

Zoeterwoude

Rijndijk

nota inspraak en overleg

opdrachtgever : Gemeente Zoeterwoude
nummer : 227.14588.00
datum : 27 januari 2011
opdrachtleider : mw. ir. M.C. Koot

Inhoud

1. Inleiding	3
2. Inspraakreacties	5
3. Overlegreacties	17

1. Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan Rijndijk heeft vanaf 24 juni 2010 6 weken ter inzage gelegen. Zowel in het gemeentehuis, als via de gemeentelijke website, als via ruimtelijkeplannen.nl heeft de mogelijkheid bestaan om het plan te raadplegen. Gedurende de periode van 6 weken heeft eenieder de mogelijkheid gehad om een inspraakreactie in te dienen. Tevens is aan de overlegpartners van de gemeente een verzoek gedaan om op het plan te reageren.

Inspraakreacties

Gedurende de termijn van 6 weken hebben 24 inwoners van de gemeente een inspraakreactie ingediend. In hoofdstuk 2 worden de ingediende inspraakreacties samengevat weergegeven en voorzien van een beantwoording van de kant van de gemeente. Elke inspraakreactie eindigt met een conclusie waarin inzichtelijke wordt gemaakt in hoeverre hetgeen naar voren is gebracht aanleiding geeft tot aanpassing in het ontwerpbestemmingsplan.

De inspraakreacties zijn geanonimiseerd, omdat het niet is toegestaan persoonsgegevens op internet te publiceren. De sleutel waarmee inzage kan worden verkregen in de naam- en adresgegevens is opvraagbaar bij het gemeentehuis.

Overlegreacties

In het kader van het verplichte vooroverleg heeft de gemeente aan 26 partners het voorontwerpbestemmingsplan Rijndijk toegezonden. Van 10 instanties is een reactie ontvangen. In hoofdstuk 3 zijn deze reacties samengevat en voorzien van een overweging van de gemeente.

2. Inspraakreacties

Algemene beantwoording

Drie onderwerpen in het voorontwerpbestemmingsplan hebben geleid tot meerdere reacties. Dit betreft Hoogh Swieten, de JOP aan de Oranjelaan en de groenstroken langs de Hoge Rijndijk ter hoogte van Lebuinusstraat en Titus Brandsmastraat. Deze onderwerpen worden hieronder nader toegelicht.

Hoogh Swieten

De reacties op dit onderwerp betreffen met name de hoogte van de bouwvolumes en de ruimte aan de zijde van de Oude Rijn in relatie tot de eerder vastgestelde randvoorwaarden en de onzekerheid van de realisatie van het project in verband met de economische situatie. Strijdigheid met de vastgestelde randvoorwaarden is niet wezenlijk relevant: dit zijn beleidsuitgangspunten, waarvan gemotiveerd kan worden afgeweken. Omdat de raad ook meer doorzichten wenste, is in de verdere planuitwerking en in overleg met de welstandscommissie, het middelste van de 3 complexen langs de Hoge Rijndijk vervallen en zijn de 2 middelste complexen langs de Oude Rijn verder uit elkaar gesitueerd.

Na het faillissement van de oorspronkelijke projectontwikkelaar zal het project door een andere vennootschap worden uitgevoerd. Het vergunde bouwplan blijft daarom in het bestemmingsplan opgenomen. Wel worden de maximale bouwhoogtes toegevoegd conform de verleende bouwvergunning.

JOP Oranjelaan

Insprekers geven aan dat legalisering van deze JOP niet gewenst is.

Burgemeester en wethouders hebben op 20 april 2010 besloten tot legalisering van de reeds aanwezige JOP. Voordat tot dit besluit is gekomen is uitgebreid onderzoek gedaan naar nut en noodzaak van deze jongerenvoorziening, de overlast die omwonenden ondervinden en de wijze waarop eventuele overlast beperkt kan worden. Onder andere is een enquête onder omwonenden gehouden en is de voorziening en de handhaving door de politie geëvalueerd. Hieruit blijkt dat deze voorziening op deze plek in een duidelijke behoefte voorziet, goed functioneert en dat de overlast mede door afspraken tussen politie en de jongeren en frequente controles de laatste tijd is afgenomen. Ook wanneer een nieuwe JOP in Verde Vista Meerburg wordt gerealiseerd zal de huidige locatie in stand blijven. Op deze wijze krijgen verschillende groepen jongeren een eigen plek, waardoor rivalisering tussen groepen wordt beperkt.

De JOP aan de Oranjelaan zal dan ook binnen het bestemmingsplan Rijndijk gehandhaafd blijven.

Groenstroken Lebuinusstraat en Titus Brandsmastraat

Meerdere insprekers hebben moeite met de bestemming 'Verkeer' waar nu een gemeentelijke groenstrook aanwezig is tussen de Hoge Rijndijk en de woningen aan de Lebuinusstraat en Titus Brandsmastraat. Insprekers zien deze bestemming graag gewijzigd in 'Groen' omdat een eventueel voet- of fietspad, parkeerplaatsen of anderszins niet gewenst is.

De betreffende groenstrook maakt onderdeel uit van het structureel groen langs de Rijndijk. Het is niet de intentie van de gemeente om deze groenstrook aan te tasten. Alhoewel de bestemming Verkeer de functie van groen niet uitsluit kan de gemeente zich vinden in de reactie. De groenstrook krijgt daarom weer de bestemming 'Groen'.

Individuele beantwoording

Gedurende de inspraakperiode hebben 24 insprekers een inspraakreactie ingediend. Hieronder worden de individuele inspraakreacties behandeld en beantwoord.

Inspreker 1

Inspreker geeft aan dat er sinds de oprichting van de tennisvereniging in 1975 een terras voor en naast het clubgebouw aanwezig is. Hier rust de aanduiding 'tuin' op. Inspreker ziet deze bestemming in het ontwerpplan graag gewijzigd.

Verder overweegt de vereniging om een permanente luifel boven het terras te realiseren. Verzocht wordt om de luifel in het bestemmingsplan mogelijk te maken.

Gemeentelijke reactie

Het terrein van de tennisvereniging is bestemd als Sport, het Kooikerspad is – ook achter het hek - bestemd als Verkeer-Verblijfsgebied. Van een bestemming Tuin is geen sprake.

