



Bestemmingsplan
Frederiksoord Zuid
Gemeente Rijnsburg, oktober 2005

Colofon:



Weg langs de Heesch 4
6957 DH Laag Soeren
Tel. 0313-419640
e-mail: info@beeld.nl

i.s.m.:

Gemeente Rijnsburg
Gemeente Oegstgeest

bureau Bakker
West 8
Milieudienst West-Holland
Milieudienst Katwijk
T&A Survey
Goudappel Coffeng
Witteveen + Bos
Archeologic/Past2Present
Margreet Kokshoorn



Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	3
1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding en doel	5
1.2 Situering en begrenzing plangebied	5
1.3 Opbouw toelichting	5
2. Beleidskader	7
2.1 Rijksbeleid	7
2.2 Provinciaal beleid	8
2.3 Regionaal beleid	9
2.4 Gemeentelijk beleid	11
2.5 Vigerend juridisch kader	13
3. Huidige situatie	15
3.1 Ruimtelijke structuur	15
3.2 Archeologie	16
4. Toekomstige situatie	18
4.1 Proces	18
4.2 Frederiksoord Zuid aan de Oude Rijn	18
4.3 Hechting aan Frederiksoord	18
4.4 Samenwerken met Oegstgeest	18
5. Milieuparagraaf	20
5.1 Inleiding	20
5.2 Geluid	20
5.3 Luchtkwaliteit	22
5.4 Veiligheid	25
5.5 Bodem	25
5.6 Flora en fauna	27
5.7 Duurzaam bouwen	29
6. Verkeersparagraaf	31
6.1 Rijsburgerweg / Rijnzichtweg	31
6.2 Verkeersoplossingen korte termijn	31
6.3 Verkeersoplossingen lange termijn	31
7. Waterparagraaf	33
7.1 Relatie met bestemmingsplan Rijnfront	33
7.2 Beleidsdocumenten water	33
7.3 Taakverdeling waterbeheerders-gemeenten	33

7.4 Bestaande waterhuishoudkundige situatie.....	33
7.5 Concept stedenbouwkundige schets.....	34
7.6 Toekomstige waterhuishoudkundige inrichting.....	35
7.7 Waterkwaliteit, ecologie en inrichting watergangen.....	36
8. Juridische planopzet.....	37
8.1 Inleiding.....	37
8.2 Planvorm en systematiek.....	37
8.3 De voorschriften.....	37
9. Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	39
9.1 Inleiding.....	39
9.2 Ter inzagelegging voorontwerp bestemmingsplan.....	39
9.3 Globaal bestemmingsplan en verdere procedure.....	39
9.4 Inspraakreacties.....	39
9.5 Vooroverleg reactie artikel 10 Bro.....	48
10. Financiële uitvoerbaarheid.....	52
Bijlagen.....	53

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De aanleiding voor het maken van dit bestemmingsplan is de ontwikkelingsmogelijkheid voor woningen, die is ontstaan door afspraken in regionaal verband van de stuurgroep Knoop Leiden West (KLW), en het in de toekomst vervallen van de invliegfunnel en 35 KE contour van het Marinevliegveld Valkenburg. Met deze nieuwe ontwikkelingsmogelijkheid kan tegemoet gekomen worden aan de enorme woningbehoefte in de regio. Het doel van dit bestemmingsplan is om deze ontwikkelingsmogelijkheid te faciliteren en om een juridisch kader te bieden voor toekomstige bewoners. Vanwege het gevestigde voorkeursrecht op percelen het bestemmingsplangebied, is het van belang dat dit bestemmingsplan binnen de termijnen blijft die de Wvg aan het vestigen van het voorkeursrecht stelt. Dit bestemmingsplan is (in het kader van nauwe samenwerking vanuit de KLW) onderdeel van een gecombineerde ontwikkeling van de gemeenten Oegstgeest en Rijnsburg. Op het grondgebied van Oegstgeest en Rijnsburg is één ontwikkeling voorzien. Hiervoor is één grondexploitatie en één stedenbouwkundige schets gemaakt. Omdat de Wet op de Ruimtelijke Ordening het niet mogelijk maakt om een intergemeentelijk bestemmingsplan te maken, zal echter voor beide gemeenten een apart bestemmingsplan in procedure worden gebracht.

1.2 Situering en begrenzing plangebied

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op het gebied ten zuiden van de huidige wijk Frederiksoord. Het plangebied wordt aan de oostkant begrensd door de Rijnsburgerweg, aan de westkant door de Valkenburgerweg en gebied W1 van bestemmingsplan Rijnfront en aan de zuidkant ten slotte door de gemeentegrens met de gemeente Oegstgeest.



1.3 Opbouw toelichting

Na dit hoofdstuk, volgt hoofdstuk 2 'beleidskader', waarin het bestemmingsplan in een bestuurlijk kader wordt geplaatst. Alle voor dit bestemmingsplan relevante beleidsnota's op alle overheidsniveaus passeren daarin de revue. In hoofdstuk 3 'huidige situatie' wordt een complete weergave gegeven van de ruimtelijke en functionele structuur van het huidige bestemmingsplangebied. Ook wordt in dit hoofdstuk "archeologie" behandeld. In hoofdstuk 4 'toekomstige situatie' wordt aangegeven welke planologische mogelijkheden in de toekomst (met dit bestemmingsplan) worden gegeven die in de huidige situatie nog geen doorgang kunnen vinden.

Aangezien milieu een belangrijk aspect vormt voor de inrichting van de ruimte, is hier een apart hoofdstuk aan gewijd. In hoofdstuk 5 wordt beschreven welk effect het milieu heeft op de ontwikkelingen en welk effect de ontwikkelingen hebben op het milieu. Aangezien mobiliteit in de omgeving van beide bestemmingsplangebieden een belangrijke rol speelt, is een verkeersparagraaf opgenomen (hoofdstuk 6) waarin wordt aangegeven welke knelpunten en mogelijke oplossingen er op dit gebied bestaan.

Hoofdstuk 7 is de waterparagraaf. Hierin wordt aangegeven welke eisen er aan het bestemmingsplan worden gesteld en hoe hier aan wordt voldaan. In hoofdstuk 8 wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan juridisch zal worden ingericht. Hoofdstuk 9 en 10 gaan in op respectievelijk de maatschappelijke en

financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Dit houdt in dat inspraak en vooroverleg worden beschreven en dat aangetoond zal worden dat het bestemmingsplan financieel uitvoerbaar is.

2. Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader toegelicht dat van invloed is op het bestemmingsplangebied. Dit beleidskader is in verschillende overheidslagen tot stand gekomen en geeft een kader waarbinnen de voorziene ontwikkeling van het bestemmingsplangebied zal moeten plaatsvinden.

Verder worden de vigerende bestemmingsplannen weergegeven die met dit bestemmingsplan zullen worden vervangen voor dit plangebied.

2.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte 2004 (kabinetsstandpunt 27 april 2004)

Status

De Nota Ruimte vervangt de planologische kernbeslissingen (PKB's), behorend bij de Vierde nota over de ruimtelijke ordening Extra (en de Actualisering daarvan in de Vinac) en het Structuurschema Groene Ruimte. Naast de Nota Ruimte zal nog een klein aantal andere PKB's worden gemaakt. De Nota is inmiddels in de Tweede Kamer behandeld waar een aantal moties zijn ingediend die tot een aangepaste versie van de Nota Ruimte zullen leiden. Na de zomer van 2005 zal dit uiteindelijk moeten leiden tot een vaststelling van de Nota Ruimte in de eindstemming van de Tweede Kamer. De aanpassingen zullen hoogstwaarschijnlijk geen invloed hebben op het beleidskader dat voor dit bestemmingsplan van belang is.

Doel(-en)

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevrage functies op het beperkte oppervlak dat ons in Nederland ter beschikking staat. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen:

1. versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland
2. bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland
3. borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden,
4. borging van de veiligheid.

Het kabinet kiest in de Nota Ruimte voor een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid. Het kabinet legt meer de nadruk op

'ontwikkelingsplanologie' en minder op 'toelatingsplanologie'. Overheden moeten zich daarbij meer gaan opstellen als partner van ondernemende mensen en bedrijven, en de dynamiek versterken.

Gebundelde verstedelijking

Het Rijk wil verstedelijking en infrastructuur zoveel mogelijk bundelen in nationale stedelijke netwerken, economische kerngebieden en hoofdverbindingssassen. 'Bundeling van verstedelijking en infrastructuur' en 'organiseren in stedelijke netwerken' zijn de beleidsstrategieën die het Rijk hanteert voor economie, infrastructuur en verstedelijking. De daaruit afgeleide beleidsdoelen zijn:

- ontwikkeling van nationale stedelijke netwerken en stedelijke centra;
- versterking van de economische kerngebieden;
- verbetering van de bereikbaarheid;
- verbetering van de leefbaarheid en sociaal-economische positie van steden;
- bereikbare en toegankelijke recreatievoorzieningen in en rond de steden;
- behoud en versterking van de variatie tussen stad en land;
- afstemming van verstedelijking en economie met de waterhuishouding;
- waarborging van milieukwaliteit en veiligheid.

Het is voornamelijk de verantwoordelijkheid van provincies en (samenwerkende) gemeenten om het generieke bundelingsbeleid uit te werken en uit te voeren. Daarbij hecht het Rijk grote waarde aan samenwerking tussen gemeenten bij gemeentegrensoverstijgende vraagstukken op het raakvlak van verstedelijking, economie en vervoer.

Bundeling van verstedelijking heeft voordelen. De steden worden ondersteund in hun functie van economische en culturele motor en in steden en dorpen wordt het draagvlak voor voorzieningen ondersteund. Uitgangspunt is dat in iedere gemeente voldoende ruimte wordt geboden de natuurlijke bevolkingsaanwas te accommoderen. Behalve voor de eigen bevolkingsaanwas, moet iedere gemeente ook voldoende ruimte bieden voor de lokaal georiënteerde bedrijvigheid. Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels tot stand komt in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting

optimaal worden gebruikt. Het rijk stimuleert revitalisering, herstructurering en transformatie van zowel (verouderde) wijken als bedrijventerreinen in het algemeen.

Randstad Holland

De Randstad Holland is het politieke, bestuurlijke, sociale en culturele hart en de belangrijkste economische motor van Nederland. Het is ook een gebied met zeer complexe ruimtelijke en bestuurlijke opgaven. De ruimtedruk is hoog en tal van functies strijden om de ruimte. De bereikbaarheid over de weg staat onder druk en er zijn verouderde stedelijke gebieden met grote ruimtelijke en sociale vernieuwingsopgaven. De komende jaren investeert het Rijk miljarden in de Randstad, vooral in de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur. Daarnaast worden investeringen gedaan door de particuliere sector en door provincies en gemeenten.

Het stedelijk netwerk van de Randstad valt samen met belangrijke onderdelen van de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur en speelt daarmee een grote rol bij de realisering van de doelen van de Nota Ruimte. Het ontwikkelingsperspectief is erop gericht de ruimtelijke, culturele en economische diversiteit van de Randstad te behouden en te versterken, en de eigen ruimtevraag binnen de Randstad op te vangen.

Om hun internationale positie te versterken, kunnen de twee belangrijke trekkers van de Randstad, de mainports Schiphol en de Rotterdamse haven, zich binnen de vastgestelde wettelijke milieukaders verder ontwikkelen. Nieuwe verstedelijking wordt zo gepland dat de ontwikkelingsmogelijkheden van de mainports er niet onnodig door worden beperkt. Ook worden knelpunten op de hoofdverbindingssassen met de mainports met voorrang aangepakt, onder andere door ontbrekende schakels aan te leggen, zoals de A4 tussen Delft en Schiedam.

De vraag naar nieuwe woningbouwlocaties is het grootst in de Noordvleugel van de Randstad. Tegelijk is dat het gebied met de grootste economische dynamiek en diversiteit. Schiphol is een belangrijke economische motor, omringd door concentraties van logistieke en transportactiviteiten en internationale hoofdkantoren. De zoekruimte voor nieuwe woongebieden is in de Noordvleugel dan ook beperkt. Ruimte voor verstedelijking moet grotendeels worden gevonden in het gebied Haarlemmermeer-Amsterdam-Almere.

Ook aan de zuidkant van de as Haarlemmermeer-Schiphol-Amsterdam is een uitbreiding van verstedelijkingsruimte gewenst. Bovendien moet daar ruimte worden geboden aan strategisch groen, natuur, water en bedrijventerreinen. Voor de zone Haarlemmermeer e.o. is een nadere verkenning van de verstedelijkingsmogelijkheden nodig, waarbij rekening wordt gehouden met de ruimtelijke beperkingen van Schiphol en de greenport Bollenstreek, benodigde woningbouw en water. De provincies Noord- en Zuid-Holland zullen in opdracht van het Rijk in overleg met andere betrokkenen een integrale gebiedsuitwerking maken voor deze buiten het Groene Hart liggende zone.

Het kabinet heeft in 2004 besloten tot sluiting van het Marinevliegveld Valkenburg. Daadwerkelijk sluiting van het Marinevliegveld zal waarschijnlijk plaatsvinden halverwege het jaar 2006. Na sluiting zou ook op die plek verstedelijking mogelijk zijn, maar dan wel in lage dichtheden en in evenwicht met de opgaven voor groen en water.

In de Zuidvleugel wordt onder andere gebouwd in de bestaande steden. Het beleid van de betrokken decentrale overheden is erop gericht de bestaande infrastructuur (zowel spoor als weg, in onderlinge samenhang) beter te benutten, en derhalve een substantieel deel van de verstedelijkingsopgave nabij met name bestaande stations en infrastructuur te realiseren. Voor grootschalige verstedelijking creëert het Rijk ruimte in de driehoek Rotterdam-Zoetermeer-Gouda (met name in en rond de Zuidplaspolder bij Gouda).

Voor het bestemmingsplan Frederiksoord Zuid betekent bovenstaand beleid dat tegemoet wordt gekomen aan de wens tot verstedelijking van de Randstad. Met de ligging van Rijnsburg en Oegstgeest tussen Noordvleugel en Zuidvleugel, vormt het een belangrijke schakel in de vraag naar woningen.

2.2 Provinciaal beleid

Streekplan Zuid-Holland West, februari 2003

Op provinciaal niveau is er nieuw beleid vastgesteld in de vorm van een streekplan. Dit streekplan is vastgesteld op 19 februari 2003. Voor het bestemmingsplan Frederiksoord Zuid is van belang dat het hele gebied binnen de rode contouren ligt. Deze rode contouren zijn de grenzen voor eventuele

nieuwbouw projecten en zijn een voortvloeisel uit de Vijfde Nota. In de nieuwe Nota Ruimte zijn de rode contouren zoals hierboven is te lezen 'losgelaten', maar wordt het aan de lagere overheden overgelaten ze toe te passen. De provincie heeft dit actief toegepast (nog voor de Nota Ruimte uitkwam) in het streekplan.

2.3 Regionaal beleid

Concept Strategisch Masterplan Knoop Leiden West (KLW), 9 juli 2003

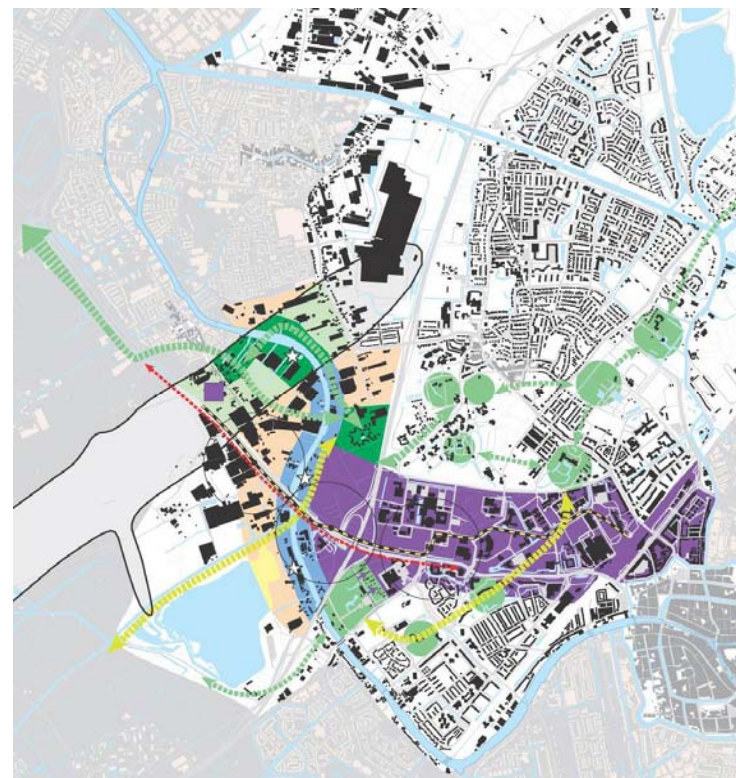
In 2003 hebben de gemeenten Leiden, Oegstgeest, Rijnsburg, Valkenburg en Voorhout, de Universiteit Leiden en de provincie Zuid-Holland gezamenlijk een ruimtelijke visie ontwikkeld op het knooppunt gebied (met een ruime straal rond dit punt) rond de A44 en de N206.

Het Strategisch Masterplan gaat uit van 15 ha hoogwaardige bedrijventerrein in Rijnfront Zuid, en 15 ha 'reguliere' bedrijventerrein elders in de KLW. Verder gaat het Strategisch Masterplan uit van de bouw van 3000 woningen binnen de KLW, waaronder de locatie Frederiksoord Zuid. Het is de bedoeling dat de woningbouw en groengebieden zich in de ontwikkelingen afwisselen. De invliegfunnel als gevolg van het Marinevliegkamp Valkenburg, krijgt een grotendeels groene invulling met parkachtige voorzieningen.

Het SMP is in 2004 verder uitgewerkt, en onderzocht op haalbaarheid.

Vervolgens wordt het SMP begin 2005 definitief vastgesteld met een bijbehorende samenwerkingsovereenkomst tussen de deelnemende partijen.

Planologisch gezien houdt het SMP qua schaal- en abstractieniveau het midden tussen een streekplan en een bestemmingsplan. Het SMP is opgesteld vanuit het perspectief van uitvoeringsplanologie. Het is een document op basis waarvan partijen gezamenlijk niet-vrijblijvende afspraken maken over inrichting en uitvoering, te formuleren als inspanningsverplichtingen en/of resultaatsverplichtingen. Het dient als leidraad voor verdere planuitwerkingen, waarvan mag worden afgeweken, mits het ambitie- en kwaliteitsniveau gehandhaafd blijft en niet wordt gehandeld in strijd met gemaakte vervolgsafspraken.



Ontwikkelingskaart uit het concept SMP

Het bestemmingsplan Frederiksoord Zuid is een uitwerking van het concept SMP, en komt hiermee tegemoet aan de wensen en behoeften vanuit de regio.

Op de volgende bladzijde een aantal referentiefoto's die in het SMP is opgenomen als impressie van de mogelijkheden van de Hollandse Waterstad.



IMPRESSIES WOONGEBIEDEN LANGS DE OUDE RIJN

2.4 Gemeentelijk beleid

Vastgesteld gemeentelijk 'beleid' (behoudens de vigerende bestemmingsplannen) dat van invloed is op de locatie Frederiksoord Zuid, is het bestemmingsplan Rijnfront van de gemeente Oegstgeest, bestemmingsplan Flora/Buitenlust van de gemeente Oegstgeest, bestemmingsplan De Vliet van de gemeente Rijnsburg waarin het Frederiksoord is opgenomen, de Strategische Visie Bouwlocaties van de gemeente Rijnsburg en ten slotte de Structuurvisie Oegstgeest.

2.4.1 Bestemmingsplan Rijnfront, Oegstgeest, juni 2003

Het bestemmingsplan Rijnfront is op 19 juni 2003 door de gemeenteraad vastgesteld, en op 3 februari 2004 door Gedeputeerde Staten grotendeels goedgekeurd. Dit bestemmingsplan maakt een aantal ontwikkelingen mogelijk die van invloed zijn op de locatie Frederiksoord Zuid.

De Rijnsburgerweg en Rijnzichtweg zullen door de ontwikkeling van de woonwijk Rijnfront in Oegstgeest een grotere verkeersbelasting kennen. In de verkeersstudie "Effecten Rijnfront op Rijnzichtweg en aansluitingen (2003-2015)" (Goudappel Coffeng, d.d. 20 februari 2003) is naar voren gekomen dat een toename van de verkeersoverlast op de Rijnzichtweg als gevolg van de ruimtelijke ontwikkelingen ongeveer gelijk is aan de afname van het verkeer als gevolg van de verbreding van de N206. Gezien het planontwikkelingsproces rondom de verbreding van de N206 verwacht de gemeente Oegstgeest dat voor 2015 deze verbreding niet zal zijn gerealiseerd. Dit betekent dat ten aanzien van de Rijnzichtweg er voor de periode 2006-2015 moet worden gekeken naar de optimalisatiemogelijkheden voor de capaciteit van de Rijnzichtweg. Hier wordt momenteel al onderzoek naar gedaan in het kader van bestemmingsplan Flora/Buitenlust (waarbinnen de verkeersbestemming is opgenomen).

De uit te werken bestemming W1 maakt de realisatie van een woonwijk mogelijk van maximaal 100 woningen. Deze woonwijk is gelegen aan de grens van de gemeente Rijnsburg en de locatie Frederiksoord Zuid. De ontsluiting van deze wijk zal in de meest optimale variant via Frederiksoord Zuid verlopen.

2.4.2 Bestemmingsplan De Vliet, Rijnsburg, mei 2004

Voor de wijk Frederiksoord is onlangs een nieuw bestemmingsplan in procedure gebracht. Dit bestemmingsplan heeft betrekking op meerdere wijken binnen Rijnsburg. Het bestemmingsplan biedt hiermee een actueel juridisch kader voor de bestaande (woon-)situatie in Frederiksoord. Voor Frederiksoord Zuid is dit bestemmingsplan van betekenis aangezien het ingaat op de woon- en leefomgeving van Frederiksoord, en Frederiksoord Zuid hier uiteindelijk op aan zal sluiten.

2.4.3 Bestemmingsplan Flora/Buitenlust, Oegstgeest, juli 2004

In het bestemmingsplan Flora/Buitenlust (nog in procedure) wordt de bestaande woonsituatie geconserveerd. Verder wordt in dit plan ruimte vrij gemaakt voor bedrijventerreinen en Bloemveiling Flora Holland. De functiewijzigingen betekenen op zichzelf geen toename van de verkeersdruk op de Rijnsburgerweg/Rijnzichtweg.

De Rijnsburgerweg/Rijnzichtweg (het Oegstgeester deel van de weg) is wel opgenomen in dit bestemmingsplangebied, en maakt een mogelijke reconstructie van de weg (indien dit noodzakelijk mocht blijken) niet onmogelijk. De ontsluiting van Frederiksoord Zuid zal aantakken op de Rijnsburgerweg in dit bestemmingsplan.

2.4.4 Strategische Visie Bouwlocaties; kaders voor bouwen, Rijnsburg mei 2004

De Strategische Visie Bouwlocaties (SVB) is opgesteld om een inzicht te geven in de verschillende ontwikkelingen die zich in de gemeente afspelen. Er wordt een overzicht gegeven van de mogelijke bouwlocaties en het beleid en de stappen die worden genomen om het gewenste beeld te bereiken.



Frederiksoord Zuid is opgenomen in de SVB als deelgebied 8.

Inhoudelijk zijn in de SVB de volgende opmerkingen gemaakt:

1. Voor de ontwikkeling van dit gebied (wonen en recreëren) wordt gedacht aan een nieuwe (primaire) ontsluiting op de Rijnsburgerweg.
2. Aandachtspunt vormt de gemeentegrens met Oegstgeest (grenswijziging).
3. Een gedeelte van het gebied Rijnfront wordt ingericht als park langs de Oude Rijn en stedelijk groen met de daarin passende functies (trapveld, tennisbanen e.d.).



Hierboven is een concept ontwerp afgebeeld zoals deze is opgenomen in de SVB.

In het kader van de bestuurlijke afspraken vanuit de KLV wordt ingeschat dat een rendabele exploitatie mogelijk is. Dit is dan ook het uitgangspunt.

Voor wat betreft de ruimtelijke ontwikkeling sec, stelt de SVB dat de ontwikkeling van dit gebied een versterking biedt van de stedelijke as Leiden-Katwijk / Oude Rijnzone en voorziet in de ruimtebehoefte voor wonen en werken (afspraken SDB/SLR). Daarnaast gaat een oude wens van de gemeente in vervulling, namelijk om de zuidrand van Frederiksoord “af te bouwen”.

2.4.5 Structuurvisie Oegstgeest, Oegstgeest, september 2004

In de Structuurvisie Oegstgeest worden de ontwikkelingen die zijn voorzien voor verschillende projecten in Oegstgeest strategisch op elkaar afgestemd. Inhoudelijk worden een aantal keuzes gemaakt voor de karakterisering en versterking van bepaalde gebieden binnen de gemeente. Voor grote delen wordt in de structuurvisie de ontwikkeling gevolgd die al is ingezet. Voor het gebied Frederiksoord Zuid geldt dat in dit geval grotendeels de strategie van het concept Strategisch Masterplan Knoop Leiden West wordt gevolgd. De inrichting van het invliegfunnelgebied is grotendeels parkachtig en groen

ingedeeld in de structuurvisie. Gedacht wordt aan sportvoorzieningen en een school nabij het plangebied Rijnfront.

2.4.6 Bestemmingsplan Kamphuiserpolder 2004, Rijnsburg, december 2004

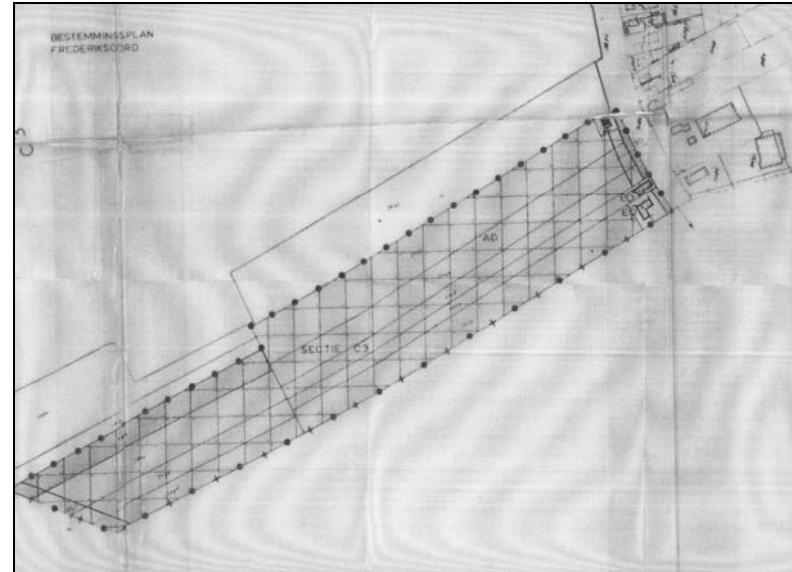
Het bestemmingsplan Kamphuiserpolder is momenteel in procedure en is eind 2004 in het artikel 10 Bro overleg gebracht door de gemeente Rijnsburg. In dit bestemmingsplan wordt een uitbreiding van de bloemenveiling mogelijk gemaakt. Ook het bestemmingsplangebied Kamphuiserpolder ontsluit op de Rijnsburgerweg en heeft hiermee invloed op dit bestemmingsplan.

De behoefte aan uitbreiding van de bloemenveiling zal zoals ook in het Economisch Beleidsplan Rijnsburg genoemd is, op termijn moeten leiden tot een eigen ontsluiting op de A44 aangezien de verkeersproblematiek anders wordt vergroot.

2.5 Vigerend juridisch kader

2.5.1 Vigerend bestemmingsplan Rijnsburg

Het vigerende bestemmingsplan voor het Rijnsburger deel van de woningbouw- en recreatieontwikkeling dat (gedeeltelijk) door het nieuwe bestemmingsplan Frederiksoord Zuid zal worden vervangen is het bestemmingsplan “Buitengebied 1980”, vastgesteld door de gemeenteraad op 23 april 1981 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 6 juli 1982.



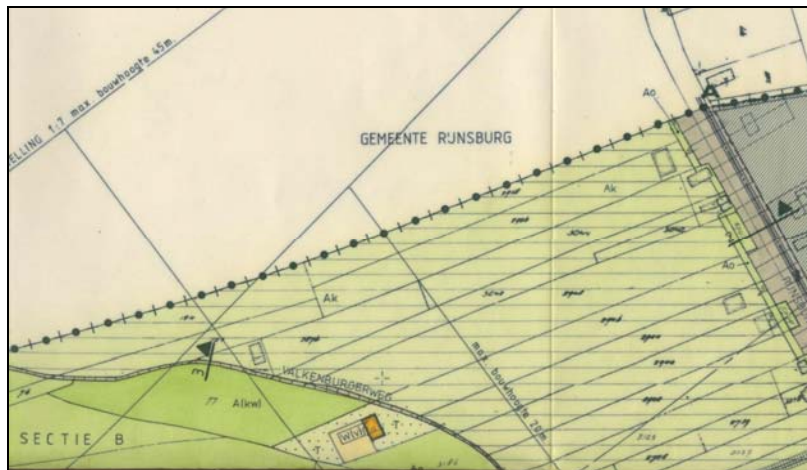
In het plangebied van het vigerende bestemmingsplan komt een tweetal bestemming voor:

1. Eengezinshuizen in open bebouwing met bijbehorende erven (EO). Dit betreft een tweetal percelen langs de Rijnsburgerweg en deze gronden zijn bestemd voor woningen met de daarbij behorende bijgebouwen, andere bouwwerken en tuinen.
2. Agrarische doeleinden, klasse D (AD). Dit betreft het overige deel van het plangebied en deze gronden zijn bestemd voor agrarische bedrijfsvoering ten behoeve van agrarische bedrijven als bedoeld in artikel 1, lid 1, 3 en 4 met de daarbij behorende agrarische bedrijfsgebouwen, agrarische bedrijfswoningen, andere bouwwerken, waterlopen en open terreinen.

2.5.2 Vigerend bestemmingsplan Oegstgeest

Bestemmingsplan Rijnfront-Kamphuiserpolder (vastgesteld 12 juli 1984, goedgekeurd 2 juli 1985) vigeert momenteel voor het Oegstgeestse deel van de woningbouw- en recreatieontwikkeling en de verkeersontsluiting van Frederiksoord Zuid. De meerderheid van de bestemming in het plangebied is

Agrarische Doeleinden, Kassen. Dit is ook grotendeels het huidige gebruik van de gebieden.



BESTEMMINGEN (BLAD 1):	
	AGRARISCHE DOELEINDEN, BOUWPERCEEL
	AGRARISCHE DOELEINDEN, ONBEBOUD
	AGRARISCHE DOELEINDEN, KASSEN
	AGRARISCHE DOELEINDEN, KWEKERIJ

2.5.3 Artikel 19 WRO situaties

In het plangebied zijn geen artikel 19 procedures bekend.

3. Huidige situatie

In dit hoofdstuk wordt weergegeven hoe het plangebied momenteel is opgebouwd vanuit stedenbouwkundig en functioneel opzicht. Om dit optimaal weer te geven, zijn een aantal foto's van het plangebied opgenomen.

3.1 Ruimtelijke structuur

De huidige ruimtelijke situatie wordt gekenmerkt door lintbebouwing langs de Rijsburgerweg, met achterliggende agrarische bedrijvigheid, meestal in de vorm van kassen.

Op onderstaande luchtfoto is goed te zien dat het Rijsburger deel van het ontwikkelingsgebied momenteel relatief onbebouwd is. Reden hiervoor is de invliegfunnel en 35 KE contour van Marinevliegveld Valkenburg, dat zijn effect heeft gehad op de planontwikkeling voor dit gebied.



Ten noorden van het huidige bestemmingsplangebied ligt de woonwijk Frederiksoord. Hier goed te zien op de luchtfoto.



Hierboven een doorkijkje vanuit Frederiksoord richting de Oude Rijn. Dit slootje is de grens tussen Frederiksoord en Frederiksoord Zuid.

Hieronder een foto genomen vanaf Frederiksoord naar de Rijsburgerweg.





Hierboven en hieronder een doorkijkje vanaf de Valkenburgerweg (in Oegstgeest) richting Rijnsburgerweg en de huidige wijk Frederiksoord.



Een blik op de Rijnsburgerweg richting Rijnsburg.

3.2 Archeologie

3.2.1 Verdrag van Valletta (Malta) en Rijksbeleid inzake de archeologie

Op internationaal niveau geldt dat Nederland in 1992 het Verdrag van Valletta (hier verder Verdrag van Malta genoemd) heeft ondertekend en in 1998 heeft geratificeerd. Dit verdrag stelt dat er op verantwoorde wijze dient te worden omgegaan met archeologische belangen in de ruimtelijke ordening. Het Verdrag van Malta vindt zijn weerslag in een (ingrijpende) wijziging van de Monumentenwet 1988 die waarschijnlijk begin 2005 van kracht zal worden. Belangrijke voorstellen voor deze wetswijziging zijn de volgende:

- Zorgplicht voor alle overheidslagen, zo ook gemeenten.
- Het bestemmingsplan is het instrument waarbinnen de archeologische monumentenzorg kan worden geregeld. Via het bestemmingsplan kunnen voorwaarden en voorschriften worden verbonden aan bouwen en aanlegvergunningen en vrijstellingsbesluiten. In het belang van de archeologische monumentenzorg kan een vergunning ook geweigerd worden.
- De veroorzaker van mogelijke aantasting van archeologische waarden is financieel en operationeel verantwoordelijk voor de archeologische monumentenzorg.

- De nieuwe wet bevat geen regeling voor onevenredige (excessieve) kosten. Voor een regeling hiervan zal een AMvB worden opgesteld.
- Expliciete verplichting voor overheden en uitvoerende instanties tot terugmelden van resultaten van het archeologisch (voor-)onderzoek.

Een belangrijk uitgangspunt van het Verdrag van Malta en het Rijksbeleid is dat het behoud in situ (op de oorspronkelijke plaats) voorgaat op het behoud ex situ (opgraven en bewaren in depot).

Belangrijke toetsings- en referentiekaders zijn:

- Monumentenwet 1988/Wet op de archeologische monumentenzorg
- IKAW-Indicatieve Kaart Archeologische Waarden.
- Nota Belvedere.

3.2.2 Geschiedenis plangebied

Het plangebied is gelegen op de stroomgordel van de Oude Rijn. De stroomgordel van de Oude Rijn is tot afdamming in 1122 AD circa 5000 jaar een markant en voor bewoning aantrekkelijk landschappelijk element geweest. Vanaf ongeveer 3000 jaar geleden is het centrum van de rivieractiviteit in de Nederlandse Rijn-Maas delta verschoven van een noordelijke positie, met de Oude Rijn als belangrijkste rivier uitmondend in de Noordzee bij Katwijk, naar haar actuele, zuidelijke positie. Met de afnemende rivieractiviteit nam de kans op overstromingen af en de mogelijkheid voor bewoning toe. Naar thans bekend zijn op de afzettingen van deze rivier direct ten zuiden van het plangebied archeologische relict en sporen aangetroffen uit een periode die ongeveer de laatste 2500 a 3000 jaar omvat. Het betreft de IJzertijd (800 v. Chr. – 12 AD), Romeinse Tijd (12 – 450 AD), Middeleeuwen (450 – 1500 AD) en Nieuwe Tijd (1500 – heden). De aangetroffen archeologie is gerelateerd aan de aanwezigheid van zandige afzettingen van de Oude Rijn (oeverwallen en bedding), vrijwel direct aan het maaiveld.

3.2.3 Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland

Op nationaal niveau beschouwd, is de streek rond Valkenburg-Rijnsburg-Oegstgeest zeer rijk aan vondsten en sporen uit de vroege Middeleeuwen. Dit in combinatie met de eveneens rijke Romeinse periode (Romeinse castella te Katwijk (Brittenburg), Valkenburg (Praetorium Agrippinae) en Leiden-Roomburg (Matilo)). Hier heeft vanaf het begin van de jaren 40 van de 1e eeuw de noordgrens van het Romeinse Rijk gelegen: de Limes. Ook in de voorgaande

periode van de IJzertijd (ca. 800 v. Chr. – 12 AD) is het gebied druk gebruikt. De oevers van de Rijn waren een ideaal gebied om zich te vestigen. Als gevolg van de afzettingen van de Oude Rijn in de ondergrond heeft vrijwel het gehele plangebied een hoge archeologische verwachting op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) en de hierop gebaseerde Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) van Zuid-Holland. De oeverzone van Oude Rijn kent een lage archeologische verwachting. Echter, waar het de buitenbocht van de (ooit) meanderende Rijn betreft, kunnen archeologische resten worden verwacht. Immers, deze oeverwal is niet aan erosie onderhevig geweest.

3.2.4 Onderzoeksresultaten plangebied

In het gebied is begin mei 2005 door RAAP b.v. als eerste archeologisch onderzoek een inventariserend veldonderzoek (IVO) uitgevoerd (Jansen, 2005). Het onderzoek behelsde een booronderzoek en een oppervlaktekartering. In het plangebied zijn op enige plaatsen aardewerk, rood leem en puin aangetroffen. De datering van het aardewerk is vroeg en laat middeleeuws. De locatie waar het merendeel van het vondstmateriaal is aangetroffen bevindt zich in een van de hogere delen van het oorspronkelijk landschap. De bodem van het plangebied bleek nagenoeg overal vrijwel intact, hetgeen inhoudt dat eventueel aanwezige bewoningssporen nog relatief gaaf in de bodem aanwezig zullen zijn. Aangezien middels booronderzoek niet met zekerheid vast te stellen is of in het gebied daadwerkelijk bewoningssporen aanwezig zijn, wordt in de zone van het hoogste voorkomen van beddingzand een proefsleuf aangelegd (najaar 2005). Op basis van de uitkomsten hiervan wordt besloten of een tweede direct aan de westzijde van een aangetroffen crevassegeul noodzakelijk is. De huidige archeologische gegevens hebben geleid tot een afgekaderd gebied dat op de plankaart als zodanig is opgenomen en in de planvoorschriften is beschermd met een aanlegvergunningstelsel.

4. Toekomstige situatie

In dit hoofdstuk wordt een beeld gegeven van de stedenbouwkundige visie op het gebied. De denkbeelden achter de stedenbouwkundige schets zijn voor dit bestemmingsplan van belang, aangezien deze minder zullen variëren in een toekomstig uitwerkingsplan dan een stedenbouwkundige schets.

4.1 Proces

De toekomstige situatie zal te zijner tijd worden uitgewerkt in een definitief stedenbouwkundig plan in samenwerking met de gemeente Oegstgeest. Op dit moment ligt er een schets op basis waarvan een globaal uit te werken bestemmingsplan mogelijk is. Dit globale bestemmingsplan zal uitwerkingsregels bevatten die ingevuld kunnen worden zodra het stedenbouwkundig plan is vastgesteld.

Het bestemmingsplangebied Frederiksoord Zuid zal voornamelijk bestemd worden als uit te werken woningbouwgebied. Een andere belangrijke functie in het bestemmingsplangebied is de verkeersontsluiting van de woonwijk.

4.2 Frederiksoord Zuid aan de Oude Rijn

Frederiksoord Zuid heeft de unieke potentie een compact woon- en recreatiegebied met invloedssferen van de Oude Rijn te worden. De nieuwe wijk kan met een mix van vrijstaande woningen, korte rijen van huizen en appartementen, toekomstige bewoners zo dicht mogelijk bij de Oude Rijn laten wonen. Het gebied ligt relatief ver van het centrum vandaan. Om het beeld van een gevarieerde levendige wijk met interessante straten te creëren moet het een eigen ruimtelijk karakter krijgen.

Hiervoor dient de Oude Rijn als “ruimtelijke drager” van de regio. Via een waterloop in de vorm van een singel of een gracht kan Frederiksoord Zuid in de traditie van Hollandse watersteden aan een groter geheel van watergangen, kanalen, vaarten en meertjes worden gekoppeld. Een zekere variatie in gevelbeeld, bebouwingshoogtes en types kan de sfeer vervolmaken van een eigentijdse waterwijk met boten, bruggen, zachte en/of harde kades. Dit

ruimtelijk beeld is ontleend aan de Vliet, de centrale singel van het centrum van Rijnsburg, een verlaagde watergang met groene oevers waaraan compacte woningen in een herkenbare variatie staan. De huizen aan de waterloop staan vrij dicht aan elkaar en zorgen voor een compact beeld. Het is de bedoeling dat Frederiksoord Zuid ook aan het water van de Oude Rijn wordt gekoppeld, net zoals de Vliet in het centrum vroeger in vaarverbinding stond met de Oude Rijn. Toekomstige bewoners kunnen dan voor pleziervaarten via de Oude Rijn verder de regio invaren via de nieuwe centrale waterloop.

4.3 Hechting aan Frederiksoord

Frederiksoord Zuid zoekt zo veel mogelijk aansluiting bij de bestaande wegenstructuur. De huidige noord – zuid ontsluitingswegen van Frederiksoord vanuit de dorpskern van Rijnsburg lopen op dit moment dood aan de zuidrand van de wijk in een soort appendix (zoals bijvoorbeeld de Frederiksoordlaan, de Paedsenakker, het Cappelrijeland, de Eikenlaan, de Iepenlaan, de Populierenlaan). Enkele eindigen in parkeerterreinen, andere vinden vervolg in ontsluitingsweggetjes voor voetgangers en fietsers langs de zuidrand van de wijk. Frederiksoord heeft op dit moment geen duidelijke rand naar het landschap in het zuiden. De uitbreiding van Frederiksoord met Frederiksoord Zuid zal dit gebrek herstellen. De noord – zuid wegen met de appendices kunnen in noordelijke richting als aansluiting van de nieuwe woonwijk aan het bestaande dorp dienen. In de andere richting worden de wegen van de bewoners van Rijnsburg gebruikt om de nieuwe bestemming te bereiken (de nieuwe singel/gracht van Frederiksoord Zuid, de woningen en de Oude Rijn). Of deze verbindingen gedeeltelijk door auto's gebruikt kunnen worden zal uit nader onderzoek moeten blijken.

4.4 Samenwerken met Oegstgeest

In het Strategisch Masterplan Knoop Leiden West is een gezamenlijke ontsluiting van Frederiksoord Zuid, Rijnfront W1 (Oegstgeest) en de zone in de invliegfunnel/35 KE contour opgenomen. Tevens staat hier de relatie tussen Frederiksoord Zuid en de Oude Rijn via Rijnfront W1 (Oegstgeest) aangegeven. Deze relatie is van groot belang voor de ruimtelijke uitstraling van

Frederiksoord Zuid omdat zij garant staat voor de bevaarbare verbinding naar de Oude Rijn. Het recreatieve karakter van de Valkenburgerweg moet in de stedenbouwkundige uitwerking gehandhaafd blijven.

In onderstaande schets is een indicatie gegeven van de mogelijke stedenbouwkundige invulling.



5. Milieuparagraaf

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de toekomstige situatie beschreven van het milieu in het plangebied. De ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt, leiden tot een andere situatie dan de huidige milieusituatie.

Om de ontwikkelingen in het perspectief van de gevolgen voor het milieu te plaatsen zijn er een aantal onderzoeken noodzakelijk. Het betreft de volgende onderwerpen:

- geluid
- luchtkwaliteit
- veiligheid
- bodem
- flora en fauna
- energie en duurzaam bouwen

5.2 Geluid

5.2.1 Verkeerslawaaï

Binnen het plan is voorzien in de realisatie van nieuwe woningen. Woningen zijn voor de Wet geluidhinder geluidsgevoelige bestemmingen en dienen te worden beschermd tegen te hoge geluidsbelastingen.

Met uitzondering van woonerven en 30 km/h-wegen, heeft elke weg een wettelijke geluidszone. Dit is de zone langs de weg waarbinnen akoestisch onderzoek moet worden verricht naar de geluidsbelastingen op geluidsgevoelige bestemmingen en, indien hogere geluidsbelastingen voorkomen dan de voorkeursgrenswaarde, naar geluidsbeperkende maatregelen. De breedte van de geluidszone langs de Rijnsburgerweg bedraagt 200m. Volgens de plannen zullen binnen deze zone nieuwe woningen worden gerealiseerd.

De voorkeursgrenswaarde voor nieuwe woningen bedraagt 50 dB(A). Bij overschrijding van deze waarde is een ontheffing aangevraagd en verkregen

van de provincie Zuid-Holland bij besluit d.d. 5 oktober 2005 met nummer DGWM200514523. Voor de situatie van Frederiksoord Zuid geldt, ten gevolge van het wegverkeer op de Rijnsburgerweg, een maximale ontheffingswaarde van 65 dB(A).



Voor de situatie langs de Rijnsburgerweg, ter hoogte van het toekomstige Frederiksoord Zuid, zijn de in de toekomst te verwachten geluidscontouren bepaald. De contour van de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) ligt op een afstand van circa 100 meter vanaf de weg van de Rijnsburgerweg. Een aantal nieuwe woningen zal hier binnen liggen en voor deze woningen is ontheffing naar een hogere grenswaarde nodig. De contour van de maximale ontheffingswaarde van 65 dB(A) ligt op een afstand van 20 meter vanaf de weg. Dit is de minimale afstand die in acht moet worden gehouden bij de realisatie van nieuwe woningen.

5.2.2 Bedrijven en milieuzonering

De aanwezigheid van zowel bedrijven als woningen in een gebied kan een spanningsveld met zich meebrengen. Dit wordt veroorzaakt door de aanwezige en potentiële milieubelasting die met de bedrijfsactiviteiten samenhangen. De mate waarin een bedrijf als hinderlijk wordt ervaren hangt af van de volgende factoren:

- de aard van de bedrijfsactiviteiten;
- het tijdstip van de bedrijfsactiviteiten;
- de aanwezigheid van andere bedrijvigheid (cumulatie);
- de aard van de omgeving (bijvoorbeeld rustige woonwijk of gemengd gebied);
- de afstand tussen het bedrijf en de woningen.

Om te komen tot een verantwoorde, ruimtelijk relevante milieuhygiënische toetsing van bedrijfsvestigingen, wordt gebruikt gemaakt van milieuzonering. Hieronder wordt verstaan het aanbrengen van voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichting anderzijds milieugevoelige functies als wonen. Daarnaast is de milieuwetgeving van toepassing.

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde basiszoneringslijst (VNG, Bedrijven en milieuzonering, 2001). Hierin wordt per bedrijfsoort aangegeven welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan uitgaat en welke afstand in acht moet worden genomen. De VNG onderscheidt diverse omgevingstypen. Het achterliggende idee is dat de gevoeligheid van een gebied voor bepaalde hinder afhankelijk is van het omgevingstype. De door de VNG aangegeven afstanden betreffen een rustige woonwijk. De mate van milieuhinder bepaalt in welke van de zes milieucategorieën een bedrijfsoort is ingedeeld. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. In principe is bedrijvigheid behorend tot categorie 1 goed te mengen met de functie wonen, dit geldt in de meeste gevallen ook voor de categorie 2 bedrijven. Vanaf categorie 3 kunnen bedrijven vaak niet met gevoelige functies gemengd worden.

Indeling milieucategorieën

Categorie	Grootste afstand in meters
-----------	----------------------------

1	10
2	30
3	50 en 100
4	200 en 300
5	500, 700 en 1000
6	1500

Algemene toelaatbaarheid

Gelet op de aard van het plangebied worden activiteiten toegestaan uit categorie 1 en 2, zoals deze in de staat van inrichtingen genoemd zijn. Dit zijn bedrijven (en andere activiteiten), die gelet op hun aard en invloed op de omgeving toelaatbaar zijn tussen of onmiddellijk naast woonbebouwing in gebieden met een gemengde functie. Deze activiteiten kunnen alleen worden toegepast in een 'aan huis verbonden bedrijfsactiviteit'.

De bestaande bedrijven in het plangebied zullen worden wegbestemd. Dit zijn alle binnen het plangebied gelegen bedrijven gevestigd aan de Valkenburgerveerpad, Valkenburgerweg en Rijsburgerweg, oneven nummers.

De afstand tussen de woningbouw en de bestaande bedrijvigheid gevestigd aan de Rijsburgerweg, even nummers, moet voldoen aan de aanbevolen afstanden 'Bedrijven en milieuzonering' (VNG, 2001).

Het gaat om de volgende bedrijven in Oegstgeest:

Rijsburgerweg 52 :café, eetgelegenheid	cat. 3	50 meter
Rijsburgerweg 56 :tuinbouwbedrijf	cat. 2	30 meter
Rijsburgerweg 62 :gasdrukregel- en meetstation	cat. 2	30 meter
Rijsburgerweg 68:transportbedrijf	cat. 3	100 meter
Rijsburgerweg 76A:akkerbouw en tuinbouwbedrijf	cat. 2	30 meter
Rijsburgerweg 74:akkerbouw	cat. 2	30 meter

Ten aanzien van de agrarische bedrijvigheid ter plaatse van Valkenburgerweg 1 en Rijsburgerweg 65 is er sprake van een overschrijding van de wenselijke afstand tussen het bedrijf en het toekomstige woongebied. Alhoewel de VNG in "Bedrijven en milieuzonering" (2001) bij kassen uitgaat van 30 meter hanteert de provincie Zuid-Holland in haar Nota Planbeoordeling 50 meter als wenselijke afstand tussen woningbouw en kassen. Het betreft hier een minimale afstand tussen kassen en aaneengesloten woningbouw, gerekend vanaf de grens

van het bedrijfsperceel. Door uiteindelijk een recreatieve- of groene bestemming te realiseren ter plaatse van deze bedrijven kan dit knelpunt opgelost worden.

Het gaat om de volgende bedrijven in Rijnsburg:

Rijnsburgerweg 84b: puinbreker	cat. 4	200 meter
Rijnsburgerweg 84d: opslag	cat. 2	30 meter
Rijnsburgerweg 88a: garagebedrijf vrachtwagens	cat. 2	30 meter
Rijnsburgerweg 88: garage/benzinepomp geen LPG	cat. 2	30 meter

Voor het aannemingsbedrijf met puinbreker op Rijnsburgerweg 84b is een milieubeheervergunning verleend waarin een zodanige normstelling is opgenomen, dat dit bedrijf geen belemmering vormt voor de planontwikkeling Frederiksoord-Zuid.

5.2.3 Luchtvaartlawaaï

In de omgeving van het plangebied ligt het Marinevliegveld Valkenburg. Voor dit vliegveld is de 35 KE contour vastgesteld. Zoals uit het overzicht met de contour blijkt ligt een klein gedeelte van het plangebied binnen de contour. Dit gedeelte kan op dit moment nog niet worden bebouwd met woningen omdat het wettelijk niet is toegestaan om binnen de 35 KE contour nieuwe woningen realiseren. Uitgangspunt voor uitvoering van dit bestemmingsplan is dat de 35 KE contour in 2006 zal worden ingetrokken in verband met het sluiten van het Marinevliegveld Valkenburg.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Omschrijving van de relevante bronnen

De luchtkwaliteit langs de betreffende wegen wordt bepaald door het optellen van drie bronnen.

Deze drie bronnen zijn:

- het heersende achtergrondniveau;
- de bijdrage van mogelijke lokale industriële bronnen;
- de bijdrage van het verkeer op de weg.

De uitgangspunten voor deze verschillende bronnen worden hierna aangegeven.

Het heersende achtergrondniveau

Het heersende achtergrondniveau is als vast gegeven opgeslagen in het CAR-II-model. Dit niveau is gebaseerd op het landelijk meetnet van het RIVM

(Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu). Het achtergrondniveau is bepaald voor grids van 1 bij 1 kilometer. Het bouwplan 'Frederiksoord-zuid' ligt binnen het grid met de coördinaten (90500;466500) en (91500;467500).

De bijdrage van mogelijke lokale industriële bronnen

Er zijn in de gemeente Rijnsburg geen lokale industriële bronnen bekend die een significante bijdrage leveren aan de luchtkwaliteit.

De bijdrage van het verkeer op de weg

De uitgangspunten ten aanzien van de verkeersgegevens zijn gebaseerd op telcijfers voor de huidige situatie en op het dynamische verkeersmodel waar Rijnsburg en Oegstgeest deel van uitmaken. Deze dynamische verkeersstudie houdt rekening met de ruimtelijke ontwikkelingen die in de toekomst plaats zullen vinden. De gehanteerde verkeersintensiteiten betreffen weekgemiddelden. Conform het bestemmingsplan is uitgegaan van het maximaal aantal te realiseren 400 woningen. Per woning wordt uitgegaan van 5 à 6 autoritten per etmaal (conform ASVV en ervaringscijfers). Dit komt neer op 2.200 mvt/etmaal extra als gevolg van deze wijk. Dit wordt evenredig verdeeld over de beide richtingen van de Rijnsburgerweg. De uitgangspunten zijn weergegeven in de tabellen 1 en 2.

	2004	2010/2015 zonder plan	2010/2015 met plan
Rijnsburgerweg noord (noordelijk inprikker nieuwe wijk)	15.800	25.500	26.600
Rijnsburgerweg zuid (inprikker nieuwe wijk - A44)	16.000	25.800	26.900

Tabel 1: Verkeersgegevens Rijnsburgerweg

	wegtype	snelheidstype	bomenfactor
Rijnsburgerweg noord (rotonde Flora - inprikker nieuwe wijk)	basistype	doorstr.	1.00
Rijnsburgerweg zuid (inprikker nieuwe wijk - A44)	basistype	doorstr.	1.00
		stadsverkeer	

Tabel 2: Verkeersgegevens Rijnsburgerweg

Voor de toetsing van de luchtkwaliteit van de Rijnsburgerweg is gebruikgemaakt van het CAR-II-model versie 4.0. De luchtkwaliteit is berekend met de verkeersintensiteiten zoals hiervoor weergegeven en de meerjaren emissieparameters en meerjaren meteorologie en de achtergrondniveaus van het jaar 2004, 2010 en 2015.

5.3.2 Omschrijving van de luchtkwaliteitssituatie

De toetsing aan de grenswaarden van de stoffen NO₂ en PM₁₀ wordt in de volgende paragraaf beschreven.

Voor NO₂ geldt vanaf 2010 een grenswaarde van 40 µg/m³ voor de jaargemiddelde concentratie. Deze grenswaarde wordt in Nederland met name langs drukke verkeerswegen en autosnelwegen overschreden. Voor NO₂ geldt verder vanaf 2010 een grenswaarde voor de uurgemiddelde concentratie van 200 µg/m³ die maximaal achttien keer per jaar overschreden mag worden. De grenswaarde van de uurgemiddelde concentratie NO₂ wordt in Nederland slechts sporadisch overschreden. Het komt in Nederland dan ook niet voor dat deze grenswaarde vaker dan achttien keer per jaar wordt overschreden.

Voor PM₁₀ geldt eveneens een grenswaarde van 40 µg/m³ voor de jaargemiddelde concentratie. Deze grenswaarde geldt echter reeds vanaf 2005. De grenswaarde wordt in Nederland ook langs drukke verkeers- en autosnelwegen overschreden. Voor PM₁₀ geldt naast de grenswaarde van de jaargemiddelde concentratie, de grenswaarde van 50 µg/m³ als 24-uursgemiddelde concentratie die maximaal 35 dagen per jaar mag worden overschreden. Ook deze grenswaarde geldt vanaf 2005. Overschrijding van deze grenswaarde komt nu en in de toekomst, met name ten gevolge van de vaak hoge achtergrondniveaus, zeer veelvuldig voor in Nederland.

De aftrek voor zeezout conform de Meetregeling luchtkwaliteit 2005 (correctie jaargemiddeldeconcentratie PM₁₀ van 6 µg/m³ en correctie overschrijdingsdagen met zes dagen) is verdisconteerd in de berekende waarden.

In Nederland komen nu en in de toekomst geen overschrijdingen van de grenswaarden van zwaveldioxide en lood voor. Voor koolstofmonoxide en benzeen worden slechts in uitzonderingsgevallen de grenswaarden licht overschreden. In de praktijk volstaat in de meeste gevallen dan ook een toetsing van de luchtkwaliteit aan de grenswaarden van stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In de berekeningen worden ook altijd de concentraties van de overige stoffen bepaald. In de situatie van de beschouwde wegen in het kader van onderzocht bestemmingsplan worden de grenswaarden van de betreffende stoffen niet overschreden en zal hier verder niet op worden ingegaan. Ook de

uurgemiddelde concentratie voor NO₂ wordt de nergens in het plangebied overschreden.

