijk zijn, leidt onderhavige planvorming niet tot een verdere privatisering van de oevers. Voorts dient ook de huidige planologische status meegewogen te worden. Het vigerende planologische regime (uitwerkingsplan UP4BPRijnfront en bestemmingsplan Rijnfront 2e partiële herziening) gaat reeds uit van woningbouw langs het water. In het voorliggende plan is gekozen om het aantal woningen langs de Oude Rijn te reduceren. Voor de strook met vrije bouwkavels ten oosten van de bestaande woning wordt nu een maximum van 14 woningen voorgesteld daar het vigerende regime nog uitgaat van 21 woningen. Deze verlaging van dichtheid is bewust gekozen om de beleving en het zicht op en van de Oude Rijn door te trekken in het plangebied.

Gevolgen voor bestemmingsplan

Regels	In Wonen wordt de afstandseis voor hoofdgebouwen in de strook langs de Oude Rijn (strook met vrije kavels) van 1,5 meter bij woningen twee-aan-één naar 3 meter gebracht (middels specifieke bouwaanduiding op verbeelding)
Toelichting	De motivatie waarom niet is gekozen voor een pad langs de Oude Rijn zal worden toegevoegd aan de toelichting
Verbeelding	Opnemen specifieke bouwaanduiding

2.2.6 Natuurvriendelijke oevers

Zienswijze

Op basis van het gebiedsprofiel dienen, waar mogelijk, de oevers natuurvriendelijk te worden ingericht.

Reactie gemeente

In de huidige planvorming is rekening gehouden met natuurvriendelijke oevers. Uitgangspunt is dat de oevers langs het Valkenburgerveerpad en de Valkenburgerweg natuurvriendelijk worden uitgevoerd. Dit is ook opgenomen in het vast te stellen beeldregieplan. Voor de oever langs de Oude Rijn wordt thans gezocht naar mogelijkheden om de ecologische kwaliteiten te optimaliseren. Het natuurvriendelijk inrichten van deze oever stuit vooralsnog op problemen in verband met de, vanuit provincie, gewenste doorvaart. Het natuurvriendelijk uitvoeren van de oever langs de Oude Rijn is passend binnen de gekozen bestemmingsplanregeling.

De gemeente heeft geconstateerd dat het aspect natuurvriendelijke oevers abusievelijk niet wordt benoemd in de toelichting op het ontwerp bestemmingsplan. Dit zal worden hersteld.

Gevolgen voor bestemmingsplan

Toelichting		toevoegen beschrijving natuurvriendelijke oevers (paragraaf 2.2 & 4.8).
-------------	--	---

2.2.7 Landschappelijke structuurdragers

Zienswijze

In de toelichting op het bestemmingsplan ontbreekt de motivatie omtrent het verdwijnen van bestaande landschappelijke structuurdragers (historische watergangen in het plangebied).

Reactie gemeente

Reclamant geeft aan dat in het plangebied bestaande landschappelijke structuurdragers aanwezig zijn. Deze watergangen zijn echter in 2011 reeds gedempt en daarmee feitelijk niet meer aanwezig. Geconstateerd wordt dat in de toelichting slechts beperkt wordt ingegaan op het aspect cultuurhistorie. Omdat nu een niet volledig beeld gegeven wordt van de gemaakte ontwerpkeuzen zal de toelichting aangepast worden.

Gevolgen voor bestemmingsplan

Toelichting | toevoegen beschrijving cultuurhistorische waarden (paragraaf 2.1 & 4.11).

2.2.8 Structuurvisie Oegstgeest 2005-2020

Zienswijze

In de toelichting op het bestemmingsplan wordt vermeld dat, ingevolge het gestelde in de Structuurvisie Oegstgeest 2005 – 2020, de bouwhoogte in beginsel gelijk of lager dient te zijn dan de bebouwing in de omgeving. In het ontwerpbestemmingsplan wordt de bouwhoogte echter op 11,5 meter gemaximaliseerd. De maximale hoogte van omliggende woningen is echter 9 meter. Deze aanzienlijke afwijking wordt niet nader gemotiveerd en is in strijd met de uitgangspunten van de gemeentelijke visie. Reclamant verzoekt de bouwhoogte voor alle woningen terug te brengen naar een hoogte die overeen stemt met de omgeving.

Reactie gemeente

In beginsel dient voldaan te worden aan de regel uit de gemeentelijke visie. In de voorliggende redenen zijn er echter gegronde redenen voor een hogere bouwhoogte. Een beperking van de bouwhoogte naar 9 meter is onevenredig zwaar en stuit op diverse technische (bouwbesluit) en stedenbouwkundige bezwaren. In ogenschouw dient genomen te worden dat in de huidige situatie een plan realiseerbaar is met bouwhoogten tot 11 meter. De woning van reclamant is op zodanige afstand gesitueerd dat het de vraag is of de verhoging met 0,5 meter daadwerkelijk waarneembaar is en zwaarder weegt dan de nieuwe opzet van het plan met een sterk ruimer opgezet bebouwingsbeeld. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt in paragraaf 3.3.1. onder planspecifiek een motivatie gegeven waarom voorliggende ontwikkeling zodanig specifiek is dat maatwerk is vereist. Daarmee wordt voldaan aan de gemeentelijke visie.

Gevolgen voor bestemmingsplan

Toelichting | aanpassen paragraaf onder 'planspecifiek' (paragraaf 3.3.1).

2.3 Zienswijze B

De zienswijze van reclamanten is geheel gelijklopend aan de zienswijze van de reclamant 2.2. Voorts is de woning van de reclamanten op vergelijkbare positie gesitueerd als de woning van reclamant 2.2.. Voor de beantwoording van de zienswijze en de gevolgen van de zienswijze voor het bestemmingsplan wordt derhalve verwezen naar de behandeling van zienswijze 2 in paragraaf 2.2.

In het kader van de procedure van het voorliggende bestemmingsplan Rijnvaart is er een informatiebijeenkomst gehouden, waar alle omwonenden zijn uitgenodigd. Inwoners van de randen van Rijnsburg, Valkenburg en Oegstgeest hebben voorafgaand aan de terinzagelegging een informatiebrief ontvangen en aan de reclamanten(waaronder ook de appellant van zienswijze 2.3.) is een uitnodiging tot overleg verzonden. In dit kader is met appellanten 2.2. en 2.3. gesproken.

2.4 Zienswijze C

2.4.1 Bouwhoogte

Zienswijze

In de toelichting is vermeld dat het ontwerpbestemmingsplan in overleg met de bewoners aan de rand van Frederiksoord en met de bewoners van het Waterbosspark is vormgegeven. Als gevolg van dit overleg is de bouwhoogte voor de meest westelijke woningen teruggebracht van 11,5 meter naar 9,5 meter. Met reclamant is echter nooit overleg gevoerd. Bovendien is de bouwhoogte van de geprojecteerde woningen direct tegenover de woning van reclamant niet teruggebracht. Verzocht wordt deze bouwhoogte ook terug te brengen.