Wij hebben er geen problemen mee dat op deze plek een luifel wordt gerealiseerd, in het ontwerpbestemmingsplan houden wij rekening met deze wens door hiervoor een bouwvlak op te nemen.

Conclusie

De reactie geeft aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan.

Inspreker 2

Inspreker maakt bezwaar tegen het positief bestemmen van de jongeren ontmoetingsplek (JOP) aan de Oranjelaan.

Gemeentelijk reactie

Voor beantwoording van uw reactie verwijzen wij naar de algemene reactie op de JOP aan de Oranjelaan.

Conclusie

De reactie geeft geen aanleiding tot wijziging van het plan.

Inspreker 3

Inspreker ziet graag de schuur en uitbouw behorende bij zijn woning opgenomen op de plankaart.

Gemeentelijke reactie

De plankaart wordt getekend op de Grootschalige BasisKaart Nederland (GBKN), een gedetailleerde topografische kaart van Nederland verzorgd door de Topgrafische Dienst. De GBKN ondergrond is geen juridisch onderdeel van het plan. Het heeft daarom geen juridische consequenties wanneer erfbebouwing niet exact in de ondergrond voorkomt. Bovendien is het zeer arbeidsintensief en foutgevoelig om deze ondergeschikte bebouwing in te tekenen.

De uitbouw en schuur zijn in de regels van het plan (Bouwregels van de bestemming Wonen) geregeld.

Conclusie

De reactie geeft geen aanleiding tot wijzigingen.

Inspreker 4

In verband met het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten (assemblage van lampen) in de oude schuur op bij zijn woning op een oppervlak van 45m², verzoekt inspreker om dit juridisch mogelijk te maken in het plan. Tevens verzoekt inspreker om bewoning in de schuur toe te staan.

Gemeentelijke reactie

De huidige bestemming is 'Bedrijfsdoeleinden'. Gezien de omzetting van het voormalige bedrijf in een woonfunctie en de beperkte omvang en impact van assemblageactiviteiten stemmen wij in met het verzoek inzake de bedrijfsmatige activiteiten. De bestemming voor de locatie wordt gewijzigd in 'Wonen' met de aanduiding 'specifieke vorm van Wonen - 1'. Hiermee wordt de grotere omvang van de erfbebouwing en dit specifieke gebruik geregeld.

Het verzoek om bewoning in de oude schuur toe te staan kan niet worden ingewilligd. Het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor zelfstandige bewoning is in het bestemmingsplan niet toegestaan.

Conclusie

De reactie geeft aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

Inspreker 5

Inspreker heeft moeite met de bestemming 'Verkeer' waar nu een gemeentelijke groenstrook aanwezig is tussen de Hoge Rijndijk en de woningen aan de Lebuinusstraat. Inspreker ziet deze bestemming graag gewijzigd in 'Groen' omdat een eventueel voetpad, fietspad of anderszins niet gewenst is.

Gemeentelijke reactie

Voor beantwoording van uw reactie verwijzen wij naar de algemene reactie op de inspraak betreffende de groenstroken Lebuinusstraat/Titus Brandsmastraat.

Conclusie

De reactie geeft aanleiding tot wijziging van het plan.

Inspreker 6

Inspreker maakt in zijn algemeenheid bezwaar tegen het mogelijk maken van het plan Hoogh Swieten met de nadruk op:

- Besluitprocedure van Hoogh Swieten is nog niet doorlopen
- Ontwikkelaar is failliet
- Er zijn geen maximale bouwhoogtes in het plan opgenomen, alleen goothoogtes
- De afstand tussen de bestaande woningen en de nieuwe woningen dient minimaal 7 meter te bedragen. Deze randvoorwaarde dient op de plankaart te worden opgenomen.

Gemeentelijke reactie

Voor beantwoording van uw reactie verwijzen wij naar de algemene reactie op het plan Hoogh Swieten.

Conclusie

De reactie geeft behalve de toevoeging van maximale bouwhoogtes geen aanleiding tot wijziging van het plan.

Inspreker 7

- a. De in het plan voor- en achterkantenbenadering pakt zeer nadelig uit voor de woning van de inspreker. Het zou beter zijn om een strook met de bestemming 'Tuin' langs de weg te leggen in plaats van tot aan de voorgevel van de woning. Bij nieuwbouw situaties wordt ook op circa 5 meter of zelfs minder van de weg gebouwd.
- b. Langs de Meerburger Watering is een brede strook als Tuin bestemd. Aan de overzijde staan echter diverse gebouwen. Aan de overzijde wordt geen bestemming Tuin langs het water aangegeven. De bestemming Wonen dient daarom tot het water te worden doorgetrokken.
- c. In het plan is aangegeven dat de zijkant waar gebouwd mag worden, 1 meter achter de voorgevel ligt. Voor de gehele Hoge Rijndijk begint dit bestemming echter pas vanaf de achtergevel. Het zou beter zijn om een lijst met beeldbepalende elementen op te nemen waarvoor dit van toepassing is.
- d. Onduidelijk is waarom de dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering over het gehele gebied langs de Oude Rijn is opgenomen. De dubbelbestemming zou alleen voor de openbare weg moeten gelden.
- e. Het bouwvlak voor de woning is niet correct weergegeven. Onder andere 2 erkers en een garage zijn niet weergegeven.
- f. In het huidige vigerende bestemmingsplan is een bebouwingsoppervlak toegestaan van 225 m². Dit dient minimaal gehandhaafd te worden.
- g. Het perceel is 2200m². Hoeveel kan daarvan in de toekomst worden bebouwd? Daarbij wordt verwezen naar recente ontwikkelingen zoals het Rectorhuis, Omzigterrein, Hoogh Swieten en Drie Koningen.

- h. Waarom zijn er geen doorzichten in het plan opgenomen zoals deze in het vigerende plan voorkomen?
- i. Rijndijk bestaat uit twee woonwijken, er worden er echter drie genoemd, hoe zit dat?

Gemeentelijke reactie

- a. Het uitgangspunt voor de bestemmingen is de bestaande bebouwing. Voor het perceel van de inspreker is geen sprake van een nieuwbouwsituatie. Een van de uitgangspunten is dat er geen bebouwing aan de voorzijde van de woning mag komen, de bestemming is daarop afgestemd.
- b. Het beleid van de gemeente is er op gericht om de Oude Rijn beleefbaar te houden en te maken. Om die reden wordt de oever vrijgehouden door daar de bestemming Tuin te leggen. Deze bestemming is in het vigerende bestemmingsplan reeds aanwezig.
- c. De gehele Hoge Rijndijk wordt als beeldbepalend aangemerkt. Om die reden zijn de bouwmogelijkheden aan de zijkanten van woningen beperkt.
- d. De Rijndijk is de dijk langs de Oude Rijn. Daarmee is het gehele gebied tussen de Rijn en de Rijndijk van belang als waterkering en als zodanig bestemd. Het beleid van het Hoogheemraadschap van Rijnland schrijft dit ook voor. Overigens is op basis van recente gegevens van de waterbeheerder de ligging van de dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering aangepast.
- e. Het bouwplan is bij ons bekend, het is gebruikelijk dat alleen het hoofdgebouw binnen het bouwvlak wordt opgenomen. Wij zien geen reden om daar in deze situatie van af te wijken.
- f. In het vigerend bestemmingsplan geldt hier de bestemming Woondoeleinden met de nadere aanwijzing (vm), vrijstaand met een maximum grondoppervlak van 225m². Volgens onze gegevens bedraagt het grondoppervlak van de huidige woning inclusief erkers, garage en overkapte entree 194m². Daaruit concluderen wij dat de bestaande rechten nog niet volledig zijn gebruikt en verdere uitbreiding van de woning mogelijk is.
Omdat in dit bestemmingsplan de bestaande situatie en mogelijkheden worden bestemd is voor de volgende oplossing gekozen. Het bouwvlak voor de woning wordt uitgebreid met de bestaande erkers, garage en overkapte entree, waarbij – in verband met de beeldkwaliteit - aan de achterzijde ruimte wordt geboden voor verdere uitbreiding tot 225m².
- g. Voor het perceel van de inspreker geldt dezelfde erfbebouwingsregeling als elders in het plan. De ontwikkelingen die worden aangehaald zijn van andere orde; voor het rectorhuis is de bestaande situatie opgenomen, de ontwikkelingen van het Omzigtterrein, Hoogh Swieten en Drie Koningen betroffen een functiewijziging van Bedrijf naar Wonen en zijn daarmee niet te vergelijken met de bestaande situatie ter plaatse van het perceel van de inspreker.
- h. Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is de bestaande situatie en de mogelijkheden die de huidige wet- en regelgeving biedt om vergunningsvrij te kunnen bouwen. Deze mogelijkheden zijn ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan verruimd, waardoor ter plaatse van bestaande doorzichten vergunningsvrij kan worden gebouwd. Het opnemen van deze doorzichten is dan geen reëel beleid.
- i. Het noemen van wijken betreft een ruimtelijke analyse. Wijken zijn hierin gedefinieerd als planmatig gebouwde uitbreidingen. De lintbebouwing is historisch gegroeid, maar functioneert nu uiteraard wel als wijk. Wijknamen als Hoge Rijndijk, Goede Herder en Rijnegom zijn min of meer spontaan ontstaan en nooit vastgesteld als een formeel bestuursbesluit inzake wijk- of buurtindeling die het hele grondgebied van Zoeterwoude beslaat. Wel is in 2009 formeel in het kader van de BAG aan alle woonplaatsen per gemeente een woonplaatscode toegekend. In Zoeterwoude is dat uitsluitend gedaan voor Zoeterwoude (Dorp, Zuidbuurt en Rijndijk samen) en Gelderswoude.

Conclusie

De reactie geeft op onderdeel f. aanleiding tot wijziging van het plan en op de overige onderdelen niet.

Inspreker 8

Inspreker heeft moeite met de bestemming 'Verkeer' waar nu een gemeentelijke groenstrook aanwezig is tussen de Hoge Rijndijk en de woningen aan de Lebuinusstraat. Inspreker ziet deze bestemming graag gewijzigd in 'Groen' omdat een eventueel voetpad, fietspad of anderszins niet gewenst is.

Gemeentelijke reactie

Voor beantwoording van uw reactie verwijzen wij naar de algemene reactie op de inspraak betreffende de groenstroken Lebuinusstraat/Titus Brandsmastraat.

Conclusie

De reactie geeft aanleiding tot wijziging van het plan.

Inspreker 9

Inspreker heeft bezwaar tegen de bestemming Tuin aan de zijkant van de woning waar in het vigerende plan de bestemming Wonen van toepassing is. Inspreker ziet dit graag gewijzigd zodat in de toekomst een uitbouw mogelijk is zoals bij de hoekwoning aan het andere eind van de rij en daarnaast ook voorkomt.

Gemeentelijk reactie

De bestemming Tuin is net als bij de eindwoning van de andere rij Tuin langs de zijkant van de woning. Omdat hier in tegenstelling tot bij de andere eindwoning geen openbaar gebied aan de zijkant van de woning is gelegen, zien wij geen probleem om hier de bestemming Wonen te leggen op 1 meter achter de voorgevel.

Conclusie

De reactie geeft aanleiding tot wijziging van het plan.

Inspreker 10

Inspreker heeft moeite met de bestemming 'Verkeer' waar nu een gemeentelijke groenstrook aanwezig is tussen de Hoge Rijndijk en de woningen aan de Lebuinusstraat. Inspreker ziet deze bestemming graag gewijzigd in 'Groen' omdat een eventueel voetpad, fietspad of anderszins niet gewenst is.

Gemeentelijke reactie

Voor beantwoording van uw reactie verwijzen wij naar de algemene reactie op de inspraak betreffende de groenstroken Lebuinusstraat/Titus Brandsmastraat.

Conclusie

De reactie geeft aanleiding tot wijziging van het plan.

Inspreker 11

Inspreker heeft moeite met de bestemming 'Verkeer' waar nu een gemeentelijke groenstrook aanwezig is tussen de Hoge Rijndijk en de woningen aan de Lebuinusstraat. Inspreker ziet deze bestemming graag gewijzigd in 'Groen' omdat een eventueel voetpad, fietspad of anderszins niet gewenst is.

Gemeentelijke reactie

Voor beantwoording van uw reactie verwijzen wij naar de algemene reactie op de inspraak betreffende de groenstroken Lebuinusstraat/Titus Brandsmastraat.

Conclusie

De reactie geeft aanleiding tot wijziging van het plan.

Inspreker 12

Inspreker heeft moeite met de bestemming 'Verkeer' waar nu een gemeentelijke groenstrook aanwezig is tussen de Hoge Rijndijk en de woningen aan de Lebuinusstraat. Inspreker ziet deze bestemming graag gewijzigd in 'Groen' omdat een eventueel voetpad, fietspad of anderszins niet gewenst is.

Gemeentelijke reactie

Voor beantwoording van uw reactie verwijzen wij naar de algemene reactie op de inspraak betreffende de groenstroken Lebuinusstraat/Titus Brandsmastraat.

Conclusie

De reactie geeft aanleiding tot wijziging van het plan.

Inspreker 13

Inspreker geeft aan dat het in het vigerende plan mogelijk is voor vrijstaande woningen om uit te breiden aan de voorzijde, tot aan de rooilijn met de burens. In het dit plan is dat uitgesloten evenals voor de zijkanten van woningen. Deze inperking van mogelijkheden heeft onder andere een daling van de waarde van de woning tot gevolg.

Inspreker heeft de woning onlangs gekocht en was niet op de hoogte van dit voornemen. De huidige woning is relatief klein en voldoet qua ruimte niet meer aan de eisen van deze tijd. De inperking van de bouwmogelijkheden maakt een verbouwing tot een aanzienlijk hoger kostenplaatje dan een verbouwing naar de zijkant die op basis van het vigerende plan mogelijk zou zijn. Verzocht wordt om de bestemmingslegging voor het perceel aan te passen.

Gemeentelijke reactie

De Rijndijk is als geheel beeldbepalend. Het recente beleid van de gemeente is erop gericht om de beeldkwaliteit te handhaven. Dit beleid is benoemd in de Nota van uitgangspunten die voor 16 juli 2010 is vastgesteld.

Door u is reeds een bouwaanvraag ingediend voor een uitbreiding aan de voorzijde van 1 bouwlaag. Omdat dit bouwplan past binnen het vigerende bestemmingsplan kunnen wij instemmen met een uitbreiding van het bouwvlak waarbinnen het voorgenomen bouwplan past.

Conclusie

De reactie geeft aanleiding tot wijziging van het plan.

Inspreker 14

- a. In het plangebied wordt gesproken over woonclusters. In het verleden is de wijk als een rustige aaneengesloten woonwijk getypeerd waar de functie ook wonen is. In de woonwijk bevindt zich geen bedrijvigheid behalve bij de lintbebouwing aan de Hoge Rijndijk. Het in het plan opgenomen rioolgemaal betreft slechts een putdeksel in de straat. Ook uit afbeelding 5.1 van de toelichting valt op te maken dat er van functiemenging in de wijk geen sprake is. Bewoners maken dan ook bezwaar tegen de typering van de wijk als woonwijk waar sprake is van functiemenging.
- b. In het plan wordt geen aandacht gegeven aan de bereikbaarheid. Er wordt voorbij gegaan aan het feit dat de Rijnstraat de enige ontsluiting is van de wijk.
- c. In het plan wordt gesteld dat de snelheid op de Hoge Rijndijk verlaagd is naar 30 km/h. Voor de Hoge Rijndijk geldt echter nog steeds een snelheid van 50 km/h. Verzocht wordt om dit te corrigeren.
- d. De Hoge Rijndijk dient in zijn geheel als gebiedsontsluitingsweg te worden gecategoriseerd en dus ook in zijn geheel de bestemming verkeer te behouden. De Burgemeester Smeetsweg is een ontsluitingsweg naar de N11 en A4. Alle voorzieningen bevinden zich aan de Hoge Rijndijk, Leiden en Leiderdorp. Om die reden is de ontsluiting op de Hoge Rijndijk voor de Rijnstraat van belang.
- e. In het voortraject is de nota van uitgangspunten niet aan alle betrokkenen voorgelegd, in tegenstelling tot wat in het plan staat vermeld. In de publicatie van de gemeente stond aangegeven dat er een bestemmingsplan in voorbereiding was voor de wijken Rijnegom en Goede Herder. Door de publicatie specifiek te richten op de zuidzijde was niemand van de wijk Rijnstraat op de hoogte van de voorgenomen plannen.

Gemeentelijke reactie

- a. Wijknamen als Hoge Rijndijk, Goede Herder en Rijnegom zijn min of meer spontaan ontstaan en nooit vastgesteld als een formeel bestuursbesluit inzake wijk- of buurtindeling die het hele grondgebied van Zoeterwoude beslaat. Wel is in 2009

formeel in het kader van de BAG aan alle woonplaatsen per gemeente een woonplaatscode toegekend. In Zoeterwoude is dat uitsluitend gedaan voor Zoeterwoude (Dorp, Zuidbuurt en Rijndijk samen) en Gelderswoude. De paragrafen waarnaar in dit verband wordt verwezen betreffen de ruimtelijke structuur. Er is wat betreft Antoniusstraat en Rijnstraat geen sprake van een woonwijk in ruimtelijke zin. De term woonwijk wordt gebruikt voor een grotere ruimtelijke eenheid (woongebied), bestaande uit meer woningen in meer straten en met een duidelijke eigen, planmatig opgebouwde ruimtelijke en wegenstructuur, zoals Rijnegom en De Goede Herder. Dit sluit ook aan bij de indeling zoals gehanteerd in het Beeldkwaliteitplan en de Welstandsnota; daarin worden Rijnegom en De Goede Herder als woonwijk benoemd en het gebied Antoniusstraat en Rijnstraat als klein woonbuurtje en als onderdeel van het aandachtsgebied Hoge Rijndijk. In de toelichting kan de term "wooncluster" vervangen worden door "kleinschalig woongebied". De typering functiemenging wordt in het kader van de beoordeling van bedrijven en milieuzonering gehanteerd voor delen van plangebieden waar tussen de woonbebouwing ook sprake is van andere functies. Dit is in het plangebied Rijndijk aan de orde; naast rustige woonwijken (ten zuiden van de Hoge Rijndijk en de kleinschalige woongebieden tussen de Hoge Rijndijk en de Oude Rijn) is een gebied met functiemenging aanwezig. Dit is het overige gebied tussen de Hoge Rijndijk en de Oude Rijn. Het enige bedrijf binnen het plangebied Rijndijk is gelegen in dit gebied met functiemenging. Daarom wordt voor dit bedrijf uitgegaan van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging'. Deze is toegespitst op het type bedrijvigheid dat in een woon- of gemengde omgeving kan en vooral mag voorkomen. Dit in tegenstelling tot de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerreinen', die zoals de naam al weergeeft voor bedrijventerreinen is bedoeld. Bedrijven uit categorie B1 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging', die direct naast of beneden woningen zijn toegestaan, worden algemeen toelaatbaar geacht in dit deel van het plangebied.

- b. De Rijnstraat ontsluit via de rotonde Burgemeester Smeetsweg/Hoge Rijndijk, waar voor zover bekend geen probleem mee zijn. Vooruitlopend op de besluitvorming over de herinrichting van de Hoge Rijndijk kan worden aangegeven dat er een oplossing voor de bewoners van de Rijnstraat komt als er een spitsafsluiting komt (pasjessysteem o.i.d.).
- c. De herinrichting van de Hoge Rijndijk is een separaat project waarover naar verwachting komend najaar nadere besluitvorming zal plaatsvinden. Dit kan inhouden dat op de Hoge Rijndijk definitief een maximum snelheid 30 km/u wordt ingevoerd, maar vooralsnog wordt de betreffende tekst in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie: 50 km/u.
- d. Zie beantwoording onder b en c.
- e. Enkele bewoners van de Rijnstraat waren aanwezig op de inloopavond. De gemeente erkent dat de publicatie op dit punt duidelijker had kunnen zijn en houdt hier in het vervolg rekening mee.

Conclusie

De reactie geeft aanleiding tot wijziging van de toelichting met betrekking tot de maximum snelheid op de Hoge Rijndijk (onderdeel c.) en overigens geen aanleiding tot wijzigingen in het plan.

Inspreker 15

Inspreker maakt in zijn algemeenheid bezwaar tegen het in het bestemmingsplan opgenomen plan voor Hoogh Swieten.

Gemeentelijke reactie

Voor beantwoording van uw reactie verwijzen wij naar de algemene reactie op het plan Hoogh Swieten.

Conclusie

De reactie geeft behalve de toevoeging van maximale bouwhoogtes geen aanleiding tot wijziging van het plan.

Inspreker 16

Inspraakreactie bevat een verdere motivatie van de reactie onder 2.15.

Gemeentelijke reactie

Voor beantwoording van uw reactie verwijzen wij naar de algemene reactie op het plan Hoogh Swieten.

Conclusie

De reactie geeft behalve de toevoeging van maximale bouwhoogtes geen aanleiding tot wijziging van het plan.

Inspreker 17

Inspreker maakt bezwaar tegen het legaliseren van de JOP aan de Oranjelaan. Een onderbouwing van de noodzaak van een dergelijke voorziening ontbreekt evenals een onderbouwing voor de omvang en de doelstelling. De gehouden enquête kan niet als representatief worden gezien omdat daarin ook straten zijn meegenomen die verderop zijn gelegen. Hierdoor is een zogenaamde meerderheid van gedogers geconstrueerd.

Ook wordt er geen verband gelegd met de voorgenomen aanleg van een JOP in het plan Meerburgerpolder. Eén plek zou voldoende moeten zijn.

In het plan wordt verder niets vermeld over de skatebaan die voor zeker 50% buiten het bestemmingsvlak (Rs van het nu vigerende bestemmingsplan is gelegen. In dit voorontwerpplan wordt de bestemminggrens gewoon opgeschoven zodat de skatebaan binnen de bestemming Groen met de aanduiding spt valt. Inspreker is het er niet mee eens dat een illegale situatie op deze manier legaal wordt gemaakt.

Verder is inspreker van mening dat er diverse onduidelijkheden in plan zitten. Zo is het niet duidelijk wat de juridische betekenis is van de aanduiding (jop) en (spt).

Gemeentelijk reactie

Voor beantwoording van uw reactie verwijzen wij naar de algemene reactie op de JOP aan de Oranjelaan.

Uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is de bestaande situatie in het plangebied. Dit betreft ook de skatebaan. De aanduidingen jop en spt worden verklaard in de legenda bij de plankaart. In de planregels zijn voor deze aanduidingen bouwregels opgenomen.

Conclusie

De reactie geeft geen aanleiding tot wijziging van het plan.

Inspreker 18

- a. Inspreker vindt het vreemd dat bestemmingsplannen regelmatig in de vakantieperiode ter inzage worden gelegd.
- b. Inspreker heeft moeite met de bestemming 'Verkeer' waar nu een gemeentelijke groenstrook aanwezig is tussen de Hoge Rijndijk en de woningen aan de Lebuinusstraat. Inspreker ziet deze bestemming graag gewijzigd in 'Groen' omdat een eventueel voetpad, fietspad of anderszins niet gewenst is. Dit geldt eveneens voor de groenstrook tussen de Titus Brandsmastraat en het fietspad.
- c. Inspreker maakt in zijn algemeenheid bezwaar tegen het in het bestemmingsplan opgenomen plan voor Hoogh Swieten. Verder lijkt de plankaart te impliceren dat ter hoogte van het bouwplan Hoogh Swieten de weg verlegd zal worden.
- d. Verder bevreemd het inspreker dat de paardenkastanjes aan de Rijndijk ter hoogte van Lebuinusstraat niet op de lijst van waardevolle bomen staan vermeld.

Gemeentelijke reactie

- a. Het bestemmingplan heeft deels voor en deels in de vakantieperiode ter inzage gelegen. De publicatie heeft voor de vakantieperiode plaatsgevonden en bovendien is vanwege de komende vakantie huis-aan-huis gefolderd. De gemeente gaat ervan uit dat eenieder binnen de 6 weken dat het plan ter inzage heeft gelegen gelegenheid is geboden om het plan in te zien. .
- b. Voor beantwoording van uw reactie verwijzen wij naar de algemene reactie op de inspraak betreffende de groenstroken Lebuinusstraat/Titus Brandsmastraat.
- c. Voor beantwoording van uw reactie verwijzen wij naar de algemene reactie op het plan Hoogh Swieten.

- d. Het opnemen van bomen op de lijst van waardevolle bomen is geen onderdeel van het bestemmingsplan. De bomen zijn vanwege hun jonge leeftijd niet opgenomen op de 2 jaar geleden vastgestelde bomenlijst. Er zijn geen kapplannen voor deze bomen – indien dat het geval zou zijn geldt overigens een kapvergunningplicht.

Conclusie

De reactie geeft op onderdeel b. aanleiding tot wijziging van het plan en op de overige onderdelen niet.

Inspreker 19

Inspreker maakt in zijn algemeenheid bezwaar tegen het in het bestemmingsplan opgenomen plan voor Hoogh Swieten.

Gemeentelijke reactie

Voor beantwoording van uw reactie verwijzen wij naar de algemene reactie op het plan Hoogh Swieten.

Conclusie

De reactie geeft behalve de toevoeging van maximale bouwhoogtes geen aanleiding tot wijziging van het plan.

Inspreker 20

Inspreker maakt in zijn algemeenheid bezwaar tegen het in het bestemmingsplan opgenomen plan voor Hoogh Swieten.

Gemeentelijke reactie

Voor beantwoording van uw reactie verwijzen wij naar de algemene reactie op het plan Hoogh Swieten.

Conclusie

De reactie geeft behalve de toevoeging van maximale bouwhoogtes geen aanleiding tot wijziging van het plan.

Inspreker 21

Inspreker heeft zijn reactie in twee brieven verwoord. De brieven worden hier gezamenlijk samengevat.

- a. Inspreker maakt in zijn algemeenheid bezwaar tegen het in het bestemmingsplan opgenomen plan voor Hoogh Swieten.
- b. Inspreker is verbaasd over de begrenzing van het gebied met mogelijke archeologische waarden. Op de kaart is namelijk een deel tussen de Hoge Rijndijk en Oude Rijn uitgezonderd welke oorspronkelijk wel deel uitmaakt van het Limes gebied.
- c. Om de doorzichten naar de Rijn te verbeteren zou voorkomen moeten worden dat huizen aan elkaar groeien. Waar nu tuinen tussen huizen zijn zouden deze ook als Tuin bestemd moeten worden. In het vigerende bestemmingsplan is dat ook het geval.
- d. Inspreker heeft moeite met de bestemming 'Verkeer' waar nu een gemeentelijke groenstrook aanwezig is tussen de Hoge Rijndijk en de woningen aan de Lebuinusstraat. Inspreker ziet deze bestemming graag gewijzigd in 'Groen' omdat een eventueel voetpad, fietspad of anderszins niet gewenst is.
- e. In het plan worden beeldbepalende elementen beschreven. Er zijn echter meer beeldbepalende gebouwen langs de Hoge Rijndijk. De Monumentencommissie heeft deze benoemd in haar notitie van januari 2008. In dat licht zou het terecht zijn om het ensemble dat dreigt te verdwijnen door het plan Hoogh Swieten te benoemen.
- f. Inspreker schets een toekomstvisie voor de Hoge Rijndijk waar een krachtige bomenrij aan weerszijde van de Rijndijk slechts wordt onderbroken door historische gebouwen die de oorspronkelijke rooilijn markeren. Nieuwbouw ligt enkele meters achter deze rooilijn, omzoomd door tuinen.

- g. Inspreker heeft bezwaar tegen de in het plan toegestane stapelhoogte van drie meter voor horecabedrijven in verband met de uitstraling.
- h. Inspreker onderschrijft de opgave om rekening te houden met gewenste ontwikkelingen die bogen op een breed maatschappelijk draagvlak. Er zijn de afgelopen 10 jaar diverse ontwikkelingen geweest die het noodzakelijk maken dat de gemeente zich uitspreekt hoe de komende jaren verder te gaan met de Rijndijk. Daarnaast wordt ook een bredere blik op de omgeving gemist. Inspreker doet daarbij een aantal suggesties:
 - o Voor- en achterkanten benadering van de woningen langs de Rijn;
 - o Het creëren van een echte laan aan de Hoge Rijndijk;
 - o Het rectorhuis en de boerderij op nr 22 de beschermde status van monument geven waardoor er bij de ontwikkeling rondom Hoge Rijndijk de nodige voorzichtigheid in acht wordt genomen.
 - o Hoogh Swieten niet in de huidige vorm in het plan opnemen.

Gemeentelijke reactie

- a. Voor beantwoording van uw reactie verwijzen wij naar de algemene reactie op het plan Hoogh Swieten.
- b. Voor de dubbelbestemming Waarde – Archeologie wordt de Cultuurhistorisch Kaart van de provincie Zuid-Holland aangehouden. Ook op die kaart ontbreekt een deel tussen de Hoge Rijndijk en de Oude Rijn. Het betreft de rivierstroomgordel tot ver in het vorige millennium waardoor geen archeologische waarden aanwezig worden verwacht.
- c. Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is de bestaande situatie en de mogelijkheden die de huidige wet- en regelgeving biedt om vergunningsvrij te kunnen bouwen. Deze mogelijkheden zijn ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan verruimd, waardoor ter plaatse van bestaande doorzichten vergunningsvrij kan worden gebouwd. Het opnemen van deze doorzichten is dan geen reëel beleid.
- d. Voor beantwoording van uw reactie verwijzen wij naar de algemene reactie op de inspraak betreffende de groenstroken Lebuinusstraat/Titus Brandsmastraat.
- e. Voor deze panden (behalve de smederij) is na zorgvuldige afweging van de verschillende belangen reeds een sloopvergunning verleend.
- f. Wij waarderen uw toekomstvisie. Uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is echter het juridisch-planologisch regelen van de bestaande situatie in het plangebied. Het bestemmingsplan is niet het aangewezen beleidsdocument om een dergelijke visie in op te nemen. Hiervoor dient een structuurvisie. Wij nodigen u van harte uit om wanneer een nieuwe structuurvisie wordt opgesteld uw visie met ons te delen.
- g. In de gehele gemeente geldt een stapelhoogte van 4 meter voor bedrijven en horecabedrijven. Wij zien geen reden om daar in deze situatie vanaf te wijken.
- h. Zoals onder punt f aangegeven hoort een visie niet thuis in het bestemmingsplan. Voor het plan Hoogh Swieten wordt naar de algemene beantwoording verwezen.

Conclusie

De reactie geeft wat betreft a. Hoogh Swieten behalve de toevoeging van maximale bouwhoogtes en d. het opnemen van de bestemming Groen voor de groenstroken Lebuinusstraat/Titus Brandsmastraat aanleiding tot wijziging van het plan. Voor de overige onderdelen geeft de reactie geen aanleiding tot wijziging van het plan.

Inspreker 22

- a. Aangrenzend aan de woning is een gefundeerd terras met muurtjes aanwezig. De bestemming zou hier dan ook Wonen en niet Tuin moeten zijn.
- b. Aan de westzijde moet de kadastrale lijn worden aangehouden, het betreft hier de toegangspoort tot de achterzijde van de woning. De bestemming Wonen moet hier vergroot worden.
- c. De insteekhaven is groter dan aangegeven.
- d. De voorlijn voor de woning dient in een rechte lijn te lopen, zodat de punt aan de zuidzijde eraf gaat.
- e. Bij het betreden via het toegangshek ligt een ruim erf, dit kan nooit de bestemming Tuin krijgen.

- f. Het tuinhuis is niet ingetekend, alleen al door de hoogtematen dient dit te worden bestemd.
- g. De overkapping boven de insteekhaven dient eveneens bestemd te worden.
- h. In het voortraject is de nota van uitgangspunten niet aan alle betrokkenen voorgelegd, in tegenstelling tot wat in het plan staat vermeld. In de publicatie van de gemeente stond aangegeven dat er een bestemmingsplan in voorbereiding was voor de wijken Rijnegom en Goede Herder. Door de publicatie specifiek te richten op de zuidzijde was niemand van de wijk Rijnstraat op de hoogte van de voorgenomen plannen. In andere publicaties van de gemeente wordt de Rijnstraat als aparte wijk genoemd.
- i. Het in het plan opgenomen rioolgemaal betreft slechts een putdeksel in de straat.
- j. Ook uit afbeelding 5.1 van de toelichting valt op te maken dat er van functiemenging in de wijk geen sprake is. Inspreker maakt dan ook bezwaar tegen de typering van de wijk als woonwijk waar sprake is van functiemenging. In het plan wordt aangegeven dat bij functiemenging bedrijven tot categorie 2 toelaatbaar zijn, terwijl in de nota van uitgangspunten is aangegeven dat ten hoogste categorie 1 toelaatbaar is. Deze verhoging is ongewenst.
- k. In het plan wordt geen aandacht gegeven aan de bereikbaarheid. Er wordt voorbij gegaan aan het feit dat de Rijnstraat de enige ontsluiting is van de wijk.
- l. In het plan wordt gesteld dat de snelheid op de Hoge Rijndijk verlaagd is naar 30 km/h. Voor de Hoge Rijndijk geldt echter nog steeds een snelheid van 50 km/h. Verzocht wordt om dit te corrigeren. De Hoge Rijndijk dient in zijn geheel als gebiedsontsluitingsweg te worden gecategoriseerd en dus ook in zijn geheel de bestemming verkeer te behouden. De Burgemeester Smeetsweg is een ontsluitingsweg naar de N11 en A4. Alle voorzieningen bevinden zich aan de Hoge Rijndijk, Leiden en Leiderdorp. Om die reden is de ontsluiting op de Hoge Rijndijk voor de Rijnstraat van belang.

Gemeentelijke reactie

- a. Het door u genoemde terras is binnen de bestemming Tuin toegestaan.
- b. Kadastrale lijnen zijn niet het uitgangspunt voor bestemmingen. De toegangspoort is binnen de bestemming Tuin toegestaan.
- c. De kaart wordt op dit onderdeel aangepast.
- d. Mede gelet op het uitgangspunt voor het bestemmingsplan om de bestaande situatie vast te leggen, wordt het actuele gebruik op de plankaart aangegeven, conform het vigerende bestemmingsplan en niet de kadastrale situatie.
- e. Het gaat hier om onbebouwde gronden voor de voorgevel die in principe onbebouwd dienen te blijven. Ook in het vigerende bestemmingsplan is de bestemming hier al Tuin en bovendien is "erf" geen standaard bestemming, er is derhalve geen aanleiding om het plan op dit onderdeel te wijzigen.
- f. Het tuinhuis wordt binnen de bestemming Wonen gebracht en valt onder de erfbebouwingsregeling
- g. De overkapping wordt opgenomen op de plankaart met een eigen aanduiding.
- h. Zie voor beantwoording van de punten onder h t/m l de beantwoording van de inspraakreactie onder 14.

Conclusie

De reactie geeft aanleiding tot wijziging van onderdelen van het plan:

- c. de maatvoering van de insteekhaven;
- d. de grens tussen Tuin en Verkeer-Verblijfsgebied aan de voorzijde van de woning;
- f. het tuinhuis;
- g. de overkapping boven de insteekhaven worden gecorrigeerd.

Inspreker 23

Inspreker heeft moeite met de bestemming 'Verkeer' waar nu een gemeentelijke groenstrook aanwezig is tussen de Hoge Rijndijk en de woningen aan de Lebuinusstraat. Inspreker ziet deze bestemming graag gewijzigd in 'Groen' omdat een eventueel voetpad, fietspad of anderszins niet gewenst is.

Gemeentelijke reactie

Voor beantwoording van uw reactie verwijzen wij naar de algemene reactie op de inspraak betreffende de groenstroken Lebuinusstraat/Titus Brandsmastraat.

Conclusie

De reactie geeft aanleiding tot wijziging van het plan.

Inspreker 24

Inspreker heeft moeite met de bestemming 'Verkeer' waar nu een gemeentelijke groenstrook aanwezig is tussen de Hoge Rijndijk en de woningen aan de Lebuinusstraat. Inspreker ziet deze bestemming graag gewijzigd in 'Groen' omdat een eventueel voetpad, fietspad of anderszins niet gewenst is.

Gemeentelijke reactie

Voor beantwoording van uw reactie verwijzen wij naar de algemene reactie op de inspraak betreffende de groenstroken Lebuinusstraat/Titus Brandsmastraat.

Conclusie

De reactie geeft aanleiding tot wijziging van het plan.

Inspreker 25

Inspreker maakt bezwaar tegen het positief bestemmen van de jongeren ontmoetingsplek (JOP) aan de Oranjelaan in verband met de overlast die de jongeren veroorzaken. Verder maakt inspreker zich zorgen over de veiligheid van de kinderen bij de skatebaan en maakt bezwaar tegen de begrenzing van het skateterrein.

Gemeentelijk reactie

Voor beantwoording van uw reactie verwijzen wij naar de algemene reactie op de JOP aan de Oranjelaan. De skatebaan is aangelegd volgens de eisen die aan een dergelijke voorziening worden gesteld. Het uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is het vastleggen en van de bestaande situatie, De begrenzing van de skatebaan op de plankaart komt overeen met de feitelijke situatie.

Conclusie

De reactie geeft geen aanleiding tot wijziging van het plan.

3. Overlegreacties

Het voorontwerpbestemmingsplan Rijndijk is in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1. van het Besluit op de ruimtelijke ordening aan de volgende personen en instanties toegezonden:

1. Gemeente Zoetermeer
2. Gemeente Rijnwoude
3. Gemeente Leiden
4. Gemeente Leiderdorp
5. Gemeente Leidschendam-Voorburg
6. Samenwerkingsorgaan Holland Rijnland
7. Provincie Zuid Holland
8. Hoogheemraadschap van Rijnland
9. Regionale Brandweer Hollands Midden
10. Rijkswaterstaat Zuid-Holland
11. Milieudienst West-Holland
12. Ministerie van Defensie
13. Ministerie van Economische Zaken
14. Ministerie LNV
15. VROM-Inspectie Regio Zuid-West
16. Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
17. Pipeline Control
18. Dunea
19. ProRail Infraprojecten
20. Oasen
21. KPN, Wholesale & Operations
22. Liander
23. Nuon
24. Kamer van Koophandel en Fabrieken
25. N.V. Nederlandse Gasunie
26. Monumentencommissie

Van deze instanties hebben de instanties onder 3, 4, 5, 6, 7, 8, 11, 15, 19, 20, 24 gereageerd. De instanties onder 1, 2, 10, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 21, 22, 23, 25 en 26 hebben niet gereageerd. Van de instanties onder 3, 4, 5, 6, 15, 19 en 24 is weliswaar een reactie ontvangen, maar deze hebben geen inhoudelijke opmerkingen of stemmen in met het voorontwerpbestemmingsplan.

De instanties onder 7, 8, 11 en 20 hebben wel een inhoudelijke reactie toegezonden. Deze reacties worden hierna samengevat weergegeven, waarna de beantwoording volgt.

Instantie onder 7. Provincie Zuid Holland

De ligging van de waterkering op de plankaart komt niet exact overeen met de ligging van de waterkering zoals die bij de provincie bekend is. Verzocht wordt om de ligging van de waterkering te corrigeren.

Gemeentelijke reactie

De ligging van de waterkering wordt in overeenstemming gebracht met het plangebied Barrepolder 2010.

Conclusie

De reactie geeft aanleiding tot wijziging van het plan.

Instantie onder 8. Hoogheemraadschap van Rijnland

- a. In de waterparagraaf wordt het beleid van het hoogheemraadschap beschreven. Per 22 december 2009 is een nieuwe Keur in werking getreden. Verzocht wordt om de nieuwe Keur in de tekst te vermelden.
- b. Op de plankaart ontbreekt de rioolpersleiding langs de Burgemeester Smeetsweg en de Rijndijk. Verzocht om deze op te nemen met de daarbij behorende regels.
- c. De boezemwaterkering langs de Oude Rijn is niet overal correct weergegeven. Verzocht wordt om dit te corrigeren.
- d. Voor het beheersgebied van Rijnland zijn de voorgenomen KRW-waterlichamen en maatregelen opgenomen in het rapport 'Nota Schoon Water Rijnland'. De Oude Rijn, de Weipoortse Vliet en de Meerburgerwetering zijn aangewezen als een waterlichaam. Deze zijn voor een deel in het voorliggende bestemmingplangebied gelegen. Voor de Oude Rijn zijn in het rapport geen maatregelen voorzien behalve emissie reducerende maatregelen die in het gehele beheergebied van Rijnland worden uitgevoerd en het natuurvriendelijk onderhoud. Voor de Weipoortse vliet en de Meerburgerwetering is de aanleg van natuurvriendelijke oevers voorzien. Verzocht wordt om in de waterparagraaf hier aandacht aan te besteden.

Gemeentelijke reactie

- a. De waterparagraaf wordt aangevuld met een vermelding van de Keur 2009.
- b. De rioolpersleiding wordt in het plan opgenomen volgens de door u aangeleverde kaart. De bijbehorende regels verwerken wij in de regeling van het plan.
- c. De ligging van de waterkering wordt waar nodig aangepast.
- d. De waterparagraaf wordt aangevuld met het benoemen van de maatregelen uit het door u genoemde rapport.

Conclusie

De reactie geeft aanleiding tot wijziging van het plan. De waterparagraaf, regels en plankaart worden op onderdelen aangepast of aangevuld.

Instantie onder 11. Milieudienst West-Holland

- a. In paragraaf 1.4 verduidelijken welk deel van de locatie Hoge Rijndijk 103 een woonfunctie heeft gekregen.
- b. In artikel 3.3c van de regels een lagere stapelhoogte op de onbebouwde gronden opnemen in verband met de naastgelegen woningen.
- c. Aanduidingsregel opnemen voor Geluidszone-industrie in verband met het gezoneerde industrieterrein Barre polder.
- d. In paragraaf 6.4 onze tekstvoorstellen opnemen.
- e. In paragraaf 6.8; de laatste zin van de 1^e alinea 'De Milieudienst West-Holland is de eerst aangewezen partij voor het toepassen en promoten van dit regionale beleidskader' te vervangen door 'Voor toekomstige ontwikkelingen > 1 hectare is het regionale beleidskader van toepassing. De gemeente informeert initiatiefnemers in een zo vroeg mogelijk stadium over de toepassing ervan.

Gemeentelijk reactie

Wij kunnen ons voor wat betreft de punten onder a, c, d en e vinden in uw reactie/advies. De door u genoemde punten worden aangepast en aangevuld zoals voorgesteld.

Voor wat betreft uw reactie onder b; in alle overige plannen van de gemeente Zoeterwoude wordt voor woongebieden een stapelhoogte van 4 meter aangehouden. Wij zien geen reden om daar voor dit plan vanaf te wijken.

Conclusie

De reactie geeft aanleiding tot wijziging van onderdelen van het plan.

Instantie onder 20. Oasen

Verzocht wordt om rekening te houden met de watertransportleidingen die binnen het plangebied aanwezig zijn.

Gemeentelijk reactie

Alleen planologisch relevante waterleidingen worden direct in het plan opgenomen. Voor overige leidingen geldt dat hier bij werkzaamheden altijd rekening mee wordt gehouden.

Conclusie

De reactie geeft geen aanleiding tot wijziging van het plan.