Voor meer informatie wordt verwezen naar de tekst en toelichting van het Besluit Luchtkwaliteit 2005.

5.3.3 Resultaten Rijsburgweg noord

In de tabellen 3.1a t/m c zijn de concentraties NO₂ en PM₁₀ weergegeven, alsmede het aantal overschrijdingen van de 24-uurswaarde van PM₁₀. In de tabellen staan de concentraties voor zowel de situatie met als de situatie zonder bouwplan. De aftrek voor zeezout conform de Meetregeling luchtkwaliteit 2005 (correctie jaargemiddeldeconcentratie PM₁₀ van 6 µg/m³ en correctie overschrijdingsdagen met zes dagen) is verdisconteerd in de berekende waarden.

resultaten NO ₂ (µg/m ³)	2005	2010	2015
achtergrondconcentratie	30,8	25,9	25,5
concentratie zonder plan			
10 m van weg	44,6	39,4	35,8
25 m van weg	37,3	32,3	30,2
concentratie met plan			
10 m van weg	n.v.t.	39,5	36,2
25 m van weg	n.v.t.	32,5	30,4

Tabel 3.1a: Resultaten Rijsburgerweg noord, NO₂

resultaten PM ₁₀ (µg/m ³)	2005	2010	2015
achtergrondconcentratie	21,0	23,3	23,1
concentratie zonder plan			
10 m van weg	24,8	27,4	26,5
25 m van weg	22,4	24,9	24,4
concentratie met plan			
10 m van weg	n.v.t.	27,5	26,6
25 m van weg	n.v.t.	24,9	24,4

Tabel 3.1b: Resultaten Rijsburgerweg noord, PM₁₀ (µg/m³)

resultaten PM ₁₀ (dagen)	2005	2010	2015
achtergrondconcentratie	6	18	17
concentratie zonder plan			
10 m van weg	26	40	35
25 m van weg	14	27	24
concentratie met plan			
10 m van weg	n.v.t.	41	36
25 m van weg	n.v.t.	27	25

Tabel 3.1c: Resultaten Rijsburgerweg noord, PM₁₀ (dagen)

De grenswaarden voor NO₂ worden langs dit weggedeelte van de Rijnsburgerweg alleen in de huidige situatie overschreden. In 2010, wanneer moet worden voldaan aan de gestelde grenswaarden voor NO₂, worden deze niet meer overschreden.

In de huidige situatie worden de normen voor PM₁₀ niet overschreden. In 2010 en 2015 wel. Het betreft de grenswaarde van de 24-uursgemiddelde concentratie die wordt overschreden. Dit is het geval in de situaties inclusief plan. In 2010 is er ook sprake van een overschrijding wanneer gekeken wordt naar de situatie exclusief plangebied. Deze overschrijding neemt als gevolg van het plan toe met één dag.

5.3.4 Resultaten Rijnsburgweg zuid

In de tabellen 3.2a t/m c zijn de concentraties NO₂ en PM₁₀ weergegeven, alsmede het aantal overschrijdingen van de 24-uurswaarde van PM₁₀. In de tabellen staan de concentraties voor zowel de situatie met als de situatie zonder bouwplan. De aftrek voor zeezout conform de Meetregeling luchtkwaliteit 2005 (correctie jaargemiddeldeconcentratie PM₁₀ van 6 µg/m³ en correctie overschrijdingsdagen met zes dagen) is verdisconteerd in de berekende waarden.

resultaten NO ₂ (µg/m ³)	2005	2010	2015
achtergrondconcentratie	30,8	25,9	25,5
concentratie zonder plan			
10 m van weg	44,7	39,5	35,9
25 m van weg	37,4	32,4	30,3
concentratie met plan			
10 m van weg	n.v.t.	39,9	36,3
25 m van weg	n.v.t.	32,6	30,4

Tabel 3.2a: Resultaten Rijnsburgerweg zuid, NO₂

resultaten PM ₁₀ (µg/m ³)	2005	2010	2015
achtergrondconcentratie	21,0	23,3	23,1
concentratie zonder plan			
10 m van weg	24,8	27,4	26,5
25 m van weg	22,5	24,9	24,4
concentratie met plan			
10 m van weg	n.v.t.	27,6	26,6
25 m van weg	n.v.t.	25,0	24,5

Tabel 3.2b: Resultaten Rijnsburgerweg zuid, PM₁₀ (µg/m³)

resultaten PM ₁₀ (dagen)	2005	2010	2015
achtergrondconcentratie	6	18	17
concentratie zonder plan			
10 m van weg	26	41	36
25 m van weg	14	27	24
concentratie met plan			
10 m van weg	n.v.t.	41	36
25 m van weg	n.v.t.	27	25

Tabel 3.2c: Resultaten Rijnsburgerweg zuid, PM₁₀ (dagen)

De grenswaarden voor NO₂ worden langs dit weggedeelte van de Rijnsburgerweg alleen in de huidige situatie overschreden. In 2010, wanneer moet worden voldaan aan de gestelde grenswaarden voor NO₂, worden deze niet meer overschreden.

In de huidige situatie worden de normen voor PM₁₀ niet overschreden. In 2010 en 2015 wel. Het betreft de grenswaarde van de 24-uursgemiddelde concentratie die wordt overschreden. Dit is het geval in de situaties zowel exclusief als inclusief plan. Deze overschrijding neemt als gevolg van het plan niet toe, het aantal overschrijdingen blijft gelijk.

5.3.5 Maatregelen en conclusies

Maatregelen

Uit de berekeningen blijkt dat in het plangebied een overschrijding wordt verwacht van de 24-uursgemiddelde concentraties PM₁₀. Dit probleem komt vrijwel in geheel Nederland voor. Ondanks dat het verkeer de belangrijkste bron voor de stofemissies is, is oplossen van het fijn stof probleem nauwelijks op lokale schaal mogelijk. Dit wordt met name veroorzaakt door de lange verblijfstijd van fijn stof in de atmosfeer. Het Rijk zet zich daarom in om de fijn stof-problematiek in (inter)nationaal verband aan te pakken.

De activiteiten die door het Rijk, provincie en regio worden ondernomen op het terrein van wet- en regelgeving en maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren zullen waarschijnlijk voldoende ruimte geven om het bouwplan 'Frederiksoord-Zuid' alsnog door te laten gaan.

In het geval van De Rijnsburgerweg noord is er in de autonome situatie al sprake van een overschrijding van de normen. De gemeente dient hier, ook zonder rekening te houden met bestemmingsplan Frederiksoord zuid, ook aandacht te besteden aan haar gemeentelijk beleid om de luchtkwaliteit aan te pakken.

Conclusies

De gemeente dient bij het uitoefenen van haar bevoegdheden de grenswaarden in het Besluit Luchtkwaliteit 2005, dat op 5 augustus 2005 van kracht geworden is, in acht te nemen. De luchtkwaliteit van de stoffen NO₂ en PM₁₀ is voor het bouwplan berekend.

NO₂

Voor het beschouwde gedeelte van de Rijnsburgerweg geldt dat de normen ten aanzien van NO₂ alleen in de huidige situatie worden overschreden. In de toekomstige situatie wanneer moet worden voldaan aan de normen is dit niet meer het geval.

PM₁₀

Ten aanzien van de concentraties van fijn stof (PM₁₀) geldt dat de grenswaarde van de jaargemiddelde concentratie niet wordt overschreden. Het bouwplan heeft een geringe intensiteitstoename als gevolg, uit de berekeningen blijkt dat deze een verwaarloos-bare invloed op de concentraties hebben. De grenswaarde voor de 24-uursgemiddelde concentratie wordt wel overschreden in de beide toekomstige situaties (op 10 meter afstand uit de as van de weg). Op 25 meter afstand van de weg wordt in alle situaties voldaan aan de normen. Dit is ook het geval in de autonome situatie zonder het plan. Alleen langs Rijnsburgweg noord heeft het bestemmingsplan een verslechtering van het aantal overschrijdingen tot gevolg.

De provincie Zuid-Holland geeft in haar brief aan de gemeenten aan (kenmerk DGWM/2005/9110 d.d. 27 juli 2005), dat zij goede argumenten ziet om ruimtelijke plannen voor grote en kleine projecten te accorderen die niet of van geringe invloed zijn op de luchtkwaliteit en zijn gelegen in gebieden waarin uitsluitend de daggrenswaarde voor fijn stof wordt overschreden.

De verwachting is dat met de fijn stof aanpak van het Rijk, de maatregelen die worden getroffen door de provincie en de regio, en de maatregelen die de gemeente neemt om de luchtproblematiek aan te pakken, op termijn een zodanige verbetering optreedt, dat de grenswaarden zullen worden gehaald.

5.4 Veiligheid

In of nabij het plangebied zijn geen gevaarlijke stoffenroutes aanwezig. Ook zijn er geen bedrijfsactiviteiten die van belang zijn om in dit verband rekening mee te houden.

Bij de uitwerkingsplannen zal rekening worden gehouden met een sociaal veilige stedenbouwkundige opzet.

Verder is een 'niet gesprongen explosieven onderzoek' gehouden, waarin is onderzocht of er een risico bestaat dat er nog explosieven afkomstig uit de Tweede Wereldoorlog in de bodem aanwezig zijn.

De conclusie van het onderzoek is dat er 3 verdachte gebieden zijn te onderscheiden (allen buiten het bestemmingsplangebied). Voor de overige plangebieden dient een werkprotocol explosieven te worden opgesteld waarin staat beschreven hoe te handelen bij een onverwachte vondst van explosieven.

5.5 Bodem

Volgens artikel 9 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening dienen Burgemeester en Wethouders in verband met de uitvoerbaarheid van het plan onder meer onderzoek te verrichten naar de bodemgesteldheid in het plangebied. De provincie Zuid-Holland hanteert bij de beoordeling van bestemmingsplannen de richtlijn dat, voorafgaand aan de vaststelling van een bestemmingsplan ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch onderzoek, wordt verricht op alle bestemmingen waar een herinrichting wordt voorzien. Indien uit het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging dan dient het volledig verkennende bodemonderzoek te worden verricht.

In onderstaande beschouwing wordt een overzicht gegeven van de informatie die bij de afdeling Milieu van Katwijk en de Milieudienst West-Holland aanwezig is over de bodemkwaliteit van de plaatsen waar gebruiks- en bestemmingsveranderingen zijn gepland. De gegevens zijn ontleend aan een inventarisatie van de volgende systemen en bestanden:

- het bodeminformatiesysteem (StraBis/Gis)
- het tankinformatiesysteem (PV-tanks)
- het historisch bedrijvenbestand (HBB)

Resultaten Rijnsburg

Benadrukt wordt dat dit overzicht een momentopname is van de, op dit moment aanwezige en bekende, informatie bij de Milieudienst West-Holland. Het gehele plangebied heeft een agrarisch gebruik. In hoofdzaak betreft dat bloemen en sierteeltproducten. Een deel van de productie vindt plaats onder glas. Nevenactiviteiten zijn die van hoveniers en een tuincentrum. Voor detailinformatie zie de bedrijvenlijst.

Binnen het plangebied zijn twee bodemonderzoeken uitgevoerd, beide in het kader van het Besluit glastuinbouw milieubeheer:

- Rijnsburgerweg 77 kwekerij: boven en ondergrondse tank, datum onderzoek 1999 dus niet meer representatief. Uit onderzoek bleek

alleen overschrijding van de streefwaarde van olie, verder zeer beperkt onderzoek. Risico op bodemverontreiniging is niet uit te sluiten

- Rijnsburgerweg 75: rapport uit 1996, geen overschrijding van de streefwaarde, zeer beperkt, niet meer representatief, bodemverontreiniging niet uit te sluiten.

Resultaten Oegstgeest

Op drie kleine deellocaties binnen het plangebied heeft, volgens de archieven van de Milieudienst West-Holland, bodemonderzoek plaatsgevonden. (zie nummers 1, 2 en 3 rood omlijnd op kaart 1). Deze deellocaties zijn in 1994 en 1997 voldoende onderzocht en geschikt bevonden voor het toenmalige beoogde gebruik (bouwwerkzaamheden).

Kaart 1; locatie bodemgegevens



Uit het Historische Bedrijven Bestand (HBB) komen de volgende bodembedreigende activiteiten naar voren:

- Nummer 5 (zie kaart 1): van 1920 tot 1981 er is een bloembollen/bloemknokkenkwekerij aanwezig geweest. (bronvermelding KvK)
- Nummer 6 (zie kaart 1): van 1969 tot 1989 is er een transportbedrijf aanwezig geweest (bronvermelding KvK)

Tevens is er bekend dat er een slootdemping heeft plaatsgevonden. (zie nummer 4 op kaart 1).

Over het algemeen zijn er geen belemmeringen voor het bouwen van woningen in Frederiksoord Zuid.

- Echter, opgemerkt wordt dat alleen een bodemonderzoek uitsluitsel kan geven over de kwaliteit van de bodem. Bij de opzet en uitvoering

van het bodemonderzoek dient rekening gehouden te worden met de hierboven beschreven bodembedreigende activiteiten.

- Bij werkzaamheden in of met (potentieel) verontreinigde grond moet overeenkomstig de van overheidswege gestelde regels gehandeld worden. In het bijzonder wordt gewezen op de Wet milieubeheer, op de Provinciale Milieuverordening, het Bouwstoffenbesluit en het Regionaal grondstromenplan Leidse Regio.

5.6 Flora en fauna

Op de locatie Rijnfront is in 2003 door Witteveen+Bos in samenwerking met Altenburg&Wymenga een ecologisch onderzoek verricht (Witteveen+Bos, 2003). Een belangrijk deel (ca 50%) van het plangebied voor Frederiksoord Zuid overlapt met het in 2003 onderzochte gebied, zodat van dit deel actuele

natuurgegevens beschikbaar zijn. Bij het ecologisch onderzoek zijn ook gegevens van het Natuurloket betrokken. Natuurloketgegevens bleken slechts beperkt beschikbaar te zijn (wat aanleiding gaf tot het uitvoeren van veldonderzoek).

In het noordelijk deel van het plangebied Frederiksoord Zuid, dat in 2003 niet onderzocht is, zijn vergelijkbare habitats aanwezig als in het in 2003 onderzochte zuidelijke deel. In 2003 is een groot gebied onderzocht. Gezien de overeenkomsten in habitats en de omvang van het destijds onderzochte gebied, mag niet verwacht worden dat in het noordelijk deel van het plangebied Frederiksoord Zuid geheel andere ecologische waarden voorkomen. Gezien het feit dat het noordelijk deel van Frederiksoord Zuid direct grenst aan een woonwijk, zullen zeker geen meer kritische soorten voorkomen dan in 2003 zijn waargenomen. De resultaten van het in 2003 onderzoek zijn dan ook voor de beoordeling van effecten op natuurwaarden voor Frederiksoord gebruikt.

flora- en faunawet

De bescherming van soorten is in Nederland geïmplementeerd in de Flora- en faunawet. Op grond van de Flora- en faunawet is een groot aantal dier- en plantensoorten aangewezen als beschermde inheemse soort. Daaronder vallen ook de soorten uit bijlage IV van de Habitatrichtlijn en de vogelsoorten uit de Vogelrichtlijn.

Ten aanzien van de beschermde inheemse diersoorten kent de Flora- en faunawet een verbod op het verontrusten, vangen en doden van soorten en het verstoren, vernielen en beschadigen van hun nesten, voortplantings-, rust- en verblijfplaatsen (artikel 9 t/m 12). Ten aanzien van de beschermde inheemse plantensoorten geldt een verbod op het plukken en anderszins beschadigen (artikel 8).

Ten behoeve van de uitvoering van werkzaamheden in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling kent de Flora- en faunawet de volgende beschermingsregimes:

- voor algemene soorten geldt een vrijstelling voor artikel 8 t/m 12 van de Flora- en faunawet. Aan deze vrijstelling zijn geen aanvullende eisen gesteld. In het kader van ruimtelijke ontwikkelingen hoeft voor deze soorten geen ontheffing te worden aangevraagd;

- voor een aantal minder algemene soorten en voor alle vogelsoorten geldt een vrijstelling voor artikel 8 t/m 12 van de Flora- en faunawet, mits activiteiten worden uitgevoerd op basis van een door de minister van LNV goedgekeurde gedragscode. Een gedragscode moet door een sector of ondernemer zelf opgesteld worden en ingediend voor goedkeuring. In deze gedragscode dient te worden vastgelegd dat: geen benutting of economisch gewin plaatsvindt; zorgvuldig wordt gehandeld, wat onder meer inhoudt dat van de werkzaamheden geen wezenlijke invloed uitgaat op de betreffende soorten en dat in redelijkheid alles wordt verricht of gelaten om te voorkomen dat dieren worden gedood of verwond, of nesten en holen worden beschadigd, vernield of verstoord. Wanneer volgens een goedgekeurde gedragscode wordt gewerkt, hoeft voor deze soorten geen ontheffing te worden aangevraagd;
- voor soorten van bijlage IV van de Habitatrichtlijn en soorten die zijn opgenomen in bijlage I van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten is een ontheffing noodzakelijk. Deze ontheffing kan alleen worden verleend als: er sprake is van een in of bij de wet genoemd belang (waaronder de uitvoering van werkzaamheden in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling); er geen andere bevredigende oplossing bestaat, en; geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Voor de uitvoering van werkzaamheden in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling kan deze ontheffing alleen worden verleend mits: geen benutting of economisch gewin plaatsvindt; zorgvuldig wordt gehandeld (zie hierboven).

Ecologische waarden van het plangebied

Het plangebied Frederiksoord Zuid ligt aan de rand van een woonwijk en wordt voor verschillende doeleinden gebruikt. Hier zijn, naast opkweeklanden en kassen, kleine percelen grasland te vinden die gebruikt worden als weiland voor schapen en paarden. Het is een redelijk groen landschap, met verspreid liggende boomgroepen en middelhoge struwelen.

Uit het ecologisch onderzoek is gebleken dat in het plangebied een aantal beschermde soorten voorkomt. Dit betreft in alle gevallen in Nederland algemeen voorkomen soorten, met uitzondering van enkele soorten vleermuizen.

Op basis van gegevens uit het verleden is rondom het plangebied het voorkomen van vier beschermde plantensoorten bekend, te weten Zwanebloem, Rietorchis, Grote kaardebol en Gewone vogelmelk. Gezien de in Frederiksoord Zuid aanwezig habitats wordt de meer kritische Rietorchis daar niet verwacht. Van de andere 3 soorten kan aanwezigheid in het plangebied niet worden uitgesloten. Zwanebloem, Grote kaardebol en Gewone vogelmelk vallen onder het lichte beschermingsregime van de Flora- en faunawet. Beschermde ongewervelden en beschermde vissen zijn niet in het plangebied of omgeving waargenomen. Ook beschermde reptielen komen niet voor. Uit gegevens van rondom het plangebied is het voorkomen van vier beschermde soorten amfibieën bekend, namelijk Bruine kikker, Gewone pad, Groene kikker en Meerkikker. Deze amfibieën mogen ook in het plangebied worden verwacht. Alle genoemde soorten komen algemeen voor en vallen onder het lichte beschermingsregime. Tijdens het in 2003 uitgevoerde veldonderzoek is specifiek gelet op het voorkomen van zwaar beschermde soorten als Rugstreeppad en Heikikker. Deze komen niet in het plangebied voor.

In het plangebied Rijnfront zijn verschillende soorten broedvogels waargenomen. In en in de directe nabijheid van plangebied Frederiksoord Zuid zijn soorten als Putter, Kievit, Scholekster en Knobbelswaan waargenomen. Dit betreft weinig kritische soorten, die niet zijn opgenomen op de Rode lijst. Uit gegevens van in en rondom het plangebied is het voorkomen verschillende soorten zoogdieren bekend. In het plangebied mogen algemene soorten als Bosmuis, Bunzing, Egel, Mol en Wezel worden verwacht. Gezien het gebrek aan openheid in vergelijking met het zuidelijk deel van Rijnfront worden soorten als Haas niet in Frederiksoord Zuid verwacht. Alle genoemde soorten vallen onder het lichte beschermingsregime van de Flora- en faunawet. Ook zijn in de omgeving van het plangebied verschillende soorten vleermuizen waargenomen, te weten Dwergvleermuis, Laatvlieger, Meervleermuis, Rosse vleermuis, Ruige dwergvleermuis en Watervleermuis. Door het gebrek aan openheid, onder andere door de aanwezige kassen, is het plangebied Frederiksoord Zuid minder geschikt als foerageergebied voor vleermuizen dan het meer zuidelijk gelegen deel van Rijnfront. De Oude Rijn, die overigens niet direct aan het plangebied gelegen is, functioneert als trekroute voor de Meervleermuis. In het plangebied zijn geen verblijfplaatsen of kraamkolonies van vleermuizen aangetroffen. Alle vleermuizen vallen onder het zware beschermingsregime van de Flora- en faunawet. Hierbij zijn met name verblijfplaatsen zwaar beschermd.

Effecten op natuurwaarden

De herinrichting van het plangebied heeft effect op de planten en dieren die in het plangebied aanwezig zijn. Door de bouw van woningen en het dempen van sloten gaat habitat verloren. Er wordt echter ook nieuw habitat ontwikkeld, bijvoorbeeld in de vorm van watergangen met natuurvriendelijke oevers. De verwachting is dan ook dat veel soorten, zoals kleine zoogdieren, algemene plantensoorten en amfibieën zich in het gebied kunnen handhaven. Weidevogels als Kievit en Scholekster zullen het plangebied verlaten. Algemene stadsvogels zoals Merel zullen zich juist in het plangebied kunnen vestigen. De naar verwachting beperkte functie van het gebied als foerageergebied voor vleermuizen zal achteruitgaan. De brede watergangen zullen deze functie deels over kunnen nemen.

Noodzaak tot ontheffing Flora- en faunawet

Een groot deel van de in het plangebied aanwezige of naar verwachting aanwezige soorten vallen onder het lichte beschermingsregime van de Flora- en faunawet. Voor deze soorten geldt een vrijstelling en hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd.

Om effecten op broedende vogels te voorkomen worden werkzaamheden zoals het bouwrijp maken of kappen van bomen en struiken buiten het broedseizoen gestart.

Aangezien geen kolonies of verblijfplaatsen van vleermuizen zijn aangetroffen, hoeft voor de voorkomende vleermuizen geen ontheffing van de Flora- en faunawet te worden aangevraagd.

5.7 Duurzaam bouwen

Oegstgeest bouwt volgens het Milieubeleidsplan met het DuBo Pluspakket. Dit pakket heeft betrekking op zowel woningbouw, utiliteitsbouw als grond-, weg- en waterbouw. Oegstgeest sluit aan bij de systematiek van het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen en hanteert daarnaast nog enige regionale maatregelen.

Het regionaal DuBo Pluspakket wordt toegepast voor alle werken, indien:

- de gemeente opdrachtgever is;
- de gemeente zelf het bouwproject ontwikkelt;
- de gemeente de grond uitgeeft;

- de gemeente overeenkomsten/convenanten afsluit met bouwpartijen (woningbouwcoöperaties, ontwikkelaars) en gesubsidieerde instellingen.

Ook Rijnsburg wil duurzaam bouwen stimuleren waarbij “Bouwstenen voor een duurzame stedenbouw” als leidraad dient. Deze ambities zijn vastgelegd in het gemeentelijk milieubeleidsplan (GMP). Omdat het beleid van Rijnsburg minder concreet is dan het beleid van Oegstgeest, wordt voor de woningbouw in Frederiksoord Zuid het DuBo pluspakket als uitgangspunt gehanteerd. Bij de bouwprojecten worden de regionale dubo-maatregelenlijsten toegepast. Dit gebeurt in overleg met de Milieudienst West-Holland en de milieuafdeling KRV.

6. Verkeersparagraaf

6.1 Rijsburgerweg / Rijnzichtweg

Het noordelijk deel van Rijnfront en de toekomstige wijk Frederiksoord-Zuid zullen worden ontsloten via de Rijsburgerweg en de Rijnzichtweg. Voor deze ontsluiting is gekozen omdat deze wegen direct langs het plangebied lopen, direct aansluiten op de rijksweg en deze ontsluiting leidt tot een directe verbinding van de nieuwbouwlocatie met de bestaande kern van Oegstgeest en Rijsburg.

Geconcludeerd mag worden dat de belasting van de Rijsburgerweg/Rijnzichtweg tegen haar grenzen aanloopt. Dit wordt echter slechts in beperkte mate veroorzaakt door de toevoeging van woningen in Rijnfront en Frederiksoord-Zuid. De belangrijkste verkeersstromen lopen vanuit Rijsburg naar de A44 of Leiden (en vice versa) en het zijn dan ook juist deze verkeersstromen die tot de verkeersdruk leiden.

Dat de toename van het verkeer op de Rijsburgerweg/Rijnzichtweg slechts in beperkte mate wordt veroorzaakt door Rijnfront en Frederiksoord-Zuid wil natuurlijk niet zeggen dat er dan geen oplossing voor de beperkte doorstroming op de weg moet worden gezocht. De gemeente Oegstgeest heeft daarom in samenwerking met de gemeente Rijsburg onderzoek gedaan naar de vraag op welke wijze deze doorstroming kan worden verbeterd.

Geconcludeerd is dat de belangrijkste beperkende factor voor de doorstroming van de Rijnzichtweg ligt bij de Willibrordrotonde. De wachtrijen voor deze rotonde slaan zelfs terug tot bij de aansluitingen naar de A44 waardoor niet alleen de doorstroming, maar eveneens de verkeersveiligheid beperkt wordt. Wanneer de doorstroming op de rotonde verbeterd wordt ontstaat er op de Rijnzichtweg/Rijsburgerweg een acceptabele verkeerssituatie.

6.2 Verkeersoplossingen korte termijn

Er zijn diverse mogelijkheden onderzocht om de capaciteit van de Willibrordrotonde te vergroten. Uit verkeersstudies blijkt dat de beste oplossing

is om een bypass op de rotonde te creëren in combinatie met het omzetten van de busbaan op de Rijnzichtweg naar een rijstrook voor alle verkeer.

De extra rijstrook zorgt ervoor dat de lange wachtrijen op de Rijnzichtweg worden verkort waardoor ook de aansluiting op de A44 aanzienlijk beter wordt. Bij de twee rijstroken moet vroegtijdig gekozen worden wat de bestemming is. De zuidelijke rijstrook leidt naar een bypass naar de Rhijngeesterstraatweg-zuid en de Geversstraat. De noordelijke rijstrook leidt eveneens naar de Geversstraat en volgt de rotonde naar de Rhijngeesterstraatweg-noord. Na uitvoering van de maatregelen ontstaat er voor dit moment en ook na de realisatie van Rijnfront en Frederiksoord-Zuid een acceptabele verkeersafwikkeling op de Rijsburgerweg en de Rijnzichtweg.

6.3 Verkeersoplossingen lange termijn

Opgemerkt moet worden dat met de voorgestelde aanpassingen aan de Rijnzichtweg en de Willibrordrotonde de doorstroming op de Rijnzichtweg en de Rijsburgerweg weliswaar weer acceptabel wordt, maar dat na deze aanpassingen deze beide wegen wel definitief hun grenzen als regionale verbindingroute hebben bereikt.

Gelet op de autonome groei wordt, wanneer de regionale infrastructuur niet wordt verbeterd, in 2015 de verkeersintensiteit op de Rijsburgerweg en Rijnzichtweg te groot. Om deze reden zet de gemeente in op het ontlasten van de Rijsburgerweg en de Rijnzichtweg door het realiseren van nieuwe regionale verbindingen en door het upgraden van bestaande regionale routes. Dit zijn voor een belangrijk deel oplossingen die niet op de korte termijn realiseerbaar zijn, maar wel vóór 2015 kunnen worden uitgevoerd.

Enkele voorbeelden van projecten die door Oegstgeest en/of Rijsburg zijn geïnitieerd of worden ondersteund en die de Rijnzichtweg en Rijsburgerweg kunnen ontlasten zijn:

- Realisatie Rijnland Route (verbinding A4-A44)
- Realisatie zuidelijke route N206 op de A44 (via Valkenburg)
- Realisatie Rijn Gouwelijk (tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten)
- Realisatie directe afslag Flora en omgeving op de A44 nabij de Vinkenweg

- Realisatie goede langzaam verkeersverbinding (functioneel en recreatief)
- Route via landgoed, langs de Binnenrijn naar de nieuwe fietsbrug
- Functionele routes op onder meer Wassenaarseweg en Rijnzichtweg
- Verlaging snelheid A44 naar 100 of 80 km/u
- Inrichten vluchtstrook als extra rijbaan
- Realisatie extra opritten en afritten

Door de provincie Zuid Holland, Regio Holland Rijnland en omliggende gemeenten wordt momenteel onderzoek gedaan naar verbetering van de doorstroming op de route Katwijk-A44(N-206) en tussen de A44 en de A4. Kortweg de Rijnlandroute genoemd. Verschillende alternatieven zijn hiervoor onderzocht waaruit in juni 2005 kansrijke alternatieven worden gekozen voor de verdere planstudie. Dit onderzoek heeft aangetoond dat indien de Rijnlandroute wordt gerealiseerd dit positieve effecten zal hebben op de verkeersbelasting op de Rijnsburgerweg. Afhankelijk van welk tracé wordt gekozen kan het effect oplopen tot een reductie van het verkeer tot 12 % in de noord-zuid richting en 22 % in de zuid-noord richting. Deze percentages zijn ten opzichte van de cijfers die worden gebruikt als er in de regio wel wordt gebouwd maar geen infrastructuur wordt aangelegd.

Door de provincie Zuid-Holland, in samenwerking met de Regio Holland Rijnland en omliggende gemeenten, zal in een planstudie de overgebleven varianten verder worden onderzocht.

Ook het realiseren van een hoogwaardige openbaar vervoer verbinding zoals de Rijn Gouwe Lijn draagt er toe bij dat de doorgaande groei van het autoverkeer wordt afgeremd.

7. Waterparagraaf

In dit hoofdstuk wordt de waterparagraaf voor Frederiksoord Zuid beschreven. In verband met de ligging van de gemeentegrens is het gebied opgedeeld in een gedeelte behorend bij de gemeente Oegstgeest en een gedeelte behorend bij de gemeente Rijnsburg. De waterparagraaf is bedoeld voor de bestemmingsplannen van zowel het deel Oegstgeest als het deel Rijnsburg.

7.1 Relatie met bestemmingsplan Rijnfront

De concept stedenbouwkundige schets voor Frederiksoord Zuid gaat uit van zowel stedenbouwkundige als waterhuishoudkundige integratie met bestemmingsplan Rijnfront. De bestaande waterparagraaf van Rijnfront (zie bestemmingsplan Rijnfront en rapport Watertoets Rijnfront d.d. 22 mei 2003) vormt dan ook tevens de basis voor de waterparagraaf van Frederiksoord Zuid. Voor de watertoets Rijnfront heeft diverse malen overleg plaats gevonden tussen projectbureau Rijnfront en het hoogheemraadschap van Rijnland. De verslagen van deze overleggen zijn opgenomen in genoemd rapport Watertoets Rijnfront. Tijdens de overleggen heeft het hoogheemraadschap advies gegeven over de uitgangspunten en randvoorwaarden voor de toekomstige waterhuishoudkundige inrichting, rekening houdend met de specifieke kenmerken van het plangebied. Dit advies is vertaald in de waterparagraaf Rijnfront.

In aanvulling op de overleggen over Rijnfront als geheel heeft op 7 januari 2005 een overleg Watertoets Frederiksoord Zuid plaats gevonden tussen de gemeenten Rijnsburg en Oegstgeest en het hoogheemraadschap van Rijnland. Een verslag van dit overleg is als bijlage bij deze notitie gevoegd. De door het hoogheemraadschap in dit overleg gemaakte opmerkingen zijn verwerkt in onderliggende waterparagraaf.

7.2 Beleidsdocumenten water

Het algemene landelijke, provinciale en gemeentelijke beleid ten aanzien van bestemmingsplannen is opgenomen in hoofdstuk 2 van het bestemmingsplan. In aanvulling daarop zijn voor het water nog de volgende beleidsdocumenten van belang:

- beleid nationaal: - Vierde Nota waterhuishouding, regeringsbeslissing;
- Kabinetsstandpunt waterbeleid 21^e eeuw;
 - beleid provincie Zuid-Holland: Beleidsplan Milieu en Water, Stroomgebiedsvisie Midden-Holland, Grondwaterbeheersplan;
 - beleid hoogheemraadschap van Rijnland (waterbeheerder): Waterbeheersplan, Keur, Peilbesluit, nota de waterparagraaf in bestemmingsplannen, leidraad planvorming stedelijk gebied;
 - beleid gemeenten Rijnsburg en Oegstgeest: Rioleringsplan.

7.3 Taakverdeling waterbeheerders-gemeenten

Het oppervlaktewaterbeheer in het plangebied berust bij het hoogheemraadschap van Rijnland, het grondwaterbeheer bij de provincie Zuid-Holland. Een taakverdeling voor wat betreft de afwatering en ontwatering in de bebouwde kom is nu nog niet wettelijk verankerd en kan daarom bijvoorbeeld een overlap vertonen. De lijn wordt meestal gevolgd dat de oppervlaktewaterbeheerder primair verantwoordelijk is voor de waterhuishouding: oppervlaktewaterkwaliteit, beveiliging tegen hoog water, peilbeheer, aan- en afvoer van water (afwatering). Gemeenten zijn op waterhuishoudkundig gebied verantwoordelijk voor het bouwrijp maken (ontwatering) en de zorg voor de riolering. De onderhoudsplicht van wateren wordt geregeld via de keur en legger van de waterbeheerder, en kan zowel bij de waterbeheerder, de gemeente als bij particulieren liggen.

7.4 Bestaande waterhuishoudkundige situatie

Het oppervlaktewater en het freatisch grondwater hebben volgens het Grondwaterbeheersplan 2001-2005 van de provincie Zuid-Holland een functie voor de vollegrondstuinbouw. Het oppervlaktewater heeft geen speciale natuur- of ecologische functie. Het grondwater heeft een functie voor industrieel gebruik. Het maaiveld ligt op circa 0,2 m +NAP. De huidige drooglegging

(verschil tussen maaiveld en oppervlaktewaterpeil) bedraagt ongeveer 0,8 m. Het bodemtype in

het plangebied betreft Tuineerdgrond (Ek19), bestaande uit lichte zavel. De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) bedraagt 0,40 m tot 0,55 m beneden maaiveld en de gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) 1,00 m tot 1,30 m beneden maaiveld. In het gebied vindt lichte infiltratie plaats (circa 0 tot 0,25 mm/dag) naar het diepere grondwater.

Lokaal zijn er momenteel geen problemen bekend met waterberging of waterkwaliteit. De huidige oppervlaktes verhard gebied en open water zijn bepaald op basis van een grootschalige digitale kaart. De resultaten zijn samengevat in tabel 1.

	Plangebied Rijnsburg	Plangebied Oegstgeest	Geheel Frederiksoord Zuid
Oppervlakte verhard (inclusief kassen)	1,47	1,96	3,43
Oppervlakte open water	0,35	0,04	0,39
Totale oppervlakte	6,87	2,99	9,86
Percentage verhard gebied	21,4%	65,6%	34,8%
Percentage open water	5,1%	1,3%	4,0%

Tabel 1. Huidige oppervlaktes verhard gebied en open water in ha

In het gebied is sprake van natuurlijke drainage door een slotenstelsel. Het plangebied ligt in het boezemland van de Oude Rijn, en staat daarmee in open verbinding. De Oude Rijn fungeert als boezemwater in het primaire systeem van Rijnland. In de boezem wordt een gemiddeld peil van NAP –0,60 m gehanteerd. De Oude Rijn heeft de functie van recreatie- en vaarwater. De waterkwaliteit van de Oude Rijn is matig (waterhuishoudingsplan Zuid Holland 1995-1998). De oorzaak van de matige kwaliteit ligt niet in lokale bronnen. De waterkwaliteit van de Oude Rijn wordt beïnvloed door een groot achterland.

In de concept stedenbouwkundige schets worden de principes voor geheel Rijnfront integraal doorgetrokken in Frederiksoord Zuid. Dit betekent dat de ruime watergangen vanuit de groene parkzone in het middendeel van Rijnfront worden doorgetrokken door Frederiksoord Zuid en vervolgens middels bruggen in open verbinding komen te staan met de Oude Rijn. Ook voor Frederiksoord Zuid wordt daarbij gedacht aan recreatief medegebruik van het water.

Ten aanzien van de toekomstige berging gelden vanaf 1 januari 2003 de volgende uitgangspunten van het hoogheemraadschap van Rijnland:

- voor nieuwbouwgebieden wordt in het bestemmingsplangebied een oppervlak gelijk aan 15% van het nieuw aan te leggen verhard oppervlak gereserveerd voor extra open water;
- dit open wateroppervlak komt bovenop het al bestaande oppervlak aan open water;
- het extra open wateroppervlak kan gereduceerd worden door het nemen van maatregelen gericht op vasthouden en vertragen van afvoer.

Op basis van de concept stedenbouwkundige schets voor Frederiksoord Zuid wordt het toekomstige percentage verhard gebied (bebouwing, wegen, trottoirs, parkeerterreinen) globaal geschat op circa 40%. Dit percentage geldt voor de bestemmingsplannen van zowel het deel Oegstgeest als het deel Rijnsburg. Ten opzichte van het huidige percentage verhard gebied betekent dit een toename met circa 5%. Dit betekent dat voor het gebied als geheel een extra oppervlakte open water gereserveerd dient te worden van $5\% \times 15\% = 0,8\%$ van de oppervlakte van het plangebied. Voor het totale plangebied, met een oppervlakte van circa 10 hectare betekent dit een extra oppervlakte open water van 0,08 hectare. In tabel 2 is de berekening uitgevoerd voor de twee plandelen.

7.5 Concept stedenbouwkundige schets

Tabel 2. Geschatte toekomstige oppervlaktes verhard gebied en open water in ha

	Plangebied Rijnsburg	Plangebied Oegstgeest	Geheel Frederiksoord Zuid
Huidige oppervlakte verhard gebied	1,47	1,96	3,43
Toekomstige oppervlakte verhard gebied (40% van het plangebied)	2,75	1,20	3,95
Oppervlakte nieuw verhard gebied	1,28	-0,76	0,52
Extra benodigde oppervlakte open water (15% van de opp. nieuw verhard gebied)	0,19	n.v.t.	0,08
Huidige oppervlakte open water	0,35	0,04	0,39
Toekomstig benodigde oppervlakte open water (huidig + extra)	0,54	0,04	0,47
Totale oppervlakte	6,87	2,99	9,86
Huidig percentage open water	5,1%	1,3%	4,0%
Toekomstig percentage open water	7,9%	1,3%	4,8%

Uit tabel 2 volgt dat in het plangebied Oegstgeest geen extra open water nodig zal zijn bij een toekomstig percentage verhard gebied van 40%. Dit komt doordat zich in dit plangebied momenteel reeds een grote oppervlakte verhard gebied bevindt, in de vorm van een kassencomplex. Voor het plangebied Rijnsburg bedraagt de extra benodigde oppervlakte open water 0,19 hectare, bij een toekomstig percentage verhard gebied van 40%. Deze oppervlakte kan toe- of afnemen indien in het uitwerkingsplan het toekomstig percentage verhard gebied groter respectievelijk kleiner uitvalt dan 40%.

Voor het plangebied als geheel zou 0,08 hectare extra open water nodig zijn op basis van een percentage verhard gebied van 40%. Dit is minder dan de 0,19 ha voor alleen plangebied Rijnsburg, omdat het “overshot” aan bestaand verhard gebied in het plandeel Oegstgeest meetelt in het totaal. In het overleg met het hoogheemraadschap is aangegeven dat strikt genomen per bestemmingsplangebied voldoende open water gerealiseerd dient te worden. Eventuele compensatie van een tekort aan waterberging in het ene plangebied mag worden gecompenseerd in het aanliggende plangebied, mits dit wordt bevestigd middels een bestuurlijke brief van de gemeente die de compensatie levert.

In de toekomstige situatie zal minimaal 4,8 % open water aanwezig zijn in het plangebied als geheel, uitgaande van een geschat toekomstig percentage verhard gebied van 40%. Dit percentage open water kan toe- of afnemen indien in het uitwerkingsplan het toekomstig percentage verhard gebied groter respectievelijk kleiner uitvalt dan 40%. Eventuele compensatie van een tekort aan waterberging in het ene plangebied mag worden gecompenseerd in het aanliggende plangebied, mits dit wordt bevestigd middels een bestuurlijke brief van de gemeente die de compensatie levert.

De verwachting is dat door aanleg van de nieuwe, brede watergangen volgens de concept stedenbouwkundige schets in de benodigde oppervlakte open water wordt voorzien.

7.6 Toekomstige waterhuishoudkundige inrichting

Volgens de trits vasthouden-bergen-afvoeren van het waterbeleid 21^e eeuw moet overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms worden vastgehouden in de bodem en in oppervlaktewater. Voor Frederiksoord Zuid is het vasthouden van water in oppervlaktewater, bijvoorbeeld door het “knippen” van de afwatering naar de Oude Rijn, echter zeer ongewenst. Er kunnen dan ontoelaatbare peilstijgingen in het plangebied optreden bij zware neerslag. Er dienen derhalve grote open verbindingen te worden gerealiseerd tussen de Oude Rijn en het oppervlaktewater binnen het plangebied. Via deze verbindingen vindt zowel de afvoer als de aanvoer van oppervlaktewater plaats.

In verband met de te realiseren (beperkte) drooglegging van 1,0 m zijn ook de mogelijkheden voor infiltratie van regenwater in de bodem zeer beperkt. Het

plangebied wordt weliswaar gekenmerkt door een lichte infiltratie van 0 tot 0,25 mm/dag, maar dat is bij zware neerslag onvoldoende om problemen te voorkomen. Mogelijke oplossingen die toch kunnen worden toegepast zijn doorlatende verharding in de straten in combinatie met drainage of infiltratie onder de straten door middel van zogenaamde IT-systemen (Infiltratie en Transport).

Het hemelwater dat op het verharde oppervlak valt, wordt in de toekomstige situatie zoveel mogelijk rechtstreeks naar open water afgekoppeld. Dit betekent dat al het regenwater van daken, parkeerplaatsen voor personenauto's, minder drukke wegen en terreinen (b.v. logistieke terreinen) rechtsreeks naar het oppervlaktewater wordt afgevoerd. Uitzondering zijn drukke wegen, waarvan het regenwater naar een verbeterd gescheiden stelsel wordt afgevoerd. In verband met de beperkte drooglegging van 1,0 m zal drainage van het te bebouwen gebied nodig zijn. De drainage zal nader worden uitgewerkt in de uitwerkingsplannen.

7.7 Waterkwaliteit, ecologie en inrichting watergangen

De waterkwaliteit zal in belangrijke mate bepaald worden door de Oude Rijn, waarmee het oppervlaktewater in het plangebied in open verbinding staat. Bij de inrichting van de watergangen wordt gestreefd naar aaneengesloten waterelementen, met ruime open verbindingen (bij kruisingen bruggen) in verband met:

- goede aan- en afvoer van water (voorkomen wateroverlast bij extreme neerslag);
- mogelijkheden voor circulatie van water (geen doodlopende watergangen, stilstaand water of ophoping van drijfvuil);
- functie van watergangen als recreatieve verbinding;
- functie van watergangen als ecologische verbinding. Ten behoeve van deze functie dienen met name lange duikers of overkluizingen te worden vermeden.

De maximaal toegestane afmetingen van aanlegsteigers zijn gedefinieerd in Rijnlands keur, waarbij de toegestane breedte van de steiger afhankelijk is van de breedte van de watergang. De normen zijn weergegeven in tabel 3. Aan te leggen steigers dienen aan deze normen te voldoen.

Breedte wateren	Overkluizing toegestaan tot maximaal
< 3 m	Niet toegestaan
] 3 m en < 6 m	0,5 m uit de kant
] 6 m en < 15 m	1,0 m uit de kant
] 15 m en < 50 m	2,0 m uit de kant
> 50 m	3,0 m uit de kant

Tabel 3. Maximale overkluizingen

Bij de inrichting van de watergangen dient gebruik te worden gemaakt van onderhoudsarme beschoeiing. Natuurontwikkeling in het stedelijk gebied wordt bevorderd door de (ecologische) inrichting van het watersysteem of een deel daarvan (bijvoorbeeld plasbermen). Het streven is dat minimaal 50% van de oevers natuurvriendelijk wordt ingericht, waarbij de prioriteit dient te liggen bij de gebieden die ecologisch een belangrijke functie vervullen en bij gebieden die zichtbaar zijn voor de burgers.

Voldoende waterdiepte en natuurvriendelijke oevers zorgen voor een groter zelfreinigend vermogen van het oppervlaktewater, en daarmee voor een betere waterkwaliteit. De minimale waterdiepte in de hoofdwatergangen bedraagt 1 m, en in de overige watergangen 0,5 m.

Diffuse bronnen / lozingen dienen beperkt te worden volgens de uitgangspunten zoals onder andere vastgelegd in de Nationale Pakketten Duurzame Stedenbouw en Duurzaam Bouwen door het gebruik van duurzame bouwmaterialen te stimuleren teneinde een duurzame stedelijke ontwikkeling te kunnen waarborgen. Het hoogheemraadschap verzoekt in dit verband om bij nieuwbouw alleen niet uitlogbare materialen toe te passen op plaatsen waar deze in direct contact komen met regenwater. Materialen die wel uitlogen als zij in contact komen met regenwater (zoals koper, lood en zink) hebben namelijk een negatief effect op de waterkwaliteit. Het gebruik van bestrijdingsmiddelen en bemesting bij het beheer en onderhoud van (openbare) groenvoorzieningen moet worden voorkomen.

Het verslag van het overleg tussen gemeenten Rijnsburg, Oegstgeest en Hoogheemraadschap is opgenomen als bijlage.

8. Juridische planopzet

8.1 Inleiding

Het bestemmingsplan bestaat uit een plankaart, voorschriften en toelichting. De plankaart en de voorschriften zijn juridisch bindend. De toelichting moet hierbij worden gezien als een uitleg wat met de plankaart en voorschriften wordt beoogd. De voorschriften bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van functie en vorm in het bestemmingsplangebied. De plankaart heeft een rol voor toepassing van de voorschriften, alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen.

8.2 Planvorm en systematiek

Het nieuwe bestemmingsplan Frederiksoord Zuid is een zogenaamd globaal bestemmingsplan met uitwerkingsplicht. Dit betekent dat in het bestemmingsplan een globale bestemming Uit te werken Woondoeleinden (WU) en een bestemming (in Oegstgeest) Verkeersdoeleinden zullen voorkomen die geen zelfstandige bouwtitel opleveren. Om de woonbestemming te verwezenlijken zal er een uitwerkingsprocedure doorlopen moeten worden die staat beschreven in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). In de voorschriften van dit bestemmingsplan staan de voorwaarden waaronder dit plan mag worden uitgewerkt. Hieronder staan de verschillende bestemmingen omschreven.

8.3 De voorschriften

Inleidende bepalingen

Artikel 1 Begripsbepalingen

Begrippen die in de voorschriften worden gebruikt en die uitleg behoeven worden in dit artikel uitgelegd.

Artikel 2 Wijze van meten

Dit artikel bevat alle technische regelingen over het bepalen van oppervlaktes, hoogtes, dieptes, breedtes, etc.

Bestemmingsbepalingen

Artikel 3 Uit te werken Woondoeleinden (WU)

Deze bestemming is toegekend aan het gebied wat voor woningbouw zal worden uitgewerkt. Na het volgen van de procedure die staat beschreven in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en onder de voorwaarden die staan beschreven in de voorschriften kan op deze gronden woningbouw worden gerealiseerd. Dit plan biedt dus geen directe bouwtitel.

Artikel 4 (geldt alleen voor Oegstgeest) Verkeersdoeleinden (V)

De op de plankaart voor Verkeersdoeleinden aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor verkeersdoeleinden, zoals wegen, parkeerplaatsen en fiets- en voetpaden, met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouw zijnde en andere werken, alsmede groenvoorzieningen. Verder is ook groen toegestaan binnen de verkeersdoeleinden. Hierbij kan gedacht worden aan middenbermen of een groene invulling van de binnenkant van een rotonde.

Algemene bepalingen

Artikel 5 Algemene gebruiksvoorschriften

Dit is een algemene bepaling waarin een aantal mogelijkheden van het bestemmingsplan wordt uitgesloten ter bescherming van het straatbeeld (zoals opslag van bagger, machines, bouwmaterialen, caravans etc.). Een nieuw strijdig gebruik, dat nadere aanduiding behoeft is het in gebruik hebben als seksinrichting.

Artikel 6 Algemene vrijstellingen

Dit artikel is een algemene mogelijkheid om van het plan af te wijken. Lid 1 vormt hierbij de zogenaamde 'toverformule'. Dit betekent dat het college van Burgemeester en Wethouders vrijstelling mogen verlenen indien strikte toepassing van het bestemmingsplan leidt tot een ruimtelijk onwenselijke situatie (een beperking van het meest doelmatige gebruik).

Lid 2 is een meer algemene vrijstellingsbepaling voor het toepassen van kleine vrijstellingsmogelijkheden voor bijvoorbeeld transformatorhuisjes, gasdrukregelen meetstations etc.

Artikel 7 Dubbeltelbepaling

Deze bepaling dient te voorkomen dat situaties ontstaan welke niet in overeenstemming zijn met de bedoeling van het plan.

Omdat om een gebouw een zeker open terrein is vereist, wordt via de dubbeltelbepaling voorkomen dat eenzelfde terrein twee keer wordt 'meegenomen' bij de beoordeling van een bouwaanvraag. Grond die al eerder moest worden meegeteld bij de beoordeling van een bouwplan mag niet nog eens worden meegeteld bij een nieuwe bouwaanvraag.

Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 8 Overgangsbepalingen

Bouwwerken welke op het moment van tervisielegging van het plan bestaan (of waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de voorschriften op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag gehandhaafd worden.

Artikel 9 Strafbepaling

Sommige voorschriften zijn als verbod opgesteld. Overtreding van het voorschrift wordt aangemerkt als een strafbaar feit, waarbij de strafbedreiging geschiedt op basis van de Wet op de economische delicten.

Artikel 10 Titel van het plan

Deze bepaling geeft aan op welke manier de voorschriften kunnen worden aangehaald.

9. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

9.1 Inleiding

De gemeenten Rijsburg en Oegstgeest maken een bestemmingsplan voor de ontwikkeling van het grensgebied van Rijsburg en Oegstgeest.

Beide gemeenten maken ieder een eigen bestemmingsplan voor het eigen grondgebied. Vanwege de onderlinge samenhang worden beide bestemmingsplannen wel tegelijk in procedure gebracht en hebben ze beiden de naam Frederiksoord Zuid.

Het plan wat op het grondgebied van de gemeente Rijsburg ligt wordt in het noorden begrensd door de wijk Frederiksoord, in het oosten door de Rijsburgerweg en in het westen en zuiden door het bestemmingsplan Kamphuizerpolder (van de gemeente Oegstgeest).

9.2 Ter inzagelegging voorontwerp bestemmingsplan

Het voorontwerpbestemmingsplan Frederiksoord Zuid heeft van dinsdag 29 maart tot en met maandag 25 april 2005 voor een ieder ter inzage gelegen en kon gedurende deze termijn worden ingezien bij de publieksbalie van het gemeentehuis aan het Burgemeester Koomansplein 1.

Het plan lag van maandag, dinsdag en donderdag van 8.30 tot 16.00 uur, woensdag van 8.30 tot 20.00 uur en vrijdag van 8.30 tot 12.00 uur ter inzage. Op afspraak kon het plan eventueel ook buiten de openinguren in worden gezien.

Op maandag 18 april 2005 heeft er van 19:00 tot 21:00 uur een inloopbijeenkomst plaatsgevonden in het gemeentehuis van Rijsburg. Op deze avond kon over beide bestemmingsplannen informatie worden gekregen en was er gelegenheid om vragen te stellen. Een ieder was in de gelegenheid om gedurende de termijn van terinzagelegging een inspraakreactie bij het college van burgemeester en wethouders in te dienen.

In het kader van het vooroverleg ex artikel 10 bro is aan een aantal instanties gevraagd om een advies over het voorontwerpbestemmingsplan. Van een groot aantal is een reactie ontvangen. Van zowel de vooroverleg- als de inspraakreacties is een samenvatting gemaakt. Deze worden hieronder weergegeven. Per bestemmingsplan en dus per gemeente is er een inspraak- en vooroverlegnota opgesteld.

9.3 Globaal bestemmingsplan en verdere procedure

Zoals eerder is vermeld is dit bestemmingsplan globaal van opzet. Dit houdt in dat er één woonbestemming op het gebied is gelegd. Om de bestemming te verwezenlijken en bouwvergunningen te kunnen verlenen moet dit bestemmingsplan nog worden uitgewerkt. Nadat het globale plan is goedgekeurd kan er een uitwerkingsplan worden opgesteld. Dit plan bestaat ook uit een toelichting, voorschriften en plankaart en geeft meer gedetailleerd aan hoe het gebied wordt ingericht. Ook het uitwerkingsplan wordt in procedure gebracht en hebben omwonenden en belanghebbenden gelegenheid om op het plan te reageren, c.q. bezwaar te maken.

9.4 Inspraakreacties

Er zijn inspraakreacties ontvangen van:

1. C. Haselhoff, Esdoornlaan 79 te Rijsburg, d.d. 18 april 2005
2. Dijkstra, Waterbosspark 128 te Rijsburg, d.d. 18 april 2005
3. D. van Delft, Eikenlaan 24 te Rijsburg, d.d. 18 april 2005
4. R. Groenewoud, Paedsenakker 46 te Rijsburg, d.d. 18 april 2005
5. M. Zeegers, Eikenlaan 22 te Rijsburg d.d. 22 april 2005
6. J. Taal en A.M. Jonckheere, Esdoornlaan 39 te Rijsburg, d.d. 22 april 2005
7. P. van Egmond, Esdoornlaan 35 te Rijsburg, d.d. 25 april 2005
8. K. en D. van Delft, Esdoornlaan 37 te Rijsburg, d.d. 22 april 2005
9. Zwaan & De Graaf, Eikenlaan 20 te Rijsburg, d.d. 23 april 2005
10. Familie Van Dam, Populierenlaan 3 te Rijsburg, d.d. 25 april 2005
11. LTO Vastgoed (P.J.A. van der Knaap), Veraartlaan 6 te Rijswijk, d.d. 22 april 2005, namens Firma Gebroeders Den Hollander, Rijsburgerweg 77 te Rijsburg

12. LTO Vastgoed (P.J.A. van der Knaap), Veraartlaan 6 te Rijswijk, d.d. 22 april 2005, namens J. Jungerius, Rijsburgerweg 73 te Rijsburg.
13. LTO Vastgoed (P.J.A. van der Knaap), Veraartlaan 6 te Rijswijk, d.d. 22 april 2005, namens Hoveniersbedrijf A. Moerkerk, Rijsburgerweg 75 te Rijsburg
14. LTO Vastgoed (P.J.A. van der Knaap), Veraartlaan 6 te Rijswijk, d.d. 22 april 2005, namens A. van Delft-de Mooij (en mede-eigenaren A. de Mooij te Katwijk en C.P. van Delft – de Mooij te Wachterbach Duitsland), Heerenweg 16 te Rijsburg

1. Reactie van C. Haselhoff, Esdoornlaan 79 te Rijsburg, d.d. 18 april 2005	
<u>Weergave reactie:</u> Inspreker meldt dat de verlengde Iepenlaan die doodloopt, smal is en dat deze vanuit de nieuwe wijk alleen te voet of per fiets bereikbaar mag zijn. Geen auto's. Om sluipverkeer tegen te gaan stelt inspreker voor om bij de splitsing van het voetveer naar Valkenburg een paaltje in de weg aan te brengen zodat men vanuit de nieuwe wijk niet richting de Valkenburgerweg/Nassaulaan kan.	<u>Beantwoording gemeente:</u> Het is de bedoeling van de gemeente om geen sluipverkeer met dit bestemmingsplan mogelijk te maken, noch in het stedenbouw-kundig plan. Vandaar ook dat de toekomstige wijk een eigen ontsluiting zal krijgen op de Rijsburgerweg. Het bestemmingsplan bevindt zich in een heel vroeg stadium en ook nadat dit plan is vastgesteld zal er nog een uitwerkingsplan moeten worden opgesteld om woningbouw mogelijk te maken. De exacte invulling van het gebied is op dat moment pas bekend. Echter, in een bestemmingsplan kunnen geen verkeersmaatregelen zoals de door inspreker genoemde paaltjes worden afgedwongen. Dit gebeurt in het Inrichtingsplan voor de openbare ruimte en dit plan is nog niet klaar. Uiteraard heeft deze opmerking van inspreker bij het totstandkomen van dit inrichtingsplan de aandacht van de gemeente.

2. Reactie van Dijkstra, Waterbospark 128 te Rijsburg, d.d. 18 april 2005	
<u>Weergave reactie:</u> Volgens inspreker is de Valkenburgerweg niet geschikt voor sluipverkeer en ook niet voor de bouw van huizen. Bij vrachtverkeer krijgt inspreker nu al scheuren in het huis. Geadviseerd wordt een paaltje te plaatsen in de Valkenburgerweg. Op een andere manier kan het verkeer niet worden tegengegaan.	<u>Beantwoording gemeente:</u> Zie de reactie onder nr. 1.

3. Reactie van D. van Delft, Eikenlaan 24 te Rijsburg, d.d. 18 april 2005	
<u>Weergave reactie:</u> Inspreker heeft de volgende vragen: a. Wordt de Eikenlaan doorgetrokken ? b. Wordt de sloot verbreed ? c. Komt er een weg langs de sloot (zuidkant) ? d. Wanneer wordt er begonnen met bouwen ? e. Wat voor soort huizen komen er (hoog- / laagbouw, huur of koop) ?	<u>Beantwoording gemeente:</u> Op geen van de vragen van inspreker kan op dit moment een duidelijk antwoord worden gegeven. Het gaat in dit bestemmingsplan voornamelijk om een nog uit te werken bestemming. Dit houdt tevens in dat momenteel nog geen vastomlijnde plannen bestaan over de concrete inrichting van het bestemmingsplangebied. Ook wanneer begonnen kan worden met de bouw is nog onduidelijk aangezien dit van vele factoren afhangt, zoals de proceduretijd van het bestemmingsplan en het uitwerkingsplan en de verwerving van de betrokken percelen.

4. Reactie van R. Groenewoud, Paedsenakker 46 te Rijsburg, d.d. 18 april 2005

<u>Weergave reactie:</u> a. Op de schets is aangegeven dat er ook huizen/flats gebouwd kunnen gaan worden met 5 woonlagen. Het bouwen van huizen/flats met meer dan 3 woonlagen is volgens inspreker ongepast en past niet in de wijk Frederiksoord. De wijk heeft nu ook geen/weinig woningen met meer dan 3 woonlagen. Inspreker stelt voor om bij het maken van plannen m.b.t de woonlagen rekening te houden met de omgeving. b. Op de schets zijn ook bruggen gepland tussen de bestaande en de nieuwe wijk. Een voorbeeld daarvan is de Paedsenakker. Het creëren van een normale doorgang (incl. auto's) zal leiden tot een ongewenste situatie. De bestaande straat Paedsenakker is niet geschikt om extra verkeer te verwerken. Inspreker stelt voor om de doorgaande weg gesloten te houden voor auto's en alleen voor	<u>Beantwoording gemeente:</u> a. Op dit moment is nog niet precies duidelijk waar dergelijke meergezinshuizen gesitueerd gaan worden. In de schets zijn deze alvast meegenomen om een indruk te geven van de mogelijkheden. Het stedenbouwkundige idee achter het plaatselijk verhogen van de maximale hoogte (t.o.v. bestaande bebouwing) is het ontwikkelen van een 'stedenbouwkundig accent'. Dit zou de wijk een meer gevarieerde aanblik geven en een gedifferentieerder woningaanbod kunnen opleveren. Verder zal de wijk Frederiksoord Zuid een overgangspunt vormen van de wijk Frederiksoord in Rijsburg en de toekomstige wijk Rijnfront in Oegstgeest, in Rijnfront komen dergelijke hoogteaccenten vaker voor. Een en ander wordt op een later moment (bij het uitwerkingsplan) pas duidelijk. b. Zie onze reactie onder nr. 1
--	--

voetgangers en fietsers te gebruiken.

5. Reactie van M. Zeegers, Eikenlaan 22 te Rijsburg d.d. 22 april 2005

<u>Weergave reactie:</u> Inspreker tekent bezwaar aan tegen de bouw van huizen op het terrein achter zijn/haar woonhuis. Op 18 april jl. (inloopbijeen-komst) heeft inspreker vragen gesteld maar deze zijn onvoldoende beantwoord. Het was nogal vaag wat er precies gaat gebeuren en hoe het eruit gaat zien.	<u>Beantwoording gemeente:</u> Het gebied Frederiksoord Zuid is door de gemeente aangewezen als toekomstig woon-gebied. Een en ander is aangegeven in de Strategische Visie Bouwlocaties. De kans is daarom bijzonder groot dat er in de nabijheid van de woning van inspreker nieuwe woningen worden gebouwd. Dat inspreker een en ander tijdens de inloop-avond nogal vaag vond is volledig in overeen-stemming met de fase waarin de ontwikkeling van het toekomstige woongebied zich op dit moment bevindt. Er kunnen in de komende tijd dan nog diverse wijzigingen worden aangebracht in het conceptmasterplan, wat tijdens de inloopbijeenkomst is tentoongesteld. Op het moment dat het uitwerkingsplan in procedure gaat zal er over de invulling van het plangebied veel meer bekend zijn.
---	--

6. Reactie van J. Taal en A.M. Jonckheere, Esdoornlaan 39 te Rijsburg, d.d. 22 april 2005

<u>Weergave reactie:</u> Insprekers geven aan dat de plannen voor hen globaal inhouden: a. De nieuwe kavels aan de zuidzijde van de sloot worden vanaf de andere	<u>Beantwoording gemeente:</u> a. t/m d: Insprekers refereren aan het concept-
---	--

zijde ontsloten, zodat de tuinzijde van die kavels aan “onze” sloot zijn gelegen. b. De nieuwe woningen in dit deel van Frederiksoord Zuid bestaan uit 3 maximaal woonlagen, hetgeen ongeveer dezelfde bouwhoogte is als hun woningen. c. De sloot wordt verbreed en mogelijk zelfs verdiept, zodat deze bevaarbaar wordt. d. Er worden enkele verkeersluwe verbindin-gen gemaakt tussen de bestaande en de nieuwe wijk. De wijk zal een eigen ontsluiting krijgen op de Rijsburgerweg. Insprekers betreuren dat: e. er weer een stuk natuur verloren gaat ten koste van woningbouw. Aangelegde groenzones binnen stedelijke bebouwing kunnen groengebieden in de vorm van velden voor land- en tuinbouw nooit compenseren. Insprekers zijn dan ook bezorgd dat specifieke vogelsoorten, vleur-muizen en andere flora en fauna die nu nog aanwezig zijn vanwege het landelijke karakter, zullen verdwijnen. f. hun vrije uitzicht en daarmee een groot gedeelte van hun privacy zullen verdwijnen.	masterplan wat tijdens de inloopavond is tentoongesteld. Dit was met name bedoeld, en dit is ook nadrukkelijk met de aanwezigen gecommuniceerd, om een indruk te geven hoe de invulling van het gebied zou kunnen plaatsvinden. Op het moment dat het uitwerkingsplan in procedure wordt gebracht bestaat er duidelijkheid over de exacte invulling van het plangebied. Aan het uitwerkingsplan is een procedure gekoppeld waarin omwonenden en belanghebbenden in de gelegenheid zijn om op de plannen te reageren, c.q. bezwaar kunnen maken. e. De gemeente heeft het gebied Frederiks-oord Zuid in haar Strategische Visie Bouwlocaties als toekomstig woongebied aangewezen. Dit plan is in overeenstemming met deze visie. Eén van de onderzoeken die is opgesteld voor dit bestemmingsplan is een Flora en Fauna-onderzoek. Dit onderzoek geeft aan dat de vrees van inspreker over het verdwijnen van beschermde dieren, flora en fauna niet gegrond is. f. Er zal inderdaad iets veranderen aan het uitzicht van insprekers. De inschatting is echter dat de nieuw te	g.de waardevermindering van hun huizen als gevolg van de nieuwbouw en het verlies van het vrije uitzicht aanzienlijk zal zijn. Naar aanleiding van de punten b t/m d hebben insprekers de volgende opmerkingen: ad b. Gezien het feit dat de goot-nokhoogte van de toekomstige woningen naar verwach-ting beduidend hoger zal uitvallen dan die van de voormalige kassen, verwachten zij van de gemeente dat dit feit in de plan-schadeprocedure mee wordt genomen met een voor hen positieve uitkomst. ad c. De wallenkant van hun tuinen is	bouwen woningen op een zodanige afstand van de woning van insprekers worden gerealiseerd dat het nog maar de vraag is of de privacy daadwerkelijk zal worden geschaad. g. Het is enigszins voorbarig om nu al uit te gaan van een waardevermindering van de woning. Of hier sprake van is zal pas blijken uit een taxatierapport wat naar aanleiding van een eventuele planschadeclaim wordt uitgevoerd. ad b. Bij een planschadebeoordeling wordt niet alleen gekeken naar de hoogte van de nieuwe ontwikkeling, maar speelt ook de vergelijking tussen de nieuwe en de oude bestemming een rol. Bij de oude bestemming wordt nadrukkelijk gekeken naar de maximale mogelijkheden die het plan biedt, en niet naar hetgeen er reeds is gerealiseerd. Mochten insprekers menen planschade te lijden dan kunnen zij een gemotiveerd verzoek om planschade bij de gemeenteraad indienen. Dit kan zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. ad c. Bij de inrichting van het openbare
---	---	---	---

voor het merendeel onbeschermd of slechts gebrekkig beschermd en zeker niet geschikt om golven van bijv. boten te weerstaan. Ook bij het uitdiepen van de sloot zijn problemen met de wallenkant te verwachten. Als het karakter van de sloot verandert is het noodzakelijk dat aan de wallenkant voorzieningen getroffen worden. Insprekers vinden het dan ook noodzakelijk dat de gemeente deze voorzieningen in de plannen opneemt, zodat deze werkzaamheden integraal kunnen worden uitgevoerd.	gebied en de uitvoering zal aandacht zijn voor mogelijke schades die als gevolg hiervan ontstaan.
ad d. Insprekers vinden het ook noodzakelijk dat zij bij de verdere planontwikkeling betrokken worden, vooral als het gaat om de noodzakelijke verbinding tussen de oude en de nieuwe wijk. Vooral de vormgeving van deze ontsluitingen is bepalend of er veel autoverkeer zal plaatsvinden. Ook heeft het maken van deze ontsluitingen gevolgen voor de voorzieningen die op deze plekken aanwezig zijn, zoals kinderspeelplaatsen en het aantal parkeerplaatsen. Insprekers zullen kritisch en met zorg de verdere ontwikkelingen rondom Frederiks-oord Zuid volgen en rekenen erop dat de gemeente hen regelmatig over de ontwikkelingen zult berichten.	ad d. In het kader van de bestemmingsplanprocedures verschijnen er regelmatig publicaties in De Rijnsburger. Insprekers kunnen zich op deze manier op de hoogte houden van de ontwikkelingen in het gebied.

7. Reactie van P. van Egmond, Esdoornlaan 35 te Rijnsburg, d.d. 25 april 2005

<u>Weergave reactie:</u> Het betreft hier een identieke reactie als nummer 6 (van J. Taal en A.M. Jonckheere) . Voor de weergave van de reactie wordt hier dan ook naar verwezen	<u>Beantwoording gemeente:</u> Het betreft hier een identieke reactie als nummer 6 (van J. Taal en A.M. Jonckheere) . Voor de beantwoording wordt dan ook verwezen naar nr. 6.
---	---

8. Reactie van K. en D. van Delft, Esdoornlaan 37 te Rijnsburg, d.d. 22 april 2005

<u>Weergave reactie</u> Het betreft hier een identieke reactie als nummer 6 (van J. Taal en A.M. Jonckheere) . Voor de weergave van de reactie wordt hier dan ook naar verwezen	<u>Beantwoording gemeente:</u> Het betreft hier een identieke reactie als nummer 6 (van J. Taal en A.M. Jonckheere). Voor de beantwoording wordt dan ook verwezen naar nr. 6.
--	--

9. Reactie van Zwaan/De Graaf, Eikenlaan 20 te Rijnsburg, d.d. 23 april 2005

<u>Weergave reactie:</u> Insprekers willen geen woningen in het plangebied. a. Er was weinig duidelijkheid over.	<u>Beantwoording gemeente:</u> De gemeente heeft het gebied Frederiksoord Zuid in haar Strategische Visie Bouwlocaties als toekomstig woongebied aangewezen. Hiermee wordt met dit plan op aangesloten. De keuze of er woningbouw in dit gebied zal worden gerealiseerd is dus al gemaakt. a. De Strategische Visie Bouwlocaties is uitgebreid bekendgemaakt via de Rijnsburger en tevens is er een inloopavond georganiseerd. Ook staat de Visie op de website van de gemeente. Inspreker had derhalve op de hoogte
--	--

b. Insprekers wisten dit niet toen zij dit huis in 2003 kochten. Op dit moment zitten ze nog vrij.	kunnen zijn van het bestaan van de Visie en de hieruit voortvloeiende plannen.
c. Insprekers krijgen veel overlast van de bouwwerkzaamheden.	b. De ruimtelijke ordening is vanwege steeds veranderende maatschappelijke ontwikkelingen, een dynamisch geheel. Niet alles is dus te voorzien. c. Erkend wordt dat insprekers ten tijde van de bouw van de woningen iets zullen merken van de bouw van de woningen in het plangebied. Om dit bij voorbaat al onder de noemer "overlast" te laten vallen, is enigszins voorbarig. Uiteraard zal aandacht worden besteed aan het voorkomen van mogelijke overlast.

10. Reactie van familie Van Dam, Populierenlaan 3 te Rijnsburg, d.d. 25 april 2005	
<u>Weergave reactie:</u> a. Insprekers willen geen doorgang via de Iepenlaan naar de nieuwe woonwijk of even-tueel alleen voor langzaam verkeer en voet-gangers. De Iepenlaan moet op dat punt verboden worden voor snelverkeer omdat de straat daar veel te smal is. Insprekers stellen voor om hiervoor de doorgang te gebruiken via de Populierenlaan 15, waar nu al een brug naar de Valkenburgerweg aanwezig is. b. Tevens vindt inspreker dat er een aparte op- en afrit moet komen voor	<u>Beantwoording gemeente:</u> a. Verwezen wordt naar de beantwoording van de reactie 1 en 6 a. t/m e. b. Dit aspect heeft de aandacht van de gemeente. In nauw overleg met de

het vrachtverkeer van de Flora zodat deze niet meer over de Rijsburgerweg hoeven naar de A44. Insprekers staan nu 's-morgens al 20 tot 30 minuten vast om op de A44 te komen. Hoe moet dat straks als er een paar honderd bewoners bijkomen?	gemeente Oegstgeest wordt op dit moment bekeken wat de korte-, middellange- en lange termijn-oplossingen kunnen zijn voor het verlichten van de verkeersdruk op de Rijsburgerweg / Rijnzichtweg.
--	--

11. Reactie van LTO Vastgoed (P.J.A. van der Knaap), Veraartlaan 6 te Rijswijk, d.d. 22 april 2005, namens Firma Gebroeders Den Hollander, Rijnsburgerweg 77 te Rijnsburg,	
<u>Weergave reactie:</u> Reclamant exploiteert een kwekerij en constateert dat zijn bedrijf is gelegen in een uit te werken woongebied. a. Met genoemde bestemming en het in het plan opgenomen bouwverbod worden de ontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijf belemmerd. Voor reclamant is met het genoemde bestemming onduidelijk wanneer uiteindelijk de functiewijzigingen gerealiseerd gaan worden. Voor reclamant betekent dit ongewenste onzekerheid die een nadelige invloed heeft op de normale bedrijfsvoering. Onzekerheid welke in het kader van een gezonde bedrijfsvoering niet acceptabel is. Dit komt tevens tot uiting in het ontbreken van mogelijkheden en randvoorwaarden voor hervestiging. b. Duidelijke randvoorwaarden welke concreet zijn vastgelegd zouden genoemde onzekerheid bij reclamant voor een deel kunnen wegnemen. Het	<u>Beantwoording gemeente:</u> a. Functiewijzigingen op basis waarvan bouwtitels mogelijk zijn vinden pas plaats zodra het uitwerkingsplan in werking is getreden. In verband met deze ontwikkeling zal de gemeente te zijner tijd de gronden in het plangebied verwerven. Een aanzet hiertoe is gelegen in het feit dat op de gronden een voorkeursrecht is gevestigd. b. In het kader van de onderhandelingen over de aankoop van de eigendommen van reclamant kunnen de randvoorwaarden verder

bedrijf wordt met onderhavig bestemmingsplan als het ware voor de toekomst “op slot gezet”.	worden gedefinieerd, zodat tot een pakket van randvoorwaarden wordt gekomen dat voor zowel reclamant, als de gemeente als acceptabel wordt beschouwd. Totdat de gronden zijn verworven en het uitwerkings-plan is geëffectueerd, kan inspreker het huidige gebruik op de gronden – mits conform het geldende bestemmingsplan – gewoon voortzetten.	gerealiseerd gaan worden. Voor reclamant betekent dit ongewenste onzekerheid die een nadelige invloed heeft op de normale bedrijfsvoering. Onzekerheid welke in het kader van een gezonde bedrijfsvoering niet acceptabel is. Dit komt tevens tot uiting in het ontbreken van mogelijkheden en randvoorwaarden voor hervestiging.	
c. Namens reclamant behoudt inspreker zich het recht voor om onderhavige reactie op een later tijdstip nader aan te vullen danwel te wijzigen.	c. Inspreker is niet in de gelegenheid om zijn inspraakreactie aan te vullen. De termijn is immers verstreken en de inspraakprocedure is afgerond. Inspreker is bij de 1^e ter visielegging in het kader van artikel 23 WRO in de gelegenheid om een zienswijze in te dienen.	b. Duidelijke randvoorwaarden welke concreet zijn vastgelegd zouden genoemde onzekerheid bij reclamant voor een deel kunnen wegnemen. Het bedrijf wordt met onderhavig bestemmingsplan als het ware voor de toekomst “op slot gezet”.	b. Zie de beantwoording van 11b.
		c. Namens reclamant behoudt inspreker zich het recht voor om onderhavige reactie op een later tijdstip nader aan te vullen danwel te wijzigen.	c. Zie de beantwoording van 11c.

12. Reactie van LTO Vastgoed (P.J.A. van der Knaap), Veraartlaan 6 te Rijswijk, d.d. 22 april 2005, namens J. Jungerius, Rijnsburgerweg 73 te Rijnsburg,		13. Reactie van LTO Vastgoed (P.J.A. van der Knaap), Veraartlaan 6 te Rijswijk, d.d. 22 april 2005, namens Hoveniersbedrijf A. Moerkerk, Rijnsburgerweg 75 te Rijnsburg,	
<u>Weergave reactie:</u> Reclamant exploiteert een kwekerij en constateert dat zijn bedrijf is gelegen in een uit te werken woongebied.	<u>Beantwoording gemeente:</u>	<u>Weergave reactie:</u> Reclamant exploiteert een kwekerij en constateert dat zijn bedrijf is gelegen in een uit te werken woongebied.	<u>Beantwoording gemeente:</u>
a. Met genoemde bestemming en het in het plan opgenomen bouwverbod worden de ontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijf belemmerd. Voor reclamant is met het genoemde bestemming onduidelijk wanneer uiteindelijk de functiewijzigingen	a. Zie de beantwoording van 11a.	a. Met genoemde bestemming en het in het plan opgenomen bouwverbod worden de ontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijf belemmerd. Voor reclamant is met het genoemde bestemming onduidelijk wanneer	a. Zie de beantwoording van 11a.

uiteindelijk de functiewijzigingen gerealiseerd gaan worden. Voor reclamant betekent dit ongewenste onzekerheid die een nadelige invloed heeft op de normale bedrijfsvoering. Onzekerheid welke in het kader van een gezonde bedrijfsvoering niet acceptabel is. Dit komt tevens tot uiting in het ontbreken van mogelijkheden en randvoorwaarden voor hervestiging.	
b. Duidelijke randvoorwaarden welke concreet zijn vastgelegd zouden genoemde onzekerheid bij reclamant voor een deel kunnen wegnemen. Het bedrijf wordt met onderhavig bestemmingsplan als het war voor de toekomst “op slot gezet”.	b.Zie de beantwoording van 11b.
c.Voorts is de woning van reclamant niet opgenomen als te handhaven woning. Op de op maandag 18 april jl. georganiseerde inloopavond werd door een van de aanwezige ambtenaren gemeld dat dit op een misverstand zou berusten omdat bij de uitwerking van het plan een kadastrale ondergrond zou zijn gebruikt waarop de woning van reclamant niet stond ingetekend.	c. De woning van reclamant zal in het Stedenbouwkundig Ontwerp worden opgenomen. Voor de te handhaven woning van reclamant gelden de bepalingen die ook voor de overige bestaande woningen in het plangebied gelden.
d. Los van de vraag of een en ander op een misverstand berust wil reclamant de woning met het aangrenzende hoveniersbedrijf ter plaatse handhaven, om welke reden inspreker verzoekt deze alsnog in te passen.	d. In principe zal de aanwezige bedrijvigheid in het plangebied verdwijnen en zullen alleen de bestaande woningen worden gehandhaafd. Aan dit verzoek kan dus op voorhand niet worden voldaan.

vullen danwel te wijzigen.

14. Reactie van LTO Vastgoed (P.J.A. van der Knaap), Veraartlaan 6 te Rijswijk, d.d. 22 april 2005, namens A. van Delft-de Mooij (en mede-eigenaren A. de Mooij te Katwijk en C.P. van Delft – de Mooij te Wachterbach Duitsland), Heerenweg 16 te Rijnsburg,	
<u>Weergave reactie:</u> Reclamant exploiteert een kwekerij en constateert dat zijn bedrijf is gelegen in een uit te werken woongebied. a. Met genoemde bestemming en het in het plan opgenomen bouwverbod worden de ontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijf belemmerd. Voor reclamant is met het genoemde bestemming onduidelijk wanneer uiteindelijk de functiewijzigingen gerealiseerd gaan worden. Voor reclamant betekent dit ongewenste onzekerheid die een nadelige invloed heeft op de normale bedrijfsvoering. Onzekerheid welke in het kader van een gezonde bedrijfsvoering niet acceptabel is. Dit komt tevens tot uiting in het ontbreken van mogelijkheden en randvoorwaarden voor hervestiging. b. Duidelijke randvoorwaarden welke concreet zijn vastgelegd zouden genoemde onzekerheid bij reclamant voor een deel kunnen wegnemen. Het bedrijf wordt met onderhavig bestemmingsplan als het war voor de toekomst “op slot gezet”. c. Namens reclamant behoudt inspreker zich het recht voor om onderhavige reactie op een later tijdstip nader aan te	<u>Beantwoording gemeente:</u> a. Zie de beantwoording van 11a. b. Zie de beantwoording van 11b. c. Zie de beantwoording van 11c.

9.5 Vooroverleg reactie artikel 10 Bro

Van de volgende instanties zijn reacties in het kader van artikel 10 besluit ruimtelijke ordening ontvangen:

1. Planologische Commissie Zuid Holland, d.d. 11 april 2005
2. Directie West DGW&T van het Ministerie van Defensie, d.d. 10 maart 2005
3. LTO Noord, d.d. 14 maart 2005
4. Gemeente Oegstgeest, d.d. 23 februari 2005
5. Gemeente Valkenburg, d.d. 12 april 2005
6. NUON, d.d. 24 maart 2005
7. Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek, d.d. 1 maart 2005
8. Gasunie, d.d. 18 februari 2005

1. Reactie van de Provinciale Planologische Commissie Zuid Holland, d.d. 11 april 2005	
<u>Weergave reactie:</u>	<u>Beantwoording door gemeente:</u>
a. De aanleiding voor het maken van dit bestemmingsplan is de ontwikkelings-mogelijkheid voor woningen, die is ontstaan door afspraken in regionaal verband met de stuurgroep Knoop Leiden West (KLW) en door het in de toekomst vervallen van de invliegfunnel en de 35 Ke contour van het Marinekamp Valkenburg. Met deze nieuwe ontwikkelingsmogelijkheid wordt tegemoet gekomen aan de woningbehoefte in de regio. Het doel van dit bestemmingsplan is om deze woningbouw te faciliteren. Het plan	a. Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

biedt ruimte aan circa 280 grondgebonden woningen en 33 appartementen. Dit bestemmingsplan is (in het kader van de nauwe samenwerking vanuit de KLV) onderdeel van een gecombineerde samenwerking van de gemeenten Oegstgeest en Rijnsburg. Op het grondgebied van beide gemeenten is één ontwikkeling voorzien en is één grondexploitatie en één stedenbouwkundige schets gemaakt.

b. Het archeologisch onderzoek dient volgens de plantoelichting nog te worden uitgevoerd. Wij adviseren dit onderzoek met spoed ter hand te nemen, daar een late uitvoering consequenties kan hebben voor de vestiging van het voorkeursrecht en mogelijk ook voor de financiële uitvoerbaarheid van het plan. Vanwege de te verwachten archeologische waarden in dit gebied grenzend aan de Rijn, dient het plan een juridische regeling (aanlegvergunningstelsel) te bevatten die in voldoende mate bescherming biedt tegen de werkzaamheden die zouden kunnen leiden tot versterking van het bodemarchief.

c. De afstand van 20 meter vanaf de Rijnsburgerweg, waar geluidsgevoelige bestemmingen niet mogelijk zijn vanwege een te hoge geluidsbelasting, dient op de plankaart te worden aangegeven.

b. Het benodigde archeologisch onderzoek zal binnen onze mogelijkheden op een zo groot mogelijk deel van het bestemmingsplan-gebied worden uitgevoerd en in ieder geval voor de vaststelling van het bestemmingsplan beschikbaar zijn. Het juridische aanlegvergunningstelsel zal worden opgenomen in de voorschriften voor die gebieden waar niet onderzocht kon worden of waar 'archeologische waarden' zijn aangetroffen.

c. De plankaart is op dit punt aangepast.

d. Ter waarborging van de waterhuishoud-kundige belangen dient in het uitwerkings-voorschriften het percentage oppervlakte-water te worden vastgelegd en dient de uitkomst van het overleg met de water-beheerder in de plantoelichting te worden opgenomen.	d. De plantoelichting en voorschriften zijn aangepast.
e. Verzocht wordt om in het bestemmings-plan een mobiliteitsparagraaf op te nemen zoals bedoeld in de overlegreactie ex artikel 10 BRO van Rijkswaterstaat d.d. 24 april 2005. De PPC verzoekt met de gemaakte opmerkingen rekening te houden. Voor het overige stemmen zij met het plan in. Zij stemmen niet in met de afgifte van een specifieke verklaring van geen bezwaar door Gedeputeerde Staten in verband met de gemaakte opmerkingen. Dit advies van de PPC wordt door het college van Gedeputeerde Staten betrokken bij de verdere besluitvorming over het plan.	e. De plantoelichting is aangepast.

2. Reactie van de Directie West DGW&T van het Ministerie van Defensie, d.d. 10 maart 2005	
<u>Weergave reactie:</u>	<u>Beantwoording door gemeente:</u>
Meegedeeld wordt dat naar verwachting het Marine Vliegkamp Valkenburg in 2006 zal sluiten. Na sluiting zal de 35 Ke contour worden	Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

ingetrokken. Verder geeft het plan geen aanleiding tot het maken van op- en/of aanmerkingen.	
---	--

3. Reactie van LTO Noord, d.d. 14 maart 2005	
<u>Weergave reactie:</u>	<u>Beantwoording door gemeente:</u>
LTO is van mening dat alvorens de bestemming van de agrarische gronden wordt gewijzigd in een woonbestemming, aan betreffende (agrarische) grondeigenaren zekerheid geboden moet worden over compensatie. Dit kan financieel en/of door het beschikbaar stellen van vervangende grond, waardoor deze bedrijven hun agrarische bedrijfsvoering kunnen continueren. Daarnaast zijn zij van mening dat eveneens helder moet zijn dat de in het betreffende gebied gelegen agrarische bedrijven niet belemmerd zullen worden in hun bedrijfs-voering, zolang deze gronden niet zijn aangekocht. Zij verzoeken dan ook om de betreffende ondernemers en grondeigenaren zo snel mogelijk duidelijkheid te bieden. Zolang dit niet is gebeurd wordt niet ingestemd met de voorgestelde bestemmingswijziging.	Functiewijzigingen op basis waarvan bouwtitels mogelijk zijn vinden pas plaats zodra het uitwerkingsplan in werking is getreden. In verband met deze ontwikkeling zal de gemeente de gronden in het plangebied te zijner tijd verwerven. Een aanzet hiertoe is gelegen in het feit dat op de gronden een voorkeursrecht is gevestigd. In het kader van de onderhandelingen over de aankoop van de eigendommen van reclamant kunnen de randvoorwaarden verder worden gedefinieerd, zodat tot een pakket van randvoorwaarden wordt gekomen dat voor zowel reclamant, als de gemeente als acceptabel wordt beschouwd. Totdat de gronden zijn verworven en het uitwerkingsplan is geëffectueerd, kan inspreker het huidige gebruik op de gronden – mits conform het geldende bestemmings-plan – voortzetten.

4. Reactie van de gemeente Oegstgeest, d.d. 23 februari 2005	
<u>Weergave reactie:</u>	<u>Beantwoording door gemeente:</u>
Het voorontwerpbestemmingsplan geeft het college van burgemeester en wethouders van Oegstgeest geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.	Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

5. Reactie van de gemeente Valkenburg, d.d. 12 april 2005	
<u>Weergave reactie:</u>	<u>Beantwoording door gemeente:</u>
Het voorontwerpbestemmingsplan geeft het college van burgemeester en wethouders van Valkenburg geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.	Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

6. Reactie van NUON, d.d. 24 maart 2005	
<u>Weergave reactie:</u>	<u>Beantwoording door gemeente:</u>
1. Indien er uitbreidingsplannen voor woning-bouw gerealiseerd gaan worden zal het electriciteitsnet als het gasdistributienet zowel ondergronds als bovengronds hierop aangepast moeten worden. 2. Ten aanzien van het electriciteitsnet moet bij de ondergrondse infrastructuur worden gedacht aan 10kV- en laagspanningsverbindingen en de daarvoor benodigde tracé's. De bovengrondse infrastructuur bestaat uit een bouwkundige ruimte van grofweg 3x3x3 meter. Hiervan zouden er een	Dit bestemmingsplan is globaal van opzet. Dit houdt in dat er één woonbestemming op het gebied is gelegd. Om de bestemming te verwezenlijken en bouwvergunningen te kunnen verlenen moet dit bestemmingsplan nog worden uitgewerkt. Nadat het globale plan is goedgekeurd kan er een uitwerkingsplan worden opgesteld. Dit plan bestaat ook uit een toelichting, voorschriften en plankaart en geeft meer gedetailleerd aan hoe het gebied wordt ingericht. Pas nadat

aantal nodig kunnen zijn. Dit is afhankelijk van het aantal woningen en de ruimtelijke opzet van de nieuwe wijk. In de regel is per 150-250 woningen een dergelijke bouwkundige ruimte noodzakelijk. 3. Ten aanzien van de gasdistributieleidingen dient een tracé te worden afgegeven conform de NEN-normen waarin de noodzakelijke afstanden tussen de leidingen en bebouwing zijn aangegeven. Voor wat betreft de gasdistributiestatons geldt dat één station ongeveer 400 woningen kan voeden. De afmetingen van het station zijn over het algemeen 1x0,6x1 meter. Eén en ander is afhankelijk van de situatie. Tevens dienen deze stations te voldoen aan de desbetreffende NEN-normen.	het uitwerkingsplan in werking is getreden kan de uitvoering beginnen. Uiteraard zal te zijner tijd over genoemde aspecten met NUON worden overlegd.
--	---

7. Reactie van Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek, d.d. 1 maart 2005	
<u>Weergave reactie:</u>	<u>Beantwoording door gemeente:</u>
In het bestemmingsplan wordt aangegeven dat inventariserend veldonderzoek in voorbereiding is. Uit archeologisch-inhoudelijk uitgangspunt is het aan te bevelen in een zo vroeg stadium van het planproces inventariserend onderzoek uit te voeren. Mocht hierbij een behoudenswaardige vindplaats aangetroffen worden dan is het in een later stadium vaak moeilijk deze op een verantwoorde manier in te passen. Het ware dan ook aan te bevelen geweest indien dit onderzoek reeds in een eerder	Zie ons antwoord onder 1b. Verdere aanbevelingen worden ter harte genomen

stadium was uitgevoerd. Immers, zoals terecht in het voorontwerpbestemmingsplan wordt genoemd, de aangetroffen Merovingische nederzetting in het gebied Rijnfront en de ligging van het plangebied langs de Oude Rijn geven meer dan voldoende aanleiding om archeologische resten in het plangebied te verwachten. Geadviseerd wordt dan ook zo snel mogelijk verkennend en zo nodig waarderend archeo-logisch onderzoek te laten uitvoeren. Tevens wordt geadviseerd om naar aanleiding van de resultaten van dit onderzoek eventueel aangetroffen archeologische resten in te passen in het stedenbouwkundig plan en te voorzien van een adequate planologische bescherming. Tenslotte wordt opgemerkt dat het aan te bevelen zou zijn indien de gemeente overwoog een voor de gehele gemeente geldend archeologiebeleid te ontwikkelen. Indien er een gedetailleerde verwachtingskaart wordt ontwikkeld met bijbehorend beleid kunnen er gemotiveerde keuzes worden gemaakt omtrent het aspect archeologie en hoeft dit aspect niet telkens op het laatste moment een mogelijke belemmering voor geplande ontwikkelingen te vormen (zoals ook het geval was in de plangebieden Westerhaghe en Klei Oost-Zuid).	
---	--

<u>Weergave reactie:</u>	<u>Beantwoording door gemeente:</u>
Er zijn geen leidingen of stations van Gasunie in het plangebied aanwezig.	Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

8. Reactie van de Gasunie, d.d. 18 februari 2005

10. Financiële uitvoerbaarheid

De ruimtelijke ontwikkeling Frederiksoord-Zuid betreft een woningbouwontwikkeling gelegen tussen de bestaande woonwijk Frederiksoord en de noordelijke grens van de gemeente Oegstgeest. Hierbij wordt aangetekend dat het exploitatiegebied deels (ca. 6 ha) grondgebied van de gemeente Oegstgeest betreft. In financiële zin zullen zowel de kosten als de opbrengsten met betrekking tot deze 6 ha voor rekening en risico van de gemeente Rijnsburg komen.

Met in achtneming van het totale exploitatiegebied zal sprake zijn van een reguliere woningbouwontwikkeling. Ca. 60% van het exploitatiegebied is uitgeefbaar ten behoeve van woningbouw. De overige 40% is benodigd ten behoeve van de ontsluiting, groen, water en parkeervoorzieningen. Het woningbouwprogramma kent op basis van regionale afspraken een verhouding van 30% sociale sector en 70% marktsector. Alle woningen worden gerealiseerd in het koopsegment, de 30% sociaal in het zogenaamde Maatschappelijk Gebonden Eigendom (MGE). Binnen het woningbouwprogramma is 90% grondgebonden en 10% gestapeld. Het programma kent een parkeernorm van 1,6. Voor de woningen in de marktsector geldt dat in ieder geval 1 parkeerplaats op eigen terrein zal worden gerealiseerd, de overige 0,6 parkeerplaats zal in de openbare ruimte worden gerealiseerd. Voor de woningen in het sociale segment zal de volledige 1,6 parkeerplaats op openbaar gebied worden gerealiseerd.

De gemeente Rijnsburg heeft geen grondpositie binnen het exploitatiegebied, derhalve zullen alle gronden verworven moeten worden (het exploitatiegebied is het gebied waarop de grondexploitatie is gebaseerd, waarin het bestemmingsplangebied is opgenomen). Om deze reden is voor het exploitatiegebied de Wvg gevestigd.

Nog vermeld dient te worden dat de wijkontsluitingsweg tevens gebruikt zal worden ter ontsluiting van een te realiseren woningbouwlocatie binnen de gemeente Oegstgeest. De hiermee gepaard gaande kosten zullen deels op de gemeente Oegstgeest worden verhaald en zijn als bijdrage in de exploitatie opgenomen.

De ontwikkeling Frederiksoord-Zuid kent geen excessieve risico's. Wel zijn binnen de exploitatie de reguliere ontwikkelingsrisico's aanwezig zoals risico's in bodemverontreiniging, marktafzet risico's en verwervingsrisico's. Deze risico's zijn benoemd in de risicoparagraaf. Indien deze risico's zich mochten openbaren herbergt de exploitatie voldoende optimalisatiemogelijkheden in zich om deze risico's financieel op te vangen. Vanuit planeconomie wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling Frederiksoord-Zuid financieel uitvoerbaar is.

Bijlagen

Verslag overleg Hoogheemraadschap Rijnland met vertegenwoordigers van gemeenten Rijnsburg en Oegstgeest