Reactie gemeente

Het klopt dat met reclamant nooit overleg is gevoerd. In het kader van de procedure van het voorliggende bestemmingsplan Rijnvaart is er een informatiebijeenkomst gehouden, waar alle omwonenden zijn uitgenodigd. Inwoners van de randen van Rijnsburg, Valkenburg en Oegstgeest hebben voorafgaand aan de terinzagelegging een informatiebrief ontvangen en aan alle reclamanten is een uitnodiging tot overleg verzonden. Hierop is vanuit de appellante geen reactie ontvangen. In paragraaf 2.2.2 is nader ingegaan op de overlegstructuur rondom het bestemmingsplan 'Rijnvaart'.

Voorafgaand aan het terugbrengen van de bouwhoogte van de meest westelijke woningen is beoordeeld of de situatie waarbij de bouwhoogte van woningen wel wordt teruggebracht zich, stedenbouwkundig, laat vergelijken met andere situaties in het plangebied waarbij de bouwhoogte op 11,5 meter wordt gehouden. Hieruit bleek dat de situatie bij de meest westelijke woningen ten opzichte van de woningen aan het Waterbosspark zich niet laat vergelijken met andere situaties.

Door de realisatie van de meest westelijke woningen wijzigt het uitzicht van de woningen aan het Waterbosspark. De te realiseren woningen worden namelijk recht tegenover de bestaande woningen voorgesteld. In het ontwerpbestemmingsplan is een afstand van minimaal 36 meter tussen de achtergrens van het bouwvlak en de bestaande woningen aanwezig. Hoewel de kavels ruimer van opzet zijn dan elders in het 'projectmatige deel' van het plan wordt het vrije uitzicht vanuit de woningen en de achtertuinen aan het Waterbosspark wel dusdanig veranderd dat enkel hier is gekozen voor een beperkte bouwhoogte. In de situatie bij de reclamant is er geen sprake van vergelijkbare uitzichtverandering, aangezien hier de afstand tussen de achterste bouwvlakgrens en de woningen minimaal 55 meter bedraagt. De afstand tussen de woning van reclamant en de genoemde bouwvlakgrens is circa 1,5 keer zo groot als in de situatie bij de meest westelijke woningen. Daarmee heeft de bouwhoogte van de woningen tegenover reclamant een veel kleinere invloed op het uitzicht dan bij de woningen aan het Waterbosspark. De confrontatie, zoals aanwezig bij de woningen aan het Waterbosspark, is bij reclamant minder sterk aanwezig.

Voorts is binnen de stedenbouwkundige opzet bewust een keuze gemaakt ten aanzien van een ruimere kavelomvang bij de meest westelijke woningen en de woningen langs de Oude Rijn. Dit in verband met de directe zichtrelaties ten aanzien van bestaande woningen, waaronder degene vanaf de Waterlelie. Zoals mede gemotiveerd in paragraaf 2.2.5 sub b van de voorliggende Nota Zienswijzen en wijzingen kent het lint langs de Oude Rijn een zeer ruime opzet. Naar verwachting van de ontwikkelaar worden hier met name vrijstaande woningen gerealiseerd. Omdat de gemiddelde kavelgrootte in het lint langs de Oude Rijn ruimer is zullen er, in vergelijking tot de situatie bij het Waterbosspark, meer mogelijkheden zijn voor doorzichten. Ter waarborging van deze doorzichten is, bij nader inzien, gekozen om de afstanden tussen het hoofdgebouw en de perceelsgrens vast te leggen op 3 meter. In het ontwerpbestemmingsplan werd bij woningen twee-aaneen nog een afstand van 1,5 meter voorgesteld. Om de gewenste doorzichten aanvullend zeker te stellen is in het ontwerpplan reeds een nadere eisen bepaling opgenomen. Ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving kan het college daarmee nadere eisen (strengere dan het bestemmingsplan) stellen aan onder meer de de situering, afmeting en

bouwhoogte van bouwwerken. In het beeldregieplan, vast te stellen als welstandsnota, wordt nader uiteengezet wat deze kwaliteiten dan zijn. Zo kan maximaal worden gestuurd op het behoud van de gewenste ijlheid.

De omvang van de kavels bij de overige woningen in het plangebied is expliciet kleiner gekozen. Deze woningen zijn namelijk aanzienlijk minder van invloed op de zichtrelaties vanuit de bestaande woningen aan de Waterlelie. Gelet op het stedenbouwkundig ontwerp en de situering van de bestaande woningen zal de bouwhoogte van de geprojecteerde woningen tegenover de woning van reclamant niet worden teruggebracht.

Overigens laat het in 2011 vastgestelde '4^e uitwerkingsplan Rijnfront' in de strook langs de Oude Rijn een maximaal 21 woningen toe. Voorliggend plan reduceert daarmee het aantal te realiseren woningen in deze strook met een derde. Daarmee is de gemeente Oegstgeest van mening dat, ten opzichte van de eerdere planvorming, geen verlies aan leefklimaat, zoals gemotiveerd door reclamant.

Gevolgen voor bestemmingsplan

Regels	In Wonen wordt de afstandseis voor hoofdgebouwen in de strook langs de Oude Rijn (strook met vrije kavels) van 1,5 meter bij woningen twee-aanéén naar 3 meter gebracht (middels specifieke bouwaanduiding op verbeelding)
Verbeelding	Opnemen specifieke bouwaanduiding

2.4.2 Overige aspecten

De onderdelen in de zienswijze van reclamant met betrekking tot vooringenomenheid, het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, de aanwijzing van cultuur- en natuurlandschap, de gewenste openbaarheid van de oevers, het natuurvriendelijk inrichten van de oevers en de Structuurvisie Oegstgeest 2005-2020 (bouwhoogten) zijn identiek aan het desbetreffende gedeelte in de zienswijze van reclamant 2. Voor de beantwoording van de zienswijze en de gevolgen van de zienswijze voor het bestemmingsplan wordt derhalve verwezen naar de behandeling van zienswijze 2 vanaf paragraaf 2.2.2.

2.5 Zienswijze D

De zienswijze van reclamant is geheel gelijklopend aan de zienswijze van reclamant 2. Voorts is de woning van de reclamant op vergelijkbare positie gesitueerd als de woning van reclamant 2.2. Voor de beantwoording van de zienswijze en de gevolgen van de zienswijze voor het bestemmingsplan wordt derhalve verwezen naar de behandeling van zienswijze 2 in paragraaf 2.2.

In het kader van de procedure van het voorliggende bestemmingsplan Rijnvaart is er een informatiebijeenkomst gehouden, waar alle omwonenden zijn uitgenodigd. Inwoners van de randen van Rijnsburg, Valkenburg en Oegstgeest hebben voorafgaand aan de terinzagelegging een informatiebrief ontvangen en aan alle reclamanten is een uitnodiging tot overleg verzonden. Hierop is vanuit de reclamant geen reactie ontvangen.

2.6 Zienswijze E

Reclamanten geven aan dat zij reeds eerder een concept zienswijze hebben ingediend. Hierop heeft de gemeente reeds een beantwoording, in concept, gegeven. Reclamanten zijn het op onderdelen eens met deze beantwoording maar kunnen zich op enkele onderdelen niet vinden in de beantwoording. De onderdelen waar reclamanten zich niet in kunnen vinden worden in de zienswijze herhaald en voorzien van beantwoording.

De beantwoording waarnaar wordt gerefereerd door reclamanten is als bijlage 1 toegevoegd. In de bijlage worden de reacties van reclamanten beoordeeld en beantwoord. Hieronder wordt nader ingegaan op de zienswijze.

2.6.1 Ontwerpbestemmingsplan is in strijd met VSO

Zienswijze

Het ontwerpbestemmingsplan is opgesteld strijdig aan de eerder gemaakte afspraken. Reclamanten maken bezwaar tegen iedere afwijking met eerder gemaakte afspraken, zoals vastgelegd in een afgesloten vaststellingsovereenkomst (VSO).

Reactie gemeente

Het ontwerpbestemmingsplan is met grote zorg opgesteld en past naar de mening van de gemeente binnen de eerder gemaakte afspraken.

Gevolgen voor bestemmingsplan

-

2.6.2 Ontbreken aanduiding 'bebouwd oppervlakte' & bebouwingspercentage op verbeelding

Zienswijze

Bij de woonbestemming voor de meest westelijke woningen (hierna te noemen: het eiland) ontbreekt ten onrechte de aanduiding 'bebouwd oppervlakte' en een bebouwingspercentage op de verbeelding.

Reactie gemeente

Het klopt dat deze aanduiding en maatvoering niet op de verbeelding is opgenomen. Alleen voor de strook langs de Oude Rijn is een bebouwingspercentage op de verbeelding opgenomen. Omdat deze strook zich 'anders gedraagt' is gekozen om hier een beperkt gewijzigde regeling op te nemen. Aangezien er voor het eiland geen aanduiding op de verbeelding opgenomen is, is het bebouwingspercentage vastgelegd in de regels. De opgenomen regeling maakt onderscheid in woningentypologie en de grootte van het bouwperceel. Daarmee wordt, bij grotere bouwpercelen, voorkomen dat een hoeveelheid bebouwing wordt gerealiseerd die stedenbouwkundig ongewenst zou kunnen zijn en die leidt tot wandvorming van hoofdbebouwing.

Gevolgen voor bestemmingsplan

-

2.6.3 Wandvorming

Zienswijze

Reclamanten vrezen dat de 8 woningen op het eiland, tegenover de woningen van reclamanten, te dicht op elkaar mogen worden gebouwd. Volgens de eerder gemaakte afspraken dient de afstand tussen woningen minimaal 7 meter te bedragen. Het ontwerpbestemmingsplan laat kleinere afstanden toe.

Reactie gemeente

De gemeente stelt zich op het standpunt dat de gemaakte afspraken met reclamanten geenszins inhouden dat de afstand tussen de woningen minimaal 7 meter dient te bedragen. In nader overleg met reclamanten bleek dat vooral dat regels omtrent een minimale afstand tot de zijerfgrens (perceelsgrens) van 3 meter bij vrijstaande woningen en 1,5 meter aan één zijde bij woningen twee-aaneen volgens reclamanten te beperkt zijn. Door deze regels is bij vrijstaande woningen een minimale ruimte van 6 meter tussen de hoofdgebouwen aanwezig en bij woningen twee-aaneen een afstand van 3 tot 4,5 meter. Gelet op het maximaal aantal woningen op het eiland en de grootte van het eiland is er sprake van een ruime kavelopzet. Deze kavelopzet draagt zorg voor grotere afstanden dan de genoemde minimalen. De gemeente heeft daarmee niet de verwachting dat een aaneengesloten wand van bebouwing zal ontstaan. Om wandvorming verder te ontmoedigen en om tegemoet te komen aan de vrees van reclamanten is voorgesteld de minimale afstanden tussen hoofdbebouwing en perceelsgrens op 3 meter te stellen, ongeacht de woningtypologie. Met dien verstande dat bij woningen twee-aaneen slechts aan één zijde aan de gestelde 3 meter dient te worden voldaan, de andere zijde is immers aangegebouwd.

Gevolgen voor bestemmingsplan

Regels	In Wonen wordt de afstandseis voor hoofdgebouwen op het eiland (strook langs Valkenburgerveerpad van 1,5 meter bij woningen twee-aaneen naar 3 meter gebracht. (middels specifieke bouwaanduiding op verbeelding)
Verbeelding	Opnemen specifieke bouwaanduiding

2.6.4 Achtertuinen

Zienswijze

In de eerder gemaakte afspraken zijn de achtertuinen van de woningen richting het Waterbosspark ingetekend. De richting van de achtertuinen is niet vastgelegd in het ontwerpbestemmingsplan.

Reactie gemeente

De bestemmingsregeling is zodanig opgezet dat de voorgevels binnen 2 meter uit de opgenomen voorgevellijn moeten worden gerealiseerd. Hoewel op de analoge versie van de verbeelding deze gevellijn lastig is te zien door andere aanduidingslijnen en het opgenomen bouwvlak is deze gevellijn voor alle woningen in het plangebied opgenomen, dus ook de woningen op het eiland. Bij de vast te stellen versie wordt de gevellijn in het analoge kaartbeeld anders geschaald waardoor deze zichtbaarder zal zijn. De positie blijft echter ongewijzigd.

Omdat de voorgevel vastligt is enkel een bebouwingspercentage opgenomen voor het hoofdgebouw (en de bijbehorende bouwwerken). De verplichting om tot maximaal 2 meter uit de voorgevelrooilijn te bouwen in combinatie met een maximaal bebouwingspercentage zou, bij courante woningen, voldoende sturen op een minimale afstand tot de achtergrens van de percelen. Daarmee wordt de bebouwing op gepaste afstand tot de achterliggende watergangen gerealiseerd. Noch de gekozen regeling, noch het beeldregieplan, sluit echter excessen uit. Derhalve is gekozen om de bouwvlakken te verkleinen waardoor, in basis, een minimale afstand van 6 meter tot de watergang gewaarborgd is.

Gevolgen voor bestemmingsplan

Verbeelding		De gevellijn zal op de analoge versie van het bestemmingsplan, ten behoeve van de zichtbaarheid anders worden geschaald, positie blijft gelijk. (geen inhoudelijke wijziging).
Verbeelding		Wijzigen bouwvlakken op 'het eiland'

2.6.5 Wijze van meten

Zienswijze

Op de verbeelding zijn bouw kavels niet ingetekend. Het is reclamanten derhalve niet duidelijk hoe de lengte, breedte en diepte van een bouw kavel kan worden beoordeeld en wat de meerwaarde van deze bepaling is nu uit de concept beantwoording (punt 4) van de gemeente blijkt dat deze maten niet verder voorkomen in de regels.

Reactie gemeente

Abusievelijk wordt in de concept beantwoording van de gemeente voorbij gegaan aan de genoemde maatvoering in hoofdstuk 3 van de regels. De in hoofdstuk 3 opgenomen dieptemaat is de reden waarom de begripsbepaling is opgenomen. De begripsbepaling volgt uit de standaardregeling van de gemeente Oegstgeest en is in lijn met het SVBP2012. Het is voor de begripsbepaling in de wijze van meten verder niet noodzakelijk dat in het bestemmingsplan bouw kavels worden ingetekend.

Gevolgen voor bestemmingsplan

-

2.6.6 Juridische status genoemde maatvoering

Zienswijze

In de concept beantwoording van de gemeente wordt onder punt 4 genoemd dat, ingevolge gewenste flexibiliteit, geen regels worden gehanteerd voor de diepte, lengte en breedte van bouwwerken. Reclamanten zijn van mening dat de flexibiliteit niet zo ver mag gaan dat alles qua maatvoering mag. De planregels moeten duidelijkheid geven.

Reactie gemeente

Onder punt 4 in de concept beantwoording stelt de gemeente inderdaad dat er geen regels aan de diepte, lengte en breedte van bouwwerken worden gesteld. Allereest wordt opgemerkt dat hierbij abusievelijk een dieptemaat in hoofdstuk 3 over het hoofd is gezien. Ten tweede stuurt het ontwerpbestemmingsplan wel degelijk op maatvoering. De lengte en breedte van bouwwerken wordt echter niet expliciet geregeld maar volgt uit de bepalingen omtrent bebouwingspercentage en afstanden tot perceelgrenzen. Daarmee wordt de footprint (lengte en breedte) van een bouwwerk gemaximaliseerd. De gekozen regeling speelt, in tegenstelling tot het noemen van maximale lengten en breedten per bouwwerk, optimaal in op de specifieke kavel. Daarmee is de regeling flexibel te noemen, zonder dat hiermee belangen van omwonenden in het geding kunnen zijn.

Gevolgen voor bestemmingsplan

-

2.6.7 Hoogte aanlegsteiger

Zienswijze

De wijze van meten in combinatie met de begripsbepaling geven geen duidelijkheid hoe de bouwhoogte van steigers wordt gemeten. Reclamant stemt in met een maximale hoogte van 1 meter.

Reactie gemeente

Hetgeen reclamanten aanvoeren is correct. In het bestemmingsplan wordt een nieuwe steigerregeling opgenomen. Hierin is opgenomen dat de maximale hoogte, gemeten vanaf het wateroppervlak, 1 m hoog is.

Gevolgen voor bestemmingsplan

Regels | Aan artikel 2 wordt de hoogte van een steiger toegevoegd.

2.6.8 Bebouwingsregeling

Zienswijze

Reclamanten hebben de indruk dat de gemeente op twee gedachten hinkt. Op de legenda van de verbeelding staat een symbool voor bebouwingspercentage maar deze wordt niet gebruikt voor het eiland. Het is in een ieders belang duidelijk aan te geven wat wel en niet is toegestaan.

Reactie gemeente

De bebouwingsregeling is reeds uiteengezet in paragraaf 2.6.2 van de voorliggende Nota. De gemeente is van mening dat de regeling voldoende duidelijkheid biedt en ziet geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

Gevolgen voor bestemmingsplan

-

2.6.9 Woningtypologie

Zienswijze

Het bestemmingsplan maakt ten aanzien van het eiland geen keuze voor vrijstaande woningen of woningen twee-aaneen. Uit de concept reactie van de gemeente wordt opgemaakt dat de wens voor flexibiliteit hieraan ten grondslag ligt. Reclamanten hebben begrip voor de wens van een zekere flexibiliteit maar zijn wel van mening dat het ontwerpbestemmingsplan duidelijk richting moet geven aan bouwplannen. Naar oordeel van reclamanten is er thans sprake van een 'blanco cheque' voor de ontwikkelaar om te bouwen wat hij wenst. Daarmee is het ontwerpbestemmingsplan in strijd met een goede ruimtelijke ordening en met de eerder gemaakte afspraken.

Reactie gemeente

De gekozen bestemmingsopzet maakt inderdaad een bepaalde flexibiliteit mogelijk. Gelet op de wens om de woningmarkt optimaal te bedienen kan gaandeweg de ontwikkeling van het plangebied gekozen worden om een vrijstaande woning of een woning twee-aaneen te realiseren. Voor beide typologieën zijn bebouwingspercentages opgenomen, voorts is ongeacht de typologie het maximaal aantal woningen, een maximale goot- en bouwhoogte en de globale positie van de woning vastgelegd. Naar oordeel van de gemeente geeft het plan daarmee voldoende richting voor de bouwplannen. Gelet op de opgenomen bepalingen stelt de gemeente zich op het standpunt dat het voorliggende plan passend is binnen een goede ruimtelijke ordening. Dit wordt bevestigd door hetgeen in de toelichting over de haalbaarheid en inpasbaarheid van de ontwikkeling is opgenomen.

Belangrijk voor reclamanten is dat op het besproken eiland geen wandvorming ontstaat. Met de aanpassingen vanuit paragraaf 2.6.3 van de voorliggende Nota wordt zowel de hoofdgebouwen, ongeacht de woningtypologie, aan de onbebouwde zijde(n) op minimaal 2x3 meter afstand van elkaar gepositioneerd. Wandvorming wordt daarmee tegengegaan.

Gevolgen voor bestemmingsplan

-

2.6.10 Nadere eisen en 10% afwijking

Zienswijze

Middels artikel 6.3.1 lid a heeft het bevoegd gezag de bevoegdheid om nadere eisen te stellen met betrekking tot onder meer de situering, afmeting en bouwhoogte van bouwwerken. Reclamanten geven aan dat dit artikel daarmee zal leiden tot een verruiming van bouwmogelijkheden. In de regeling is vervolgens ook een afwijkingsmogelijkheid van 10% opgenomen. Deze mogelijkheid, opgenomen in artikel 12 van het ontwerpbestemmingsplan, maakt onder meer een vermeerdering van 10% van de bouw- en goothoogten mogelijk. Conform eerdere afspraken dienen beide regelingen voor het eiland uitgesloten te worden en/of dient te worden opgenomen dat de nadere eis niet kan leiden tot een verruiming van bouwmogelijkheden.

Reactie gemeente

Ten aanzien van de nadere eisen kan worden opgemerkt dat een nadere eis alleen aanvullend aan het bestemmingsplan kan worden gesteld bij de vergunningverlening. Het bestemmingsplan blijft daarbij als maximaal ontwikkelingskader geldend, binnen dit ontwikkelingskader kan echter worden overwogen aanvullende bepalingen te stellen. In de planregels is exact opgenomen onder welke voorwaarden de nadere eisen kunnen worden toegepast. De stellingname van reclamanten dat middels de nadere eisen aanvullende bouwmogelijkheden kunnen worden verkregen is onjuist. De regeling wordt niet aangepast. Gegeven de aard van een nadere eis ziet de gemeente geen aanleiding tot een aanvullende bepaling waarin wordt gesteld dat een nadere eis niet mag leiden tot een verruiming van bouwmogelijkheden. De daarmee te verkrijgen regeling wekt immers de indruk dat een nadere eis in principe wel ten behoeve van een verruiming van bouwmogelijkheden kan worden gebruikt. Dit kan verwarring scheppen. Bovendien is de te verkrijgen regeling niet passend binnen de standaardregeling van gemeente Oegstgeest. Wel zal in de toelichting in de wijze van bestemmen worden uiteengezet hoe de nadere eis geïnterpreteerd dient te worden. Overigens zijn de nadere eisen reeds in de begripsbepaling van de regels opgenomen.

Ten aanzien van de 10% afwijkingsbepaling heeft de gemeente in de eerdere concept beantwoording abusievelijk gesteld dat deze inderdaad onterecht is opgenomen. Nadere bestudering van de gemaakte afspraken leert dat tussen de partijen is een maximale bouwhoogte is afgesproken, onverlet de op grond van het bestemmingsplan geldende algemene afwijkingsmogelijkheid van 10%. De stellingname van reclamanten is onjuist. Hiermee ziet de gemeente geen aanleiding om de 10% afwijking te laten vervallen voor het eiland.

Gevolgen voor bestemmingsplan

Toelichting | Aanvullen wijze van bestemmen met interpretatie nadere eis

2.6.11 Ondergeschiedte bouwdelen

Zienswijze

Artikel 9 lid 1 biedt ruimte om voor ondergeschiedte bouwdelen de bouwhoogte van 1,5 meter te overschrijden. Het ontwerpbestemmingsplan maakt niet geheel duidelijk wat ondergeschiedte bouwdelen zijn. Reclamanten wensen heen afwijkingen ten opzichte van de eerder gemaakte afspraken en verzoeken artikel 9 niet van toepassing te verklaren voor het eiland. Aanvullend hieraan geven reclamanten in een toelichtend gesprek ook aan dat het niet wenselijk is als op basis van de ondergeschiedte bouwdelenregeling hoofdgebouwen aan elkaar kunnen worden gebouwd en daarmee sprake zal zijn van wandvorming.

Reactie gemeente

Voor de realisatie van woningen is een ondergeschiedte bouwdelen regeling essentieel. Deze bouwdelen, denk aan een schoorsteen of een kapje boven de voordeur, kunnen anders niet tot nauwelijks worden gerealiseerd. Omdat deze bouwdelen ruimtelijk minder relevant zijn, zijn ze ondergebracht in een ondergeschiedte bouwdelenregeling. De opgenomen regeling biedt veel ruimte en is niet limitatief. Voorts zijn ook onderdelen als erkers, plinten en balkons opgenomen. Deze onderdelen passen, gezien de ruimtelijke relevantie, beter in een bijbehorende bouwwerkenregeling.

Gekozen wordt om de opsomming te splitsen, waarbij alleen voor schoorstenen en ventilatiekanalen een bouwhoogte overschrijding van 1,5 toelaatbaar is. Voor enkele andere bouwdelen is een maximale overschrijding van 0,75 cm toelaatbaar. Erkers, plinten en onder meer balkons worden uit de regeling gehaald. Daarmee kan door middel van de ondergeschiedte bouwdelenregeling de ruimte tussen hoofdgebouwen niet noemenswaardig worden verkleind.

Omdat het wel gewenst is erkers aan de voorzijde van de woning te realiseren wordt een separate erkerregeling opgenomen. Deze erkerregeling is enkel van toepassing op de voorzijde van de woning, waarmee geen aanvullende mogelijkheden voor wandvorming ontstaan.

Gevolgen voor bestemmingsplan

Regels		Artikel 9 wordt gesplitst in overschrijdingen tot 1,5 en tot 0,75 m, zoveel mogelijk limitatief opgesomd en enkele bouwdelen vervallen
Regels		In de bestemming Wonen wordt een nieuwe erkerregeling voor aan de voorzijde van de woning toegevoegd.

2.6.12 Transformatorhuizen

Zienswijze

Tussen de partijen is eerder afgesproken dat geen transformatorhuizen zouden worden gerealiseerd binnen 50 meter van de woningen aan het Waterbospark, met dien verstande dat op één specifieke locatie (direct ten noordoosten van westelijke hoekwoning in de strook langs de Oude Rijn) wel transformatorhuizen zijn toegestaan. De gemeente heeft in haar concept beantwoording reeds aangegeven dat het bestemmingsplan hierop aangepast dient te worden.

Reactie gemeente

Hetgeen de gemeente eerder heeft aangegeven in haar concept beantwoording is correct. Als gevolg van eerder gemaakte afspraken is, behoudens één locatie, overeengekomen geen transformatorhuizen te realiseren binnen 50 meter van de woningen aan het Waterbospark.

Transformatorhuizen tot 15 m² zijn, op basis van het gestelde in het Besluit omgevingsrecht, vergunningsvrij. Het is niet middels een bestemmingsplan te sturen waar deze voorzieningen worden gerealiseerd. Vanaf 15m² dient het transformatorhuis echter met omgevingsvergunning te worden gerealiseerd en is het bestemmingsplan bepalend. Het bestemmingsplan geeft in artikel 12 lid b mogelijkheden voor transformatorhuizen tot 25m². Daarbij wordt niet

gestuurd op de locatie van deze voorzieningen. Op aangeven van de ontwikkelaar is duidelijk geworden dat van deze bouwmogelijkheid geen gebruik zal worden gemaakt. Daarmee is er geen noodzaak voor het behoud van artikel 12 lid b. Het lid zal worden verwijderd.

Gevolgen voor bestemmingsplan

Regels | verwijderen artikel 12 lid b

2.6.13 Beeldregieplan

Zienswijze

In de plantoelichting wordt een beeldregieplan beloofd. De gemeente heeft in haar concept reactie aangegeven dat eerst het bestemmingsplan zal worden afgerond. Reclamanten vinden dit een merkwaardig betoog en missen nu de mogelijkheid te reageren op het beeldregieplan. In aanvulling op de zienswijze geven reclamanten aan dat onduidelijk is wat de precieze rol van het beeldregieplan is. De opmerkingen over het beeldregieplan kunnen beter worden verwijderd.

Reactie gemeente

Het beeldregieplan is thans in voorbereiding. Aangezien het beeldregieplan als 'algemene maatregel van bestuur' kan worden vastgesteld volgt dit plan een andere voorbereidingsprocedure en bijbehorende planning. De gemeente streeft wel naar een gelijktijdige vaststelling.

In de toelichting zal nadrukkelijker worden uitgelicht hoe het bestemmingsplan zich verhoudt tot het beeldregieplan, wat de rol van beide plannen is en hoe het beeldregieplan wordt vastgesteld (als addendum op de welstandsnota). Daarmee wordt verdere verwarring voorkomen.

Gevolgen voor bestemmingsplan

Toelichting | Opnemen paragraaf rol en positie beeldregieplan.

2.6.14 Calamiteitenroute

Zienswijze

Over het Valkenburgerveerpad wordt een nieuwe calamiteitenroute beoogd. Reclamanten geven aan dat het niet de bedoeling is dat deze route wordt gebruikt voor regulier autoverkeer. Het bestemmingsplan maakt dit echter wel mogelijk. De gemeente heeft in een eerdere concept beantwoording reeds aangegeven ter verduidelijking een aanduiding op de verbeelding op te nemen, gekoppeld aan een planregel welke een permanente ontsluiting voorkomt. In de toelichting op de zienswijze geven reclamanten aanvullend aan dat zij, gelet op de huidige drukte, het wenselijk achten als het Valkenburgerveerpad ook niet gebruikt zal gaan worden voor fietsers en voetgangers vanuit Rijnvaart.

Reactie gemeente

Voor het Valkenburgerveerpad is thans de bestemming Verkeer – Verblijfsgebied opgenomen. Deze bestemming maakt een reguliere auto-ontsluiting mogelijk. Derhalve wordt voor de calamiteitenroute een aanduiding op de verbeelding opgenomen, waarbij in de regels wordt geregeld dat het gebruik enkel ten behoeve van fiets-, wandelpaden, bermen, groen en de calamiteitenroute is toegestaan. Bij de uiteindelijke planuitvoering wordt het, middels een paaltje, onmogelijk gemaakt om het Valkenburgerveerpad te gebruiken voor autoverkeer vanuit Rijnvaart. Dit wordt ook vermeld in de toelichting.

Het compleet afsluiten van het Valkenburgerveerpad voor langzaam verkeer van en naar Rijnvaart is niet gewenst en irreëel. Gelet op de stedenbouwkundige opzet zal maar een deel van de woningen gebruik maken van het Valkenburgerveerpad als mogelijk langzaam verkeersverbinding met Katwijk. De vrees voor een toename aan drukte en hinder wordt daarmee niet gevoeld door de gemeente. Daarnaast is het gewenst dat nieuwe bewoners, alsmede

recreanten of bijvoorbeeld bewoners van de achterliggende woonwijken via Rijnvaart de mogelijkheid krijgen voor nieuwe verbindingen of een nieuw ommetje. Tot slot wordt opgemerkt dat de feitelijke aansluiting niet mogelijk wordt gemaakt in het bestemmingsplan maar ten tijden van het inrichtingsplan, cq. de feitelijke inrichting.

Gevolgen voor bestemmingsplan

Toelichting		Opnemen fysieke afsluiting Valkenburgerveepad voor regulier autoverkeer
Verbeelding		Opnemen aanduiding calamiteitenroute
Regels		Opnemen aanduiding calamiteitenroute

2.6.15 Waterhuishouding

Zienswijze

In eerdere afspraken is overeengekomen dat de reclamanten en de gemeente Katwijk worden betrokken bij het overleg met het Hoogheemraadschap over de eventuele toekomstige aansluiting van de waterwegen in de ontwikkeling op de sloot achter de bestaande woningen aan het Waterbosspark. Reclamanten zijn echter nooit uitgenodigd voor dit gesprek. Voorts wensen reclamanten geen stilstaand water in verband met vervuiling en mogelijk stank.

Reactie gemeente

In de onderhavige planvorming is besloten niet de watergang achter het Waterbosspark met de watergangen in het plangebied te verbinden. Daarmee is er, naar oordeel van de gemeente, geen aanleiding geweest om reclamanten en de gemeente Katwijk uit te nodigen voor een overleg met het Hoogheemraadschap. Gelijk als de reclamanten is de gemeente van mening dat stinkende sloten niet gewenst zijn. Dit geldt zowel in Rijnvaart als bij het Waterbosspark. In samenspraak met het Hoogheemraadschap heeft de ontwikkelaar gekozen voor een specifiek watersysteem. Dit systeem is zodanig vormgegeven dat een verbinding met het Waterbosspark, ten behoeve van een mogelijke doorstroom, niet noodzakelijk is. Door maximaal te ontkoppelen ontstaat een redelijk natuurlijke doorstroom binnen het plangebied. Hiermee hoeft niet gevreesd te worden voor stinkende sloten of stilstaand water.

In de toelichting wordt een aanvullende paragraaf opgenomen over de waterhuishouding. Daarin wordt nadrukkelijk aangegeven dat er sprake is van een zelfstandige waterhuishouding. Eveneens wordt aangegeven dat er geen verbinding zal worden gelegd tussen de twee watergangen.

In artikel 2, lid 18 sub d van bijlage 2 Besluit omgevingsrecht is geregeld dat ondergrondse buis- en leidingstelsels vergunningsvrij kunnen worden aangelegd. Het uitsluiten van vergunningsvrije werkzaamheden of bouwwerken in het bestemmingsplan is, in casu, niet mogelijk. Daarmee kan geen gehoor worden gegeven aan de wens van reclamant om een verbinding, middels het bestemmingsplan, onmogelijk te maken.

Gevolgen voor bestemmingsplan

Toelichting		Opnemen aanvullende paragraaf over gekozen watersysteem
-------------	--	---

2.6.16 Ontsluiting

Zienswijze

Uit het rapport van Goudappel Coffeng (bijlage 5 bij de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan) merken reclamanten op dat aan de Rijnsburgerweg twee nieuwe rotondes worden toegevoegd. Reclamanten vragen zich af of de Rijnsburgerweg het verkeersaanbod kan verwerken. In de huidige situatie is er reeds sprake van filevorming. Reclamanten doen een suggestie over een mogelijke oplossing.

Reactie gemeente

Ten aanzien van de doorstroom en de te nemen maatregelen op de Rijnsburgerweg wordt verwezen naar paragraaf 2.1.3. De suggestie zal worden meegenomen in de uiteindelijke afweging voor de te nemen maatregelen.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

-

2.7 Hoogheemraadschap van Rijnland

2.7.1 Positief wateradvies

Zienswijze

De waterhuishoudkundige belangen zijn voldoende verwerkt in het plan. Reclamant wijst er wel op dat de in de toelichting vermelde vuistregel (50% verharding per kavel) niet wordt gehanteerd. Bij vergunningverlening berekent reclamant de toename verhard oppervlak als het dakoppervlak van de woning, bijgebouwen en parkeerplaatsen op het perceel. Aangezien er voldoende waterberging is opgenomen worden geen problemen verwacht in het proces bij vergunningverlening. Derhalve wordt een positief wateradvies verstrekt.

Reactie gemeente

De zienswijze wordt voor kennis aangenomen.

Gevolgen voor bestemmingsplan

-

3 AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

3.1 Ondergeschikte typ-, verwijs- en taalfouten

In de toelichting en in de regels zijn enkele typ-, verwijs-, en taalfouten hersteld. Inhoudelijk heeft de wijziging geen gevolgen.

3.2 Bijlagen bij de toelichting | bijlage 5; aanleiding

In de aanleiding wordt vermeld dat 90 woningen uit Rijnvaart ontsloten moeten worden. Rekening houdend met de bestaande woning dienen maximaal 71 woningen ontsloten te worden.

3.3 Verbeelding | bouwvlakken

De bestemmingsregeling voor de hoofdgebouwen is zodanig opgezet dat de voorgevel van hoofdgebouwen tot maximaal 2 meter uit de voorgevelrooilijn moeten worden gerealiseerd. Omdat de voorgevel vastligt is enkel een bebouwingspercentage opgenomen voor het hoofdgebouw (en de bijbehorende bouwwerken). De verplichting om tot maximaal 2 meter uit de voorgevelrooilijn te bouwen in combinatie met een maximaal bebouwingspercentage zou, bij courante woningen, voldoende sturen op een minimale afstand tot de achtergrens van de percelen. Daarmee wordt de bebouwing op gepaste afstand tot de achterliggende watergangen gerealiseerd. Noch de gekozen regeling, noch het beeldregieplan, sluit echter excessen uit. Derhalve is gekozen om de bouwvlakken te verkleinen waardoor, in basis, een minimale afstand van 6 meter tot de watergang gewaarborgd is.

3.4 Regels | regeling bijbehorende bouwwerken

Ingevolge de recent (november 2014) gewijzigde bepalingen omtrent vergunningsvrij bouwen (Besluit omgevingsrecht) is nogmaals goed gekeken naar de bouwmogelijkheden op basis van het Besluit omgevingsrecht en de bouwmogelijkheden op basis van het bestemmingsplan. Daaruit bleek dat bij een groot aantal woningen bijbehorende bouwwerken vanaf één achter de voorgevel gerealiseerd kunnen worden (vergunningsvrij). De landelijke bepalingen van het vergunningsvrij bouwen zijn echter zodanig opgesteld dat bij onder meer de woningen op de koppen van de doodlopende woonpaden dit niet mogelijk is. Aldaar dient teruggevallen te worden op het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan is minimaal een afstandsmaat van 3 meter achter de voorgevel opgenomen voor bijbehorende bouwwerken. Bij 'de kopwoningen' kan het echter gewenst zijn om een erker aan de zijgevel op kortere afstand achter de voorgevel te realiseren. Omdat hier niet geopteerd kan worden op de mogelijkheden van het vergunningsvrij bouwen is een generieke afwijking opgenomen welke bouwwerken vanaf 1 meter achter de voorgevel mogelijk maakt, met dien verstande dat dit passend is binnen de stedenbouwkundige opzet van het plan, zoals vast te leggen in het beeldregieplan. De definitie van (woon)erf zal gelijklopend worden aangepast.

Daarnaast wordt de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken in de vrije kavelzone verhoogd van 5 naar 6 meter. Dit is gewenst in verband met het realiseren van een gewenste beeldkwaliteit (het ontwerpen van bijgebouwen in het architectonische concept van het hoofdgebouw), een en ander is ook vastgelegd in het beeldregieplan.

3.5 Toelichting en bijlagen bij de toelichting | Diverse milieuaspecten

Het advies van de Omgevingsdienst West Holland wordt verwerkt in de toelichting en in de bijlagen bij de toelichting. De voorwaarden inzake de rugstreep zijn in de ecologische beoordeling op een iets andere manier te beschrijven dan de Omgevingsdienst adviseert. Inhoudelijk vormt dit geen wijziging maar de alternatieve wijze is duidelijker en is in lijn gebracht met de soortenstandaard van Dienst Regelingen.

3.6 Toelichting | Wijze van bestemmen

De wijze van bestemmen in de toelichting wordt aangepast aan de hand van de doorgevoerde wijzigingen.

3.7 Toelichting | Aspect externe veiligheid

Op 10 september 2014 heeft de gemeente Oegstgeest aan Brandweer Hollands Midden een brandveiligheidsadvies bestemmingsplan gevraagd voor het bestemmingsplan Rijnvaart. Bij bericht van 21 oktober geeft de brandweer haar advies. Als gevolg van dit advies wordt de toelichting (aspect externe veiligheid) aangevuld.

3.8 Regels | Begripsbepaling vloeroppervlakte

In artikel 1 lid 48 wordt een begripsbepaling gegeven voor vloeroppervlakte. Deze begripsbepaling gaat uit van de totale oppervlakte op begane grond van hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken. In tegenstelling tot deze begripsbepaling wordt in de wijze van meten een andere bepaling gegeven (gebruiksoppervlakte volgens NEN2580). Deze bepalingen conflicteren. In het hoofdstuk 2 en 3 van de regels wordt de term vloeroppervlakte enkel gebezigd bij de beroepen en bedrijven aan huisregeling. Deze regeling beperkt zich niet tot enkel de begane grond. Daarmee is gekozen om artikel 1.48 te laten vervallen.

3.9 Toelichting | Afbeelding paragraaf 2.2

Op de verbeelding van de beoogde situatie zijn abusievelijk de openbare oevers aan de uiteinden van twee woonerven niet opgenomen. De afbeelding is gecorrigeerd.

3.10 Regels | Bouwregeling ondergrondse bouwwerken

In de regels voor ondergrondse bouwwerken, artikel 6.2 lid 4 sub b, wordt abusievelijk gesproken over een kelder. Omdat ondergrondse bouwwerken ook in andere vormen dan een kelder voorkomen is het woord 'kelder' vervangen door 'ondergrondse bouwwerken'.

4 TOTAAL OVERZICHT VAN WIJZIGINGEN

4.1 Algemeen

Voorgaande twee hoofdstukken hebben tot het hiernavolgend overzicht van wijzigingen geleid. De wijzigingen zijn allen genummerd, waar mogelijk is aangegeven waar in het bestemmingsplan de wijzigingen zijn doorgevoerd, bij alle wijzigingen is aangegeven wat gewijzigd is en in welk onderdeel van deze nota deze wijziging wordt gemotiveerd.

<i>Nummer</i>	<i>Locatie</i>	<i>Wijziging</i>	<i>Motivatie</i>
1.		In de toelichting en in de regels zijn enkele typ-, verwijs-, en taalfouten hersteld	3.1

4.2 Toelichting

<i>Nummer</i>	<i>Locatie</i>	<i>Wijziging</i>	<i>Motivatie</i>
2.	2.1	Toevoeging beschrijving cultuurhistorische waarden	2.2.7
3.	2.2	Toevoeging beschrijving en afbeelding natuurvriendelijke oevers	2.2.6
4.	2.2	Toevoeging beschrijving stedenbouwkundige opzet & relatie met water/Oude Rijn	2.2.5
5.	2.2	Verwijderen zinsnede 'met de bewoners van de rand van Frederiksoord en'	2.2.1
6.	2.2	Wijziging afbeelding beoogde situatie	3.9
7.	2.2	Toevoegen beschrijving van calamiteitenroute en bijhorende fysieke afsluiting	2.6.14
8.	2.3	Toevoeging paragraaf relatie met Beeldregieplan	2.6.13
9.	3.1.2	Aanpassing paragraaf planspecifiek (Limes)	2.2.3
10.	3.2.4	Aanpassing onderdeel archeologie (Limes)	2.2.3
11.	3.3.1	Aanpassen paragraaf planspecifiek	2.2.8
12.	4.2	Toevoeging beschrijving uitsluiting significante effecten	3.5
13.	4.3	Aanpassen beschrijving milieuzonering tot Valkenburgerweg 17	3.5
14.	4.4	Actualiseren beschrijving plaatsgebonden risico buisleidingen	3.5
15.	4.4	Overnemen advies Veiligheidsregio	3.7
16.	4.4	Actualiseren verantwoording groepsrisico	3.5 & 3.7
17.	4.7	Aanpassen paragraaf planspecifiek	3.5
18.	4.8.1	Toevoegen beschrijving natuurvriendelijke oevers	2.2.6
19.	4.8.2	Toevoegen vier aanvullende maatregelen	3.5
20.	4.8.3	Toevoegen paragraaf te nemen maatregelen	3.5
21.	4.9	Toevoegen beschrijving gekozen watersysteem	2.6.15
22.	4.10	Wijzigen motivatie ontsluiting	2.1.3
23.	4.10	Toevoegen beschrijving ontsluiting bouwverkeer	2.1.3
24.	4.11	Toevoegen paragraaf over de Limes	2.2.3
25.	4.11	Toevoegen beschrijving cultuurhistorische waarden	2.2.7
26.	4.12	Wijzigen alineakop	3.5
27.	5.2	Toevoegen omschrijving reikwijdte nadere eisen	2.6.10
28.	5.3	Toevoegen beschrijving gekozen systematiek bebouwingspercentages	3.6
29.	5.3	Toevoegen beschrijving dubbelbestemmingen en aanduidingen	3.6
30.	7.2	Toevoegen beschrijving vooroverleg	-
31.	7.3	Toevoegen beschrijving zienswijzen	-

4.3 Bijlagen bij de toelichting

<i>Nummer</i>	<i>Locatie</i>	<i>Wijziging</i>	<i>Motivatie</i>
32.	3.2	Vervangen ecologische beoordeling	3.5
33.	4	Toevoegen actueel onderzoek externe veiligheid	3.5
34.	5	Vervangen onderzoeksrapportage verkeersontsluiting	2.1.3, 3.1
35.	6	Toevoegen resultaten maatschappelijke uitvoerbaarheid, incl. bijlagen	-

4.4 Regels

<i>Nummer</i>	<i>Locatie</i>	<i>Wijziging</i>	<i>Motivatie</i>
36.	1.2	Bijwerken IDN codering	-
37.	1.24	Toevoegen begrip Calamiteitenontsluiting	2.6.14
38.	1.29	Aanpassen definitie (woon)erf	3.4
39.	1.48	Verwijderen begrip vloeroppervlakte	3.8
40.	1.48	Toevoegen begrip Streefpeil	2.6.7
41.	2.9	Toevoegen wijze van meten van de hoogte van een steiger	2.6.7
42.	4.1.h	Toevoegen regeling calamiteitenontsluiting	2.6.14
43.	4.2.2.c	Vervangen 'gemiddelde niveau van wateroppervlak' door 'streefpeil'	3.1, wijziging 40.
44.	5.3.a	Aanvullen naamgeving Hoogheemraadschap van Rijnland	3.1
45.	6.2.1.f	Toevoegen regeling 'specifieke bouwaanduiding -1'	2.2.5, 2.4.1, 2.6.3
46.	6.2.2.a	Wijzigen '3 m' in '1 m'	3.4
47.	6.2.2.f	Toevoegen erkerregeling	2.6.11
48.	6.2.4.b	Vervangen 'kelder' door 'ondergrondse bouwwerken'	3.10
49.	6.4.2.b	Wijzigen '5 meter' in '6 meter'	3.4
50.	8	Toevoegen artikel 8 'Waarde - Archeologie Limes'	2.2.3

Met het toevoegen van artikel 8 wijzigt de nummering van de vervolgartikelen. Hiernavolgende twee wijzigingen gaan uit van de gewijzigde nummering. Daarmee wordt hieronder bij artikel 10, het artikel 9 uit het ontwerp en het artikel 10 van de vast te stellen versie bedoeld.

51.	10	Beperken regeling voor ondergeschikte bouwdelen	2.6.11
52.	13.b	Verwijderen mogelijkheden nutsvoorziening tot 25 m ²	2.6.12

4.5 Verbeelding

<i>Nummer</i>	<i>Locatie</i>	<i>Wijziging</i>	<i>Motivatie</i>
53.		Terugleggen achtergrens bouwvlakken met 6 m	2.6.4, 3.3
54.		Opnemen 'specifieke bouwaanduiding 1'	2.2.5, 2.4.1, 2.6.3.
55.		Opnemen dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie Limes'	2.2.3
56.		Opnemen aanduiding calamiteitenontsluiting	2.6.14
57.		Schalen gevellijn op de analoge versie	2.6.4

5 BIJLAGEN

Bijlage 1	Tussentijdse beantwoording Berg / Moll
Bijlage 2	Advies ODWH
Bijlage 3	Brandveiligheidsadvies