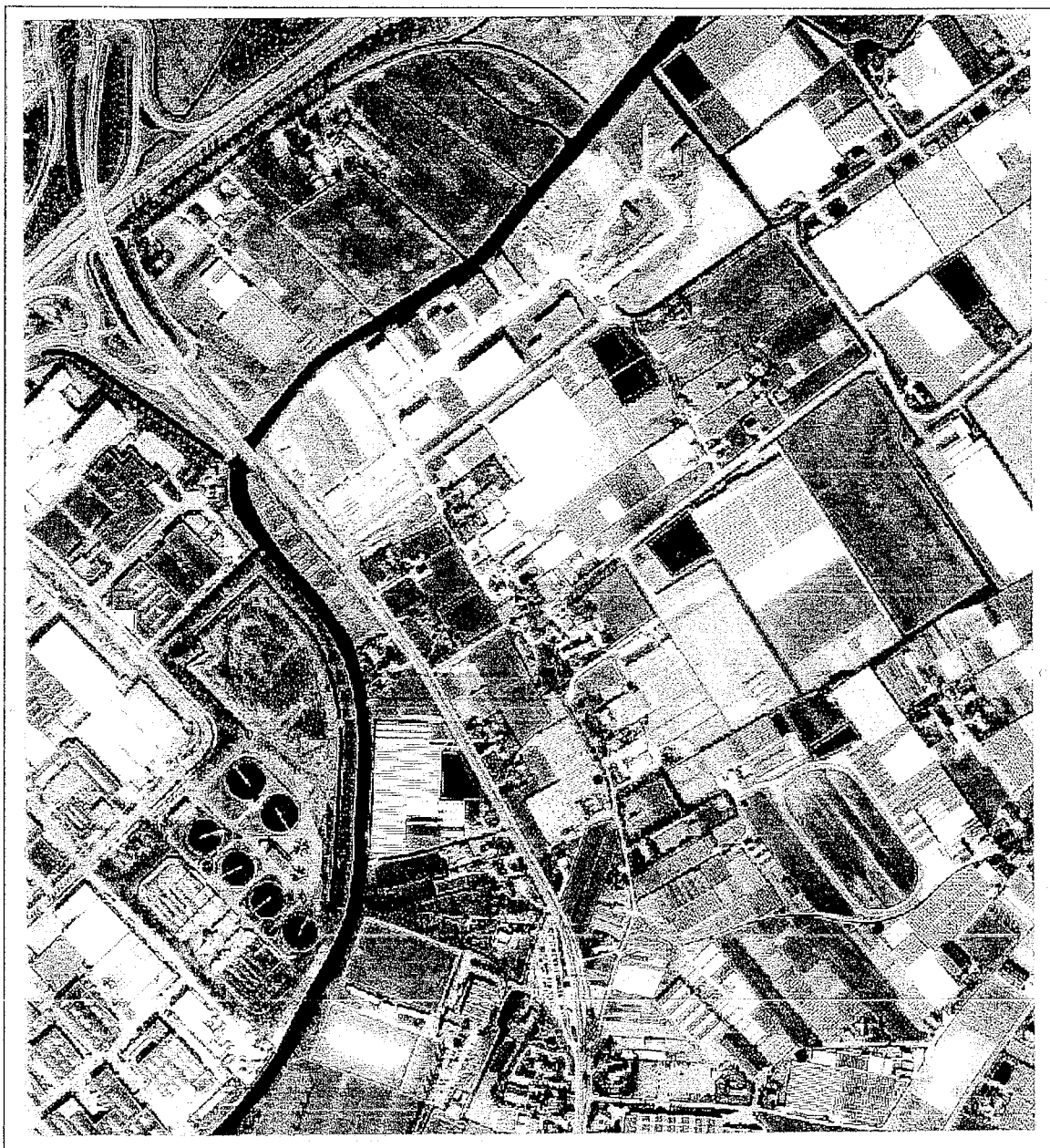


0028 AR.

R.O.

Gemeente Rijnsburg

Bestemmingsplan "Klei-Oost Zuid"



2 juni 2005

Gemeente Rijnsburg

Bestemmingsplan “Klei-Oost Zuid”

INHOUD:
Toelichting
Voorschriften
Plankaart

Werknummer: 316.600.00
Datum: 2 juni 2005

TOELICHTING

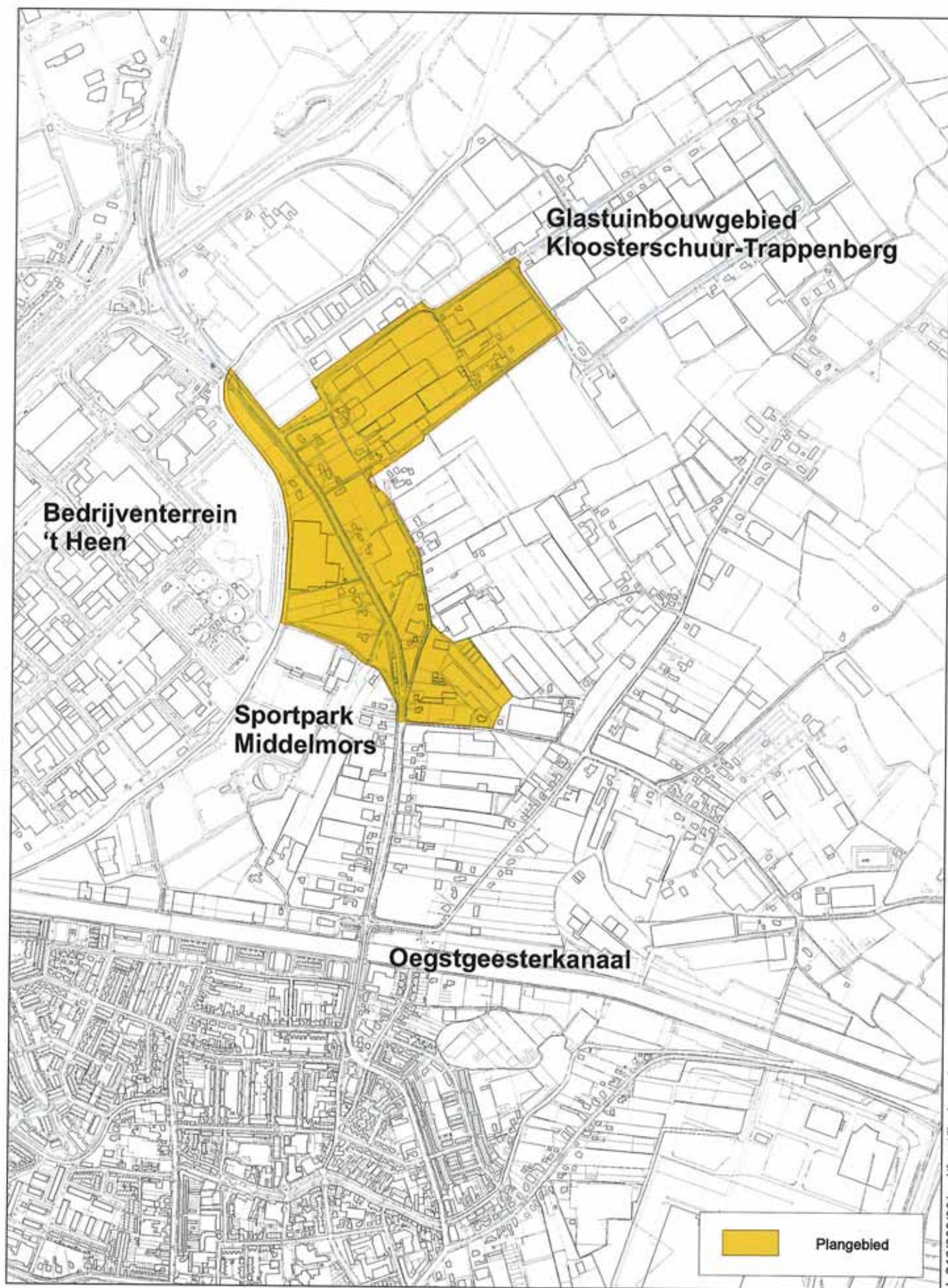
INHOUDSOPGAVE

1.	ALGEMENE ASPECTEN	3
1.1.	Bij het plan behorende stukken	3
1.2.	Ligging van het plangebied	3
1.3.	Vigerende bestemmingsplannen	3
1.4.	Aangrenzende bestemmingsplannen	3
1.5.	Rijksbeleid	4
1.5.1.	Nota Ruimte	
1.6.	Provinciaal beleid	4
1.6.1.	Streekplan Zuid-Holland West 2003	
1.6.2.	Beleidsplan Milieu en Water 2000-2004	
1.6.3.	Reconstructie "oud" glas en Pact van Teylingen	
1.6.4.	De KRV-gemeente	
1.7.	Regionaal beleid	6
1.7.1.	Knoop Leiden-West	
1.8.	Gemeentelijk beleid	7
1.8.1.	Het milieubeleidsplan van de gemeente Rijnsburg 2003 – 2006	
1.8.2.	Economisch Beleidsplan Rijnsburg 1994	
2.	DOEL VAN HET PLAN	10
3.	INVENTARISATIE EN ANALYSE	11
3.1.	Landschap en groenstructuur	11
3.2.	Water	11
3.3.	Verkeer en vervoer	15
3.4.	Ondergrondse infrastructuur	16
3.5.	Functies in het gebied	16
3.6.	Werkgelegenheid en economie (behoefteraming)	16
3.7.	Milieu	17
3.7.1.	Geluid	
3.7.2.	Externe veiligheid	
3.7.3.	Luchtkwaliteit	
3.7.4.	Bodemkwaliteit	
3.7.5.	Flora en fauna	
3.7.6.	Stankhinder	
3.8.	Archeologie	21
3.9.	Sociale veiligheid	21
3.10.	Conclusie (mogelijkheden en belemmeringen)	21

4.	BESCHRIJVING EN VERANTWOORDING VAN DE OPZET VAN HET PLAN	22
4.1.	Hoofdopzet van het plan	23
4.2.	Bedrijven	23
4.3.	Wonen	23
4.4.	Verkeer	23
4.5.	Groen	24
4.6.	Water	24
4.7.	Milieu	25
	4.7.1. Geluid	
	4.7.2. Externe veiligheid	
	4.7.3. Luchtkwaliteit	
	4.7.4. Bodemkwaliteit	
	4.7.5. Flora en fauna	
	4.7.6. Stankhinder	
4.8.	Archeologie	32
5.	JURIDISCHE OPZET	35
5.1.	Inleiding	35
5.2.	Kaart	35
5.3.	Voorschriften	35
6.	UITVOERBAARHEID	41
6.1.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	41
6.2.	Economische uitvoerbaarheid	41
6.3.	Handhavingaspecten	41
7.	INSPRAAK EN OVERLEG	43
7.1.	Inspraak	43
7.2.	Overleg ex artikel 10 Bro 1985	43

BIJLAGEN

1. Verslag inspraakreacties
2. Verslag vooroverleg artikel 10 Bro
3. Water en verharding
4. Akoestisch onderzoek en luchtkwaliteitonderzoek bestemmingsplan Klei-Oost Zuid (separaat bijgevoegd)
5. Inventariserend Veldonderzoek Archeologie Bedrijventerrein Klei-Oost Zuid (separaat bijgevoegd)
6. Economische uitvoerbaarheid Bedrijventerrein Klei-Oost Zuid (separaat bijgevoegd)



J: 316/600/00/cad/facet/ligging.cdr

1. ALGEMENE ASPECTEN

1.1. Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Klei-Oost Zuid” is vervat in een plankaart en in de voorschriften. Het plan gaat vergezeld van deze toelichting.

In de toelichting wordt, na de behandeling van de algemene aspecten in dit hoofdstuk, in het tweede hoofdstuk het doel van het plan verwoord.

In hoofdstuk 3 worden de inventarisatie en analyse van het plangebied gegeven, waarna in hoofdstuk 4 de opzet van het plan wordt beschreven en verantwoord. In hoofdstuk 5 en 6 worden respectievelijk de juridische opzet en de uitvoerbaarheid van het plan besproken. De toelichting wordt vervolgens afgesloten met hoofdstuk 7 getiteld inspraak en overleg.

Aan de inhoudsopgave van de toelichting is een lijst van geraadpleegde rapporten, besluiten en documenten toegevoegd.

1.2. Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen ten noorden van het Oegstgeesterkanaal (zie figuur) en wordt globaal begrensd door:

- in het noorden door de Trappenberglaan;
- in het westen door de Noordwijkervaart (Maandagse wetering);
- in het zuiden de Vinkenweg en sportpark Middelmors;
- in het oosten de Kloosterschuurweg, de Kloosterschuurlaan en de Hogeweg.

De exacte begrenzing is op de plankaart aangegeven met de aanduiding ‘plangrens’.

1.3. Vigerende bestemmingsplannen

In het plangebied vigeren momenteel de volgende bestemmingsplannen:

- bestemmingsplan Buitengebied 1980, vastgesteld door de raad d.d. 23 april 1981 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 6 juli 1982;
- bestemmingsplan Buitengebied, vastgesteld door de raad d.d. 3 april 1970 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 27 september 1973;
- bestemmingsplan Vinkenwegzone, vastgesteld door de raad d.d. 9 oktober 2003 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 18 mei 2004;
- bestemmingsplan Sportveldencomplex Middelmors, vastgesteld door de raad d.d. 1 mei 1980 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 26 mei 1981;
- bestemmingsplan Bedrijventerrein Klei-Oost, vastgesteld door de raad d.d. 3 juni 1999 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 11 januari 2000;

1.4. Aangrenzende bestemmingsplannen

Aan het plangebied grenzen de volgende bestemmingsplannen:

- bestemmingsplan Buitengebied 1980,
- bestemmingsplan Buitengebied,
- bestemmingsplan Vinkenwegzone,

- bestemmingsplan Sportveldencomplex Middelmors,
- bestemmingsplan Bedrijventerrein Klei-Oost.

1.5. Rijksbeleid

1.5.1. Nota Ruimte

De Nota Ruimte; Ruimte voor ontwikkeling is in april 2004 vastgesteld in de ministerraad.

De doelstelling van de Nota Ruimte is ontwikkelingsgericht; er wordt ondubbelzinnig gekozen voor ontwikkelingsplanologie en een nieuwe verwevenheid van stad en land. Een uitgangspunt van het beleid is dat veel ruimtelijke beslissingen genomen kunnen worden door decentrale overheden.

Het nationaal ruimtelijk beleid richt zich op het realiseren van voldoende ruimte voor wonen, werken en mobiliteit en de daarbij behorende voorzieningen, groen, recreatie, sport en water. Het rijk kiest voor versterking van de internationale concurrentiepositie, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, het ontwikkelen van (inter)nationale ruimtelijke waarden en borging van de veiligheid. Bundeling van economie, infrastructuur en verstedelijking staat daarbij centraal als de ruimtelijke uitwerking van deze doelen.

Het rijk benoemt zes nationale stedelijke netwerken en dertien, grotendeels binnen deze netwerken gelegen, economische kerngebieden. Een van deze zes netwerken is de Randstad Holland, met drie economische kerngebieden (de Noordvleugel, de Zuidvleugel en de regio Utrecht). Rijnsburg is gesitueerd in de Zuidvleugel. De leidraad voor het ontwikkelingsperspectief voor de Randstad is om voor de toekomst de ruimtelijke, culturele en economische diversiteit te behouden en te versterken en om de eigen ruimtevraag binnen het gebied te accommoderen. In de Zuidvleugel kan met herstructurering, revitalisering en transformatie van bestaande stedelijke gebieden en bedrijventerreinen een belangrijk deel van de ruimtevraag voor wonen en werken worden opgelost.

1.6. Provinciaal beleid

1.6.1. Streekplan Zuid-Holland West 2003

Het vigerend beleid is vastgelegd in het Streekplan Zuid-Holland West. De Bollenstreek krijgt daarin de status van provinciaal landschap. Dit zal worden uitgewerkt in het Integraal Ontwikkelingsplan voor de Bollenstreek (IOPB). Het vitaal houden van de bollenteelt en de bollengerelateerde bedrijvigheid zijn speerpunten, die eveneens in het Pact van Teylingen zijn opgenomen. Uitbreiding van glas is eventueel alleen toegestaan in een deel van de Rooversbroekpolder en in het concentratiegebied bij Rijnsburg.

Bij de herziening van het Streekplan Zuid-Holland West heeft de provincie rekening gehouden met de (doorvertaling van) in regionaal verband gemaakte afspraken over opengrond teelt en glastuinbouw. In het nieuwe streekplan is Rijnsburg aangewezen als duurzaam te ontwikkelen glastuinbouwgebied. Ten aanzien van de bollencultuur is door de samenwerkende partijen uitgesproken dat ze het open bollenlandschap willen behouden en waar nodig versterken en de aan het bollencomplex gerelateerde bedrijvigheid en werkgelegenheid willen consolideren. Hiertoe wordt momenteel het integraal ontwikkelingsplan opgesteld, (IOPW) dat aansluit bij de doelstellingen van het Pact van Teylingen. Door het Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij (LNV) wordt momenteel aan het Structuurschema Groene ruimte gewerkt. In deze nota wordt ook zijdelings ingegaan op de Duin- en Bollenstreek. LNV wil in de streek graag haar natuurbeleid verder ondersteunen en sluit daarmee aan op datgene wat hierover gezegd wordt in het Pact van Teylingen. Handhaving van de teeltfuncties is en blijft echter nog een onderwerp van discussie.

1.6.2. Beleidsplan Milieu en Water 2000-2004

In dit beleidsplan staan duurzaamheid en omgevingskwaliteit centraal. De provincie continueert haar gevoerde beleid van saneren en beheren maar zet daarenboven in op de ontwerpende opgave om daarmee milieuproblemen in de toekomst te voorkomen.

Om de kwaliteit van de omgeving duurzaam te verbeteren krijgt het milieu- en waterbeleid een meer sturende rol in de ruimtelijke en economische ontwikkelingen. Het beleidsplan geeft de hoofdlijnen hiervan aan.

Door in te spelen op maatschappelijke ontwikkelingen wil de provincie voorkomen dat handelingen van vandaag ten koste gaan van de milieukwaliteit van morgen. Het beleidsplan beschrijft de provinciale duurzaamheid en omgevingskwaliteit. Het streeft naar een vitaal stedelijk gebied met een sterk sociaal-economisch draagvlak door onder andere het terugdringen van luchtverontreiniging, het faciliteren van duurzame mobiliteit, het openhouden van de groene ruimte rond de steden, het vergroten van het waterbergend vermogen en duurzaam bouwen.

De basis voor duurzaamheid wordt mede gelegd door de ruimtelijke inrichting. Een goede ruimtelijke inrichting draagt bij aan het voorkomen van milieuproblemen en biedt mogelijkheden de omgevingskwaliteit te verbeteren. Bij het bepalen van de uitgangspunten voor een duurzame ruimtelijke inrichting gaat het erom dat:

- een gezond niveau van milieuhygiëne en externe veiligheid wordt bereikt door onder meer een goede ruimtelijke inrichting;
- gewenste maatschappelijke ontwikkelingen worden gestimuleerd;
- kansen worden benut voor een goede ruimtelijke situering van functies;
- toekomstige, voor de duurzame ruimtelijke structuur noodzakelijke, ontwikkelingen niet worden geblokkeerd;
- knelpunten met betrekking tot het water worden voorkomen en opgelost.

1.6.3. Reconstructie "oud" glas en Pact van Teylingen

De dreiging van verregaande verstedelijking van de Bollenstreek zet flinke druk op het agrarisch buitengebied. Diverse zachte plannen gaan uit van een sterke inkrimping van het teeltareaal (open grond en glastuinbouw) terwijl de aanwezigheid van het teeltareaal nu juist de motor is van de activiteiten in het 'bollencomplex' in de Bollenstreek en het 'agribusiness complex' in Rijnsburg. Het voornemen van de sector om het landelijk karakter en de teeltfunctie in het gebied te behouden kan op brede steun rekenen van de betrokken gemeenten en de provincie Zuid-Holland. Niet in de laatste plaats hebben deze partijen in 1997 een beleidsconvenant vastgelegd om dit voornemen te bekrachtigen: *het Pact van Teylingen*. Het Pact van Teylingen is een gebiedsgerichte visie en programma voor (in tijd en kwaliteit) duurzame ruimtelijke en economische ontwikkeling van de Duinen Bollenstreek. De planhorizon is 2015. Het programma bestaat uit een integraal pakket van afspraken, die gemaakt zijn tussen maatschappelijke en overheidspartijen over de concrete uitvoering. Het Pact heeft nog steeds een breed draagvlak en bekendheid in de streek. Er wordt actief gewerkt aan de uitvoering ervan.

Een gezamenlijk Landschapsbeleidsplan geeft hierbij concrete richting aan gewenst ruimtelijk beleid. Het Bollencomplex fungeert als economische, sociale, cultuurhistorische en landschappelijke drager van de streek. Behoud van de centrumfunctie is daarom essentieel. In het Pact is er voor gekozen (behoud en ontwikkeling van) de werkgelegenheid voortvloeiend uit teelt van bollen en bloemen, inclusief toerisme, veilig te stellen. Kansen liggen in gerichte ontwikkeling van bedrijventerreinen, via gefaseerde uitgifte en opwaardering en verdichting van bestaande terreinen. Dit impliceert dat verdere aantasting van het teeltgebied ongewenst is en alleen wordt toegestaan als het bijdraagt aan de

kwaliteitsverbetering van het hele gebied. De gespecialiseerde glastuinbouw vormt een onderdeel van deze streek en dient als complex behouden te blijven.

Daartoe wordt actie ondernomen op: verdichting en revitalisering van het bestaande complex in Rijnsburg en Valkenburg; tegengaan van vestiging van gespecialiseerd glas in het centrale bollenareaal en bieden van uitbreidingsmogelijkheden in het bestaande complex van Rijnsburg en Valkenburg, Rooversbroekpolder (Lisse) en zo mogelijk buiten de streek in Lisserbroek en Aalsmeer.

Naar aanleiding van een tussenbalans van het Pact in 2001 hebben de samenwerkende gemeenten uit de Duin- en Bollenstreek (SDB) en uit de Leidse regio (SLR) afgesproken om met elkaar te werken aan een versoepeld woningbouwbeleid: van bouwen binnen vooraf afgesproken contingenten naar bouwen binnen nog vast te stellen contouren. Zo blijft de regio verzekerd van voldoende ruimte voor woningbouw en tegelijkertijd tast het principe van bouwen binnen de huidige bebouwingscontouren het bollenareaal niet aan. Naast het Pact van Teylingen werken provincie, SDB en SLR momenteel aan de totstandkoming van een uitgebreid *Programma van Afspraken*. In het ontwerp van dit programma zijn momenteel afspraken voorbereid over diverse bovenlokale aspecten met betrekking tot de ruimtelijke inrichting. Zo heeft Rijnsburg een opgave voor de nieuwbouw van circa 850 woningen.

1.6.4. De KRV-gemeente

De raden van de gemeenten Katwijk, Rijnsburg en Valkenburg hebben in de zomer van 2002 gekozen voor een vrijwillige fusie. De drie gemeenten moeten hun ruimtelijke en economische koers nog uitstippelen maar over een aantal intenties zijn ze het eens:

De nieuwe KRV-gemeente onderschrijft het Pact van Teylingen en het algemene uitgangspunt van het Programma van Afspraken: 'groei door slim, intensief, meervoudig en duurzaam ruimtegebruik'.

De nieuwe KRV-gemeente ontwikkelt beleid ten behoeve van revitalisering en ontwikkeling van bedrijfsterreinen, behoud van de agrarische keten, behoud en concentratie van gespecialiseerde glastuinbouw en versterking van de toeristische functie.

Binnen de beperkte mogelijkheden moet voldoende bedrijfsruimte kunnen worden geboden, zowel aan nieuwe als aan bestaande bedrijven met uitbreidings- en/of verplaatsingswensen. Dit mag niet ten koste gaan van de glastuinbouw en veiling FloraHolland.

1.7. Regionaal beleid

1.7.1. Knoop Leiden-West

De gemeenten Leiden, Oegstgeest, Rijnsburg, Valkenburg, Voorhout, de Universiteit Leiden en de Provincie Zuid Holland hebben een Strategisch Masterplan (SMP) opgesteld waarin de ruimtelijke ambities voor het gebied Knoop Leiden-West (KLW) zijn uitgewerkt. De bestuurlijke afspraken hierover zijn vastgelegd in een Samenwerkingsovereenkomst KLW.

Klei-Oost (Zuid) is niet gelegen in de Leidse knoop, maar is wel onderdeel van de samenwerkingsovereenkomst KLW. Afgesproken is dat het bestaande bedrijventerrein Klei-Oost in Rijnsburg in zuidelijke richting uitgebreid wordt met 15 ha netto voor reguliere bedrijvigheid. Deze uitbreiding treedt in de plaats van de in regionaal verband afgesproken inrichting van een terrein van 15 ha netto voor reguliere bedrijvigheid in Rijnfront-Noord in Oegstgeest.

1.8. Gemeentelijk beleid

1.8.1. Het milieubeleidsplan van de gemeente Rijnsburg 2003 – 2006

Het gemeentelijk milieubeleidsplan is in wezen een plan voor alle drie de KRV-gemeenten. In dit plan staat het milieubeleid geformuleerd in de beleidsvelden milieu, natuur en landschap, reiniging en afvalstoffen, ruimtelijke ordening en volkshuisvesting en tot slot verkeer en vervoer. In het plan worden de volgende relevante aspecten genoemd.

Bedrijfsgebonden taken

In het najaar van 2001 is het programma 'Met preventie naar duurzaam ondernemen' vastgesteld. Voor de komende planperiode gelden de volgende doelstellingen:

- "Handhaven zoals aangegeven in de regionaal vastgestelde handhavingstrategie en de in de in de provincie Zuid-Holland afgesloten "Bestuursovereenkomst Milieuwethandhaving Zuid-Holland";
- de handhaving / toezicht meer integreren bij de bouw- en R.O.-regelgeving;
- alle actuele risico's op diverse terreinen omzetten potentiële (aanvaardbare) risico's;
- inhoud geven aan de verruimde reikwijdte van de Wet milieubeheer, door in de vergunning onder meer aandacht te schenken aan de volgende aspecten, rekening houdend met gebiedsgericht beleid:
 - Bodem (gebiedsgericht)
 - Lucht (gebiedsgericht)
 - Geluid(gebiedsgericht)
 - Externe veiligheid(gebiedsgericht)
 - Afvalstoffen (verruimde reikwijdte)
 - Energieverbruik(verruimde reikwijdte)
 - Waterverbruik(verruimde reikwijdte)
 - Meet- en registratieverplichtingen;
- onderzoeken op welke wijze differentiatie mogelijk is in de toepassing van milieunormen met het oog op de waarborging van omgevingskwaliteiten voor bepaald gebiedstypologieën (geluid / geur e.d.)".

Geluid

In het zoneringsbeleid worden conflicterende bestemmingen zoveel mogelijk ruimtelijk gescheiden. Een goede scheiding betekent ook dat in principe geen van de functies superieur is, maar ook dat de kosten die nodig zijn om de (woon)functie te beschermen afgewenteld worden op de andere functie (bedrijven). Waar echter de combinatie van functies gewenst is of onontkoombaar dienen de gevolgen gelijk verdeeld te worden. Dit is mogelijk het beschermingsniveau van de woning te verlagen. Voor woningen bij bedrijven geldt de hogere grenswaarde van 55 dB(A) in de dagperiode (elders is dat 50 dB(A)).

Waterverbruik en hemelwater

Indien in enig kalenderjaar het waterverbruik binnen een inrichting meer dan 5.000 m³ bedraagt moeten er maatregelen worden getroffen gericht op een zo zuinig mogelijk verbruik.

Bij nieuwbouw is 'afkoppeling' vereist. Indien mogelijk wordt de afvoer van dakvlakken en verhardingen niet meer op de riolering aangesloten maar rechtstreeks op het oppervlaktewater. Dit geschiedt wel onder voorwaarden. Bij afkoppeling is sprake van een rioleringstelsel en waterzuiveringsinstallatie.

Groen

Ten behoeve van groenbeheer gelden de volgende doelstellingen:

- in openbaar groen geen chemische bestrijdingsmiddelen gebruiken;
- opstellen van een lijst met monumentale bomen;
- voor het bestrijden van onkruid op verhardingen kiezen voor milieuvriendelijke methode waardoor de milieubelasting wordt teruggedrongen.

1.8.2. Economisch Beleidsplan Rijnsburg

Het rapport '*Kansen Benutten; Economisch Beleidsplan Rijnsburg*' (vastgesteld door de raad op 28 oktober 2004) is een evaluatie van het '*Economisch Beleidsplan Rijnsburg*' uit 1994 en een actualisering daarvan voor de periode 2004-2014.

Geconcludeerd wordt dat de, in 1994 voorgenomen ontwikkeling met betrekking tot het veiling- en agribusinesscomplex voor een belangrijk deel is gerealiseerd. Met de ontwikkeling van het bedrijventerrein Klei-Oost is voorts een aanzet gegeven om de gewenste diversificatie van economische activiteiten te kunnen realiseren. De versterking van de detailhandelsstructuur in de gemeente is nog niet tot stand gekomen.

In het actuele rapport '*Kansen Benutten; Economisch Beleidsplan Rijnsburg*' worden de beleidsdoelstellingen genoemd voor de periode tot en met 2014. Deze luiden als volgt:

1. doorgaande groei van het aantal bedrijven en arbeidsplaatsen behorende tot het agribusinesscomplex met minimaal 5%, respectievelijk 15%;
2. significante vooruitgang in het reconstructie- en moderniseringsproces van de glastuinbouwgebieden;
3. een toename van het aantal bedrijven en arbeidsplaatsen in Rijnsburg ten gevolge van een succesvolle gronduitgifte in Klei-Oost-Zuid. Streefgetal is 400 arbeidsplaatsen.
4. een toename van de lokale koopkrachtbinding aan het winkelapparaat van Rijnsburg tot minimaal 85% in de dagelijkse sector en 25% in de niet-dagelijkse sector in combinatie met een mogelijk te realiseren koopkrachttoevoeiing vanaf de toekomstige bouwlocaties Rijnfront in Oegstgeest en Duyfrak in Valkenburg;
5. een toename van het aantal winkels en centrumvoorzieningen in Rijnsburg –met name in de Hoftuin- met een sterk accent op de uitbreiding van het winkelaanbod in de dagelijkse sector;
6. een groter aandeel van het aantal arbeidsplaatsen in Rijnsburg dat wordt bezet door de lokale beroepsbevolking. Streefgetal is een lokale bezetting van 50%.

Uit deze doelstellingen vloeien de volgende speerpunten voort:

- het agribusinesscomplex, inclusief Kamphuizerpolder, Vinkeweggebied en reconstructiegebieden;
- locatieontwikkeling en uitbouw bedrijvigheid in Klei-Oost-Zuid;
- centrumontwikkeling Hoftuin;
- locatieontwikkeling Oude Flora, indien mogelijk ook ten behoeve van economische functies.

Voor de ontwikkeling van het bestemmingsplan Klei-Oost-Zuid zijn hiervan de volgende aspecten relevant:

Agribusinesscomplex

Met betrekking tot de expansie van het glastuinbouwgebied zijn binnen het Pact van Teylingen afspraken gemaakt over een uitbreiding langs de Rijsburgerweg op het grondgebied van Voorhout. Daarnaast heeft overleg plaatsgevonden over de invulling van 10 ha. glas als compensatie voor de ontwikkeling van het bestemmingsplan Klei-Oost-Zuid.

In deze ontwikkeling worden tevens kansen gezien om de inbreiding/reconstructie van het 'oude' glastuinbouwgebied een extra impuls te geven omdat hierdoor meer "schuifruimte" ontstaat waarop moderne glastuinbouwbedrijven kunnen worden gevestigd.

Locatieontwikkeling en uitbouw bedrijvigheid

Het rapport 'Kansen Benutten' concludeert op basis van onderzoek dat er vanuit het Rijnsburgse bedrijfsleven behoefte is aan bedrijfsruimte. Ook op regionaal en provinciaal niveau wordt onderschreven dat er ruimte nodig is voor bedrijfsterreinen. De ontwikkeling van Klei-Oost-Zuid past in deze visie. Ook de herontwikkeling van het Oude Floraterrein biedt mogelijkheden voor de herplaatsing van bedrijven uit het centrum. De rand langs de Rijsburgerweg biedt voldoende potentie om daar invulling aan te geven.

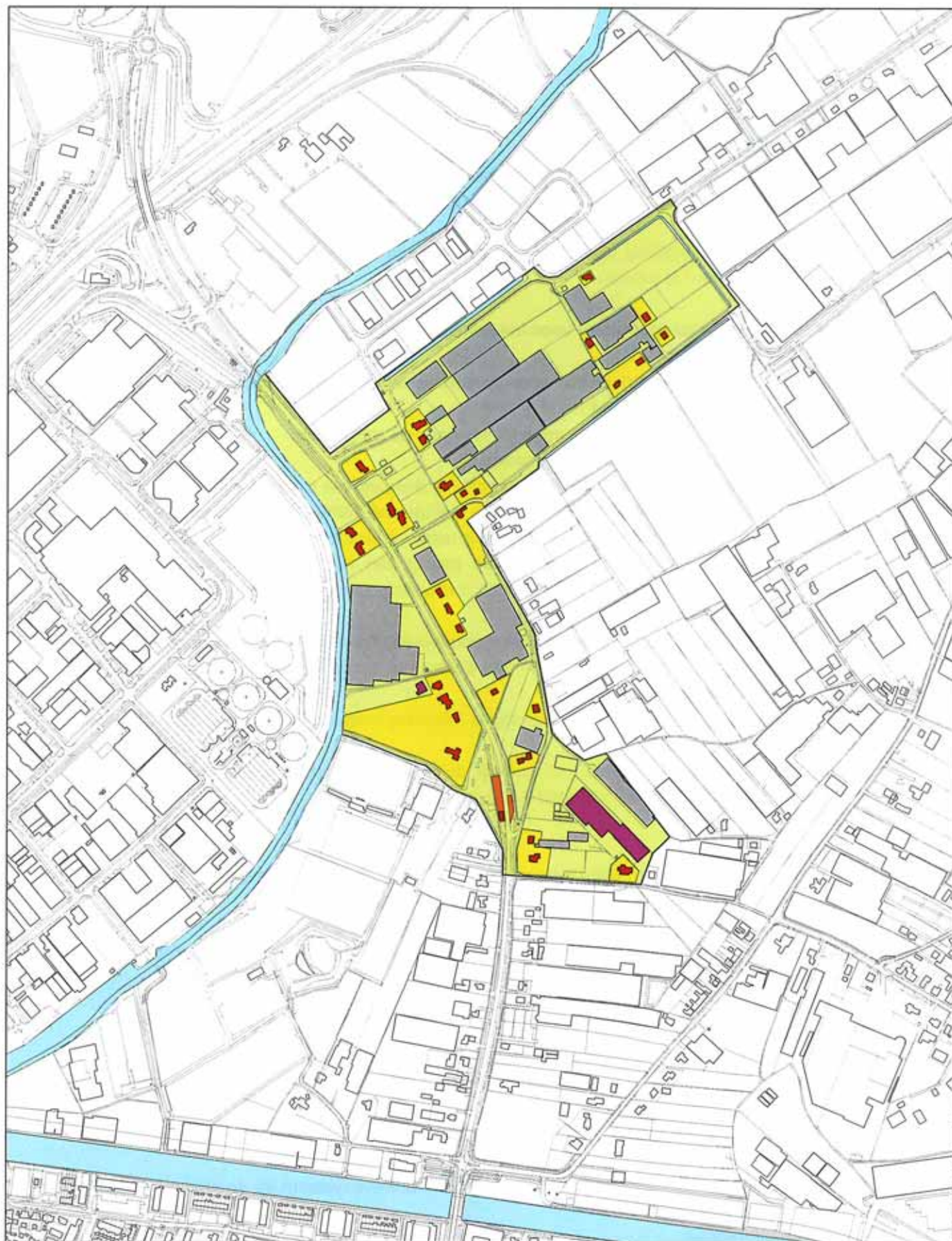
2. DOEL VAN HET PLAN

Dit bestemmingsplan heeft, in verband met afspraken die gemaakt zijn binnen het kader van het strategisch masterplan Knoop Leiden-West voor het realiseren van circa 15 hectare netto uitgeefbaar bedrijventerrein binnen de gemeente Rijnsburg, als doel dit in planologische en juridische zin mogelijk te maken. Dit betekent dat er elders compensatie gevonden dient voor de glastuinbouw.

Het nieuwe bedrijventerrein zal een goede landschappelijke inpassing krijgen waarbij met name aandacht wordt besteed aan het realiseren van een groen-/waterstructuur met een zodanige omvang dat de problematiek met betrekking tot het (grond)waterbeheer tot het verleden behoort en waarmee een bijdrage geleverd wordt aan de landschappelijke en ecologische kwaliteit en betekenis van het gebied.

Tevens wordt beoogd de bestaande woningen in het plan in te passen en het beeld van de Noordwijkerweg als historisch lijn in het landschap met hierlangs lintbebouwing te handhaven en waar mogelijk te versterken.

Daarnaast zal de ontsluitingsstructuur van het bedrijventerrein ook de ontsluiting van glastuinbouwgebied Kloosterschuur-Trappenberg verbeteren.



J: 316/600/00/cad/facet/functions.cdr

- Wonen
- Glastuinbouw
- Benzineverkooppunt
- Agrarisch, onbebouwd
- Bedrijfsbebouwing

Functies in het gebied

3. INVENTARISATIE EN ANALYSE

3.1. Landschap en groenstructuur

In het plangebied zijn behalve de Noordwijkerwaard (of Maandagse weterring) en enkele groenstroken met boom- en struikbeplanting weinig landschappelijke of groene elementen aanwezig.

Het landschap maakt voor het grootste gedeelte deel uit van het kassenlandschap dat zich vanaf de Kloosterschuurweg in oostelijke richting uitstrekt. Het plangebied kent hier een toevallige kleinschalige gemengde structuur, een lappendeken van tuinbouwbedrijven, woningen, bouwland en paardenweides. Deze kleinschaligheid neemt af in oostelijke richting doordat hier moderne grote tuinbouwbedrijven zijn gevestigd.

De in het plangebied aanwezige kleinschalige structuur is te verklaren doordat het gebied gelegen is ter plaatse van twee oude onder het huidige oppervlak gelegen strandwallen en is daarmee van oudsher zeer geschikt voor tuinbouw. Het gebied is dan ook in gebruik genomen als tuinbouwgrond en langzaam volgebouwd met kleinschalige glastuinbouwbedrijven en andere bedrijfsbebouwing. Door de relatief kleine omvang van deze bedrijven komen er in het gebied ook veel vrijstaande woningen voor, (van oorsprong) behorend bij de tuinbouwbedrijven.

Te midden van deze lappendeken ligt de Kloosterschuurweg als karakteristiek kleinschalig oud landweggetje.

In het deel van het plangebied in de directe omgeving van de Noordwijkerweg wordt de het beeld bepaald door de Noordwijkerweg met lintbebouwing. De Noordwijkerweg is onderdeel van een historisch bepaalde route door het centrum van Rijnsburg van Leiden naar Noordwijk, en is nog steeds een belangrijke verbinding in de regio. De hierlangs liggende lintbebouwing bestaat uit voornamelijk woningen op grote percelen met grote voortuinen.

Het landschap aan de noord en west kant van het plangebied wordt bepaald door het momenteel in aanleg zijnde bedrijventerrein Klei-Oost en het bestaande bedrijventerrein 't Heen (gemeente Katwijk).

3.2. Water

3.2.1 Beleidskader

In de *Vierde Nota Waterhuishouding* is aangegeven dat het waterbeheer in Nederland gericht moet zijn op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde duurzame watersystemen. Belangrijk aandachtspunt hierbij is duurzaam stedelijk waterbeheer. Ook het beleid van de provincie Zuid-Holland ('*Beleidsplan Milieu en Water*', de nota '*Bruisend Water*' en het '*Grondwaterbeheersplan*') richt zich op duurzaam stedelijk waterbeheer. Aandachtspunten hierbij zijn: de relatie tussen het stedelijk water en het water in het omliggende gebied, vergroting van het waterbergend vermogen in stedelijk gebied, verbetering van de waterkwaliteit, vergroting van de beleevingswaarde van water en kansen voor natuur en recreatie in en rondom stedelijk water. De waterbeheerders Hoogheemraadschap van Rijnland en de inliggende waterschappen hebben gezamenlijk het waterbeheersplan 2000-2003 '*Meer ruimte voor water*' opgesteld, waarin de ambities voor water in de stad geformuleerd worden. Kaders voor de opstelling van de waterparagraaf worden gegeven door onder andere de nota '*Bestemmingsplannen blauw gekleurd. Een handreiking voor de waterparagraaf*' (maart 2001) van de Provincie Zuid-Holland, en de notitie '*De waterparagraaf in bestemmingsplannen*' (juni 2002) van het Hoogheemraadschap van Rijnland.

Het beleid ten aanzien van het benodigd open water is vastgesteld door de provincie Zuid-Holland en door het Hoogheemraadschap van Rijnland. De provincie geeft in het *beleidsplan Milieu en Water* en in de *Nota Planbeoordeling* aan dat voor nieuw stedelijk gebied, staand glas en groengebieden minimaal 10% open water ten opzichte van het bruto oppervlak gerealiseerd moet worden. Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft voor nieuwbouw een regel vastgesteld die er op neer komt dat 15% van het nieuw aan te leggen verhard oppervlak gereserveerd wordt voor extra open water. Dit open wateroppervlak komt bovenop het al bestaande oppervlak aan open water.

Maatregelen die er toe leiden dat water langer wordt vastgehouden en vertraagd afgevoerd kunnen leiden tot een reductie van de 15%. Dergelijke maatregelen zijn bijvoorbeeld de toepassing van doorlatende verharding op wegen en parkeerterreinen, waardoor deze niet op een hemelwaterriool aangesloten worden, of de toepassing van vegetatiedaken.

Dit bestemmingsplan is in overleg met het Hoogheemraadschap van Rijnland tot stand gekomen.

Het waterbeheersplan heeft als motto 'Meer ruimte voor water'. Meer ruimte voor water in stedelijke gebieden voor waterberging en recreatie, voor water in zijn natuurlijke omgeving, het anders omgaan met regenwater, het versterken van natuurontwikkeling en het waterbelang in de ruimtelijke ordening zijn belangrijke onderwerpen in het WBP 2000.

Het WBP 2000 bestaat uit een Algemeen Strategisch Deel, waarin een visie op het waterbeheer is gegeven en het beleid voor het hele plangebied is vastgelegd. Daarnaast heeft het plan vier Gebiedsdelen, waarin per waterschap alle concrete projecten en maatregelen zijn opgenomen.

Het WBP 2000 streeft ernaar bij de inrichting van steden en landschap meer ruimte te realiseren voor de berging van water en voor natuur en recreatie. De aanleg van natuurvriendelijke oevers, het streven naar overname van stedelijk water met een functie in het huishoudkundige systeem, het actief deelnemen in gemeentelijke plannen en een actieve inbreng bij de ontwikkeling van ruimtelijke ordeningsplannen laten zien dat de opstellers het waterbeleid zeer serieus nemen.

In de toekomst zal er niet alleen meer overtollig water moeten worden afgevoerd, maar ook in droge perioden zal er meer water nodig zijn om aan de vraag te kunnen voldoen. Dit komt door de verandering van het klimaat, de droge perioden (zomer) worden droger, waardoor er meer water aangevoerd moet worden om de sloten op peil te houden. In natte perioden (najaar en winter) wordt de neerslaghoeveelheid groter. Ook de bodemdaling en de toename van bebouwing en wegen zijn van invloed op het toekomstige waterbeheer van de waterschappen.

Belangrijke doelstellingen voor het toekomstige waterbeheer zijn hierbij het voorkomen van wateroverlast door onder andere vooruit te denken, het tegengaan van verdroging, het garanderen van veiligheid en het verbeteren van de (water)kwaliteit. De provincies Noord- en Zuid-Holland, de hoogheemraadschappen Rijnland, Delfland en Schieland en de waterschappen Wilck en Wiericke, Oude Rijnstromen en Groot-Haarlemmermeer hebben gezamenlijk een zogenaamde deelstroomgebiedsvisie ontwikkeld waarin deze doelstellingen zijn vastgelegd en vertaald naar concrete voorstellen.

3.2.2. Samenwerking met de waterbeheerder

In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan hebben op 27 april 2004, 18 augustus 2004 en op 8 april 2005 besprekingen plaatsgevonden met het Hoogheemraadschap van Rijnland. In deze besprekingen is onder andere besproken welke knelpunten ten aanzien van het waterbeheer voorkomen in het plangebied, en op welke wijze in het stedenbouwkundig plan en de inrichting van het gebied rekening gehouden kan worden met verbeteringsmaatregelen voor de waterhuishouding.

De verbeteringsmaatregelen voor het plangebied en omgeving zijn onder andere uitgewerkt in het document '*Maatregelenplan watersysteem Rijnsburg-Noord februari 2005*', dat in opdracht van het hoogheemraadschap is opgesteld. In het bestemmingsplan wordt rekening gehouden met dit plan.

3.2.3. Gebiedskenmerken

Het plangebied ligt ten noorden van het Oegstgeesterkanaal en ten oosten van de Maandagse Watering. Deze waterlopen zijn onderdeel van de boezem van Rijnland, met een waterpeil van NAP -- 0,60 m. Het hele gebied is boezemland (ontwatert richting de boezem), met een maaiveldhoogte variërend van ca. NAP +0,0 m nabij de Maandagse Wetering tot ca. NAP + 0,8 m in de centrale delen van het gebied.

Het grondgebruik in het gebied is overwegend glastuinbouw, verspreid aanwezige bebouwing en overige tuinbouwgewassen en enkele percelen grasland.

Het Hoogheemraadschap van Rijnland is de beheerder van het oppervlaktewatersysteem en vergunningverlener voor de keur en de wet verontreiniging oppervlaktewater. Het hoogheemraadschap zorgt ook voor de waterkwaliteit van het gehele boezem- en polderwatersysteem.

De huidige functies van het gebied zijn volgens het provinciale Beleidsplan Milieu en Water (2000) glastuinbouw en stedelijk gebied. De waterbeheerder en de gemeente streven naar een veilig en duurzaam watersysteem in het plangebied. Uitgangspunten hierbij zijn handhaving van het op de functies van het gebied afgestemde waterpeil, een goede inrichting en beheer van het watersysteem en het halen van de waterkwaliteitsnormen.

3.2.4. Kenmerken en watersysteem

De bestaande situatie is in opdracht van het hoogheemraadschap in beeld gebracht door de rapportage '*Maatregelenplan Watersysteem Rijnsburg-Noord (concept)*', d.d. 27 april 2004.

De grondsoort van het gebied is een lichte zavel van het type tuineerdgrond (zandgrond met ca. 12% lutum), met een grondwatertrap IV, wat inhoudt dat de gemiddelde laagste grondwaterstand op 0,80 tot 1,20 m onder maaiveld ligt en de gemiddelde hoogste grondwaterstand op dieper dan 0,40 m onder maaiveld. Het waterpeil van de boezem en de boezemsloten in het gebied is ca. NAP -0,60 m (zomer en winterpeil). Bij dit peilbeheer bedraagt de drooglegging van het gebied tussen de (circa) 0,60 en de 1,20 m. Gezien de maaiveldhoogte en de afstand tot de duinen zal er in dit gebied geen of nauwelijks kwel voorkomen. Volgens de verdrogingskaart van Midden-Nederland (RIZA) vindt in het hele gebied een lichte wegzijging plaats (ca. 3 mm/maand).

Het waterlopenstelsel bestaat in de huidige situatie uit een onregelmatig georiënteerd netwerk van smalle en ondiepe waterlopen, die in droge perioden deels droog komen te staan. De afvoer in het gebied wordt ook gehinderd door de aanwezigheid van te krappe en/of verzakte duikers. De ontwatering van het boezemwatersysteem is in de richting van het Oegstgeesterkanaal, en richting de

Maandagse Watering die ook zorgen voor het op peil houden van de grotere waterlopen. De waterlopen in het boezemwatersysteem hebben een waterpeil van NAP -0,60 m.

3.2.5. Knelpunten

Bij hevige neerslag in het gebied ontstaat wateroverlast. Dit uit zich door regelmatig (gemiddeld eens per jaar) optredende inundatie (water op het land) op enkele plaatsen. Deze inundatie kan leiden tot schade aan gewassen en gebouwen.

Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft op basis van interviews en een modellenonderzoek de knelpunten geïnventariseerd. De volgende knelpunten worden genoemd:

- Smalle en ondiepe watergangen. De watergangen zijn op veel plaatsen niet meer dan ondiepe greppels van hooguit een meter breed. De zandige taluds zijn op veel plaatsen ingezakt, waardoor de watergangen onvoldoende afvoercapaciteit hebben.
- Te kleine duikers. Veel van de gebruikte duikers zijn te klein van doorsnee en zijn verzakt, waardoor de duiker voor een deel vol staat met sediment.
- Toename verharding. Door met name de uitbreiding van glastuinbouw in het gebied komt de neerslag zonder vertraging in het watersysteem. Het watersysteem heeft onvoldoende berging en de afvoercapaciteit van de waterlopen richting de boezem is onvoldoende.
- Te hoge stroomsnelheden. Uit modelberekeningen blijkt dat de maximale stroomsnelheid in een aantal waterlopen en duikers wordt overschreden.
- Droogvallen van waterlopen. Vanwege de kleine afmetingen van de waterlopen en het verdampingsoverschot in de zomer vallen een aantal waterlopen in de zomer droog. Dit wordt door de betrokkenen niet als een knelpunt ervaren. Voor de handhaving van een gezond ecosysteem is dit een punt van aandacht.
- Matige waterkwaliteit. Door de matige kwaliteit van het aangevoerde boezemwater en door lozingen van tuinbouwbedrijven is de waterkwaliteit in dit gebied matig tot slecht.

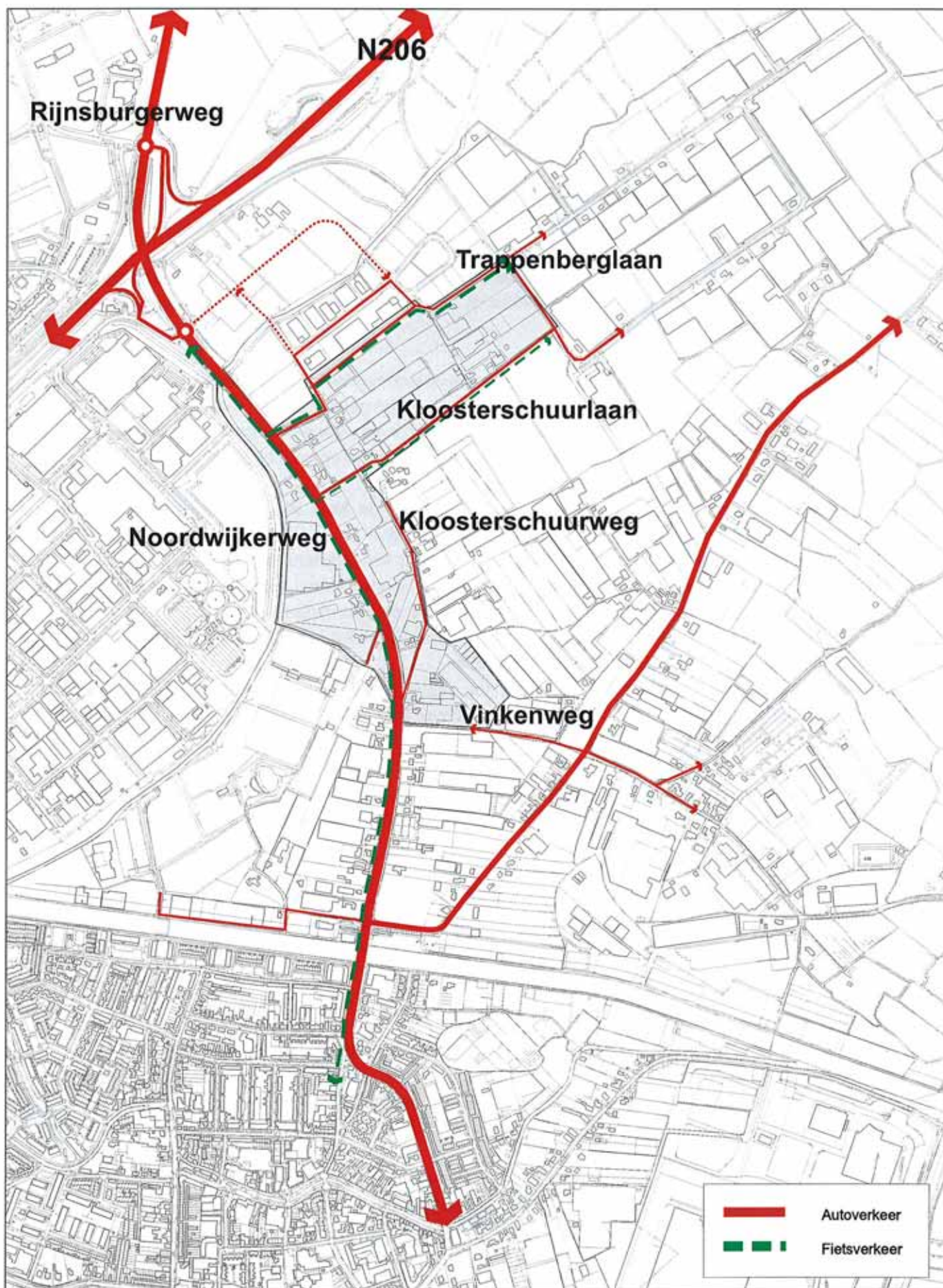
3.2.6. Veiligheid tegen inundatie

Uit het onderzoek door Rijnland blijkt dat inundatie (water op maaiveld) op verschillende plaatsen voorkomt: in de lage delen en in de delen waar een gestremde afvoer voorkomt. De aanleg van extra open water en de vergroting van de bestaande duikers dragen bij aan de reductie van de kans op inundatie.

3.2.7. Gewenste ontwikkelingen

Het maatregelenplan noemt een aantal oplossingen voor het opheffen van de wateroverlast.

- Water vasthouden in de bodem in grote delen van het gebied niet mogelijk, gezien de geringe drooglegging. In delen met een maaiveld hoger dan NAP +0,40 m kan een deel van het neerslagoverschot mogelijk vertraagd afgevoerd worden via de bodem. Dit betreft ca. 30% van het bestemmingsplangebied.
- Water bergen op open water is mogelijk door bestaande waterlopen te verbreden, een flauwer talud toe te passen en door de aanleg van extra waterpartijen.
- Vergroting van de afvoercapaciteit is mogelijk door het verbreden en verdiepen van watergangen, de vervanging van te kleine duikers door grotere duikers en door extra watergangen te graven.



J: 316/600/00/cad/facet/ontsluiting.cdr

Voor de ontwikkeling van het bestemmingsplangebied gelden daarnaast de volgende ontwikkelingen

- Compensatie van te dempen waterlopen: gedempte waterpartijen dienen elders gecompenseerd te worden
- Compensatie voor uitbreiding verhard oppervlak: de toename van verharding dient met 15% open water gecompenseerd te worden.

3.2.8. Vertaling naar uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Randvoorwaarden

In overleg met de waterbeheerders zijn voor de aan te leggen waterhuishoudkundige situatie de volgende randvoorwaarden opgesteld:

- in de Keur is een beschermingszone opgenomen langs de waterlopen;
- veranderingen van het waterpeil zijn ongewenst;
- het oppervlak aan open water mag niet afnemen: het dempen van sloten is slechts toegestaan als (bij voorkeur in de directe nabijheid) in het zelfde (peil)gebied 100% wordt gecompenseerd;
- voor het boezemwater geldt dat in verband met extra verhard oppervlak (dakoppervlak, straten, parkeerplaatsen, opslagterreinen etc.) die als gevolg van het bestemmingsplan gerealiseerd kunnen worden 15 % van de toename aan verharding als extra open water moet worden gerealiseerd;
- de afvoer van hemelwater afkomstig van dakoppervlakken en wegen mag afgekoppeld worden van de riolering en direct geloosd worden op open water, met inachtneming van de 'Beslisboom aan- en afkoppelen van Rijnland';
- het wateroppervlak van de huidige Maandagse Wetering mag niet tot het plangebied gerekend worden;
- in de planopzet wordt getracht zo min mogelijk duikers toe te passen; de aan te leggen duikers hebben een minimale diameter van rond 0,800 meter.

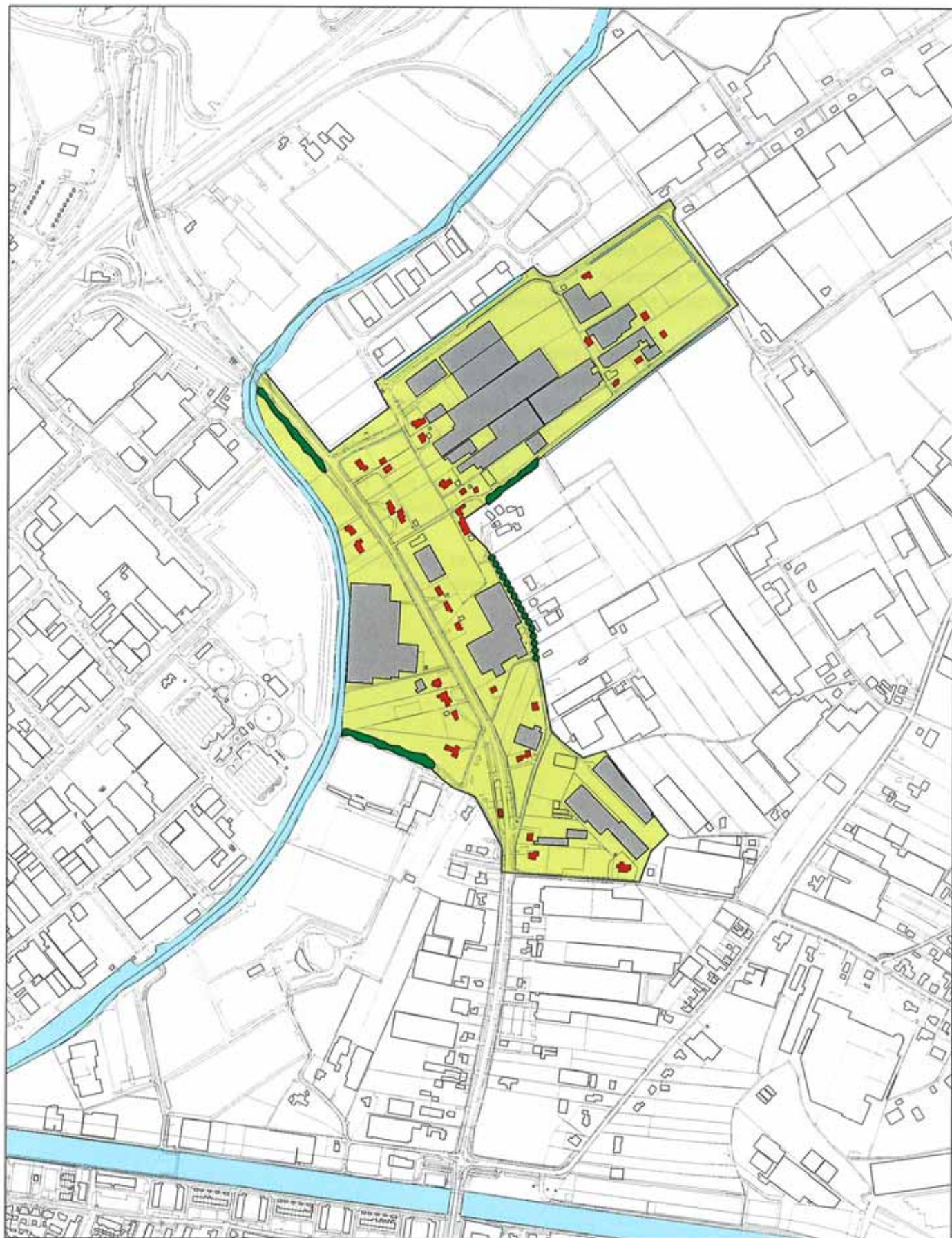
Duurzaam waterbeheer

Het nastreven van een duurzaam waterbeheer komt tot uiting in de volgende aspecten waarmee in het plangebied rekening wordt gehouden:

- een veilig watersysteem met goed functionerende waterkeringen;
- voorkomen van afwenteling van problemen naar andere beheergebieden in ruimte of tijd;
- geen overlast of tekort van water, zowel binnen als buiten het stedelijk gebied;
- tegengaan van versnippering in het watersysteem;
- realiseren van een biologisch gezond watersysteem;
- waar mogelijk vasthouden van gebiedseigen water;
- beperken van de inlaat van gebiedsvreemd water;
- waar mogelijk benutten en bufferen van schoon water;
- vervuiling bij de bron aanpakken;
- voorkomen van verspreiding van diffuse verontreinigingen;
- optimalisatie van beheer en onderhoud, zowel binnen het watersysteem als de afvalwaterketen.

3.3. Verkeer en vervoer

Het plangebied wordt door de Trappenberglaan, de Kloosterschuurlaan, de Kloosterschuurweg en de Vinkenweg ontsloten op de Noordwijkerweg. In de nabije toekomst komt hier de ontsluiting via het bedrijventerrein Klei-Oost (de ontsluiting van Noordwijkse deel van het bedrijventerrein Klei-Oost) bij.



J: 316/600/00/cad/facet/bestaande situatie.cdr

- Bebouwing
- Kassen
- Water
- Opgaande beplanting
- Onbebouwd

Bestaande situatie

Het plangebied is voor de ontsluiting afhankelijk van de Noordwijkerweg aangezien de ontsluitingswegen momenteel allemaal doodlopen in het plangebied. De Noordwijkerweg verbindt het plangebied met de nabij gelegen N206.

De genoemde wegen ontsluiten het gebied ook voor de fiets richting de Noordwijkerweg, waarlangs aan beide zijden een vrijliggend fietspad loopt.

Per openbaar vervoer is het plangebied bereikbaar door de buslijn Leiden-Noordwijk die een halte heeft aan de Noordwijkerweg.

3.4. Ondergrondse infrastructuur

In het plangebied is geen ondergrondse infrastructuur aanwezig die planologische bescherming vereist.

3.5. Functies in het gebied

Het plangebied is grotendeels in gebruik als tuinbouwgebied waartussen enkele woningen en onbebouwde agrarische percelen zijn gelegen. Aan de Noordwijkerweg ligt ter hoogte van sportpark Middelmors een brandstofverkooppunt.

Aan de rand van het plangebied loopt de Noordwijkervaart (Maandagse weterring). Deze vaart heeft een belangrijke functie voor de afwatering van het plangebied en wijde omgeving.

3.6. Werkgelegenheid en economie (behoefteraming)

In maart 2002 verscheen de 'Quick-scan behoefteraming bedrijventerreinen Leidse Regio en Duin- en Bollenstreek', waarin de vraag, het aanbod en de confrontatie daartussen, zijn onderzocht. Hierbij is rekening gehouden met de beleidsuitgangspunten 'revitalisering, intensivering, segmentering en selectiviteit'. Geconcludeerd wordt dat de behoefte aan activiteiten als volgt is:

- "ontwikkelen bestaande harde + zachte plannen en resterende plancapaciteit;
- revitalisering bestaande terreinen (o.a. gericht op snel cq. omvangrijk hergebruik);
- intensivering ruimtegebruik op zowel bestaande als nieuw te ontwikkelen terreinen;
- aanleggen nieuwe plancapaciteit voor nieuwe bedrijventerreinen;
- uitwerken en toepassen van kernbegrippen selectiviteit en segmentering / zonering voor zowel nieuwe als bestaande bedrijventerreinen."

Rekening houdend met enige flexibiliteit en een netto/bruto verhouding van 2/3 wordt een extra reservering bovenop alle harde en zachte plannen noodzakelijk geacht van 65 – 160 ha bruto tot 2010. hiermee is de behoefte aan het ontwikkelen van Klei-Oost Zuid voldoende onderbouwd.

Eveneens verscheen 'Synergie in economie in de Leidse Regio en de Duin- en Bollenstreek' (oktober 2003), waarin is onderzocht op welke wijze invulling gegeven kan worden aan het streven naar een duurzame, evenwichtige ontwikkeling (niet uitsluitend bedrijvigheid). Onder meer het volgende wordt geconcludeerd: "Het grote belang van clustering van bollen en glastuinbouw in de Duin- en Bollenstreek betreft niet alleen de daadwerkelijke productieactiviteiten (inclusief areaal) maar ook de (zowel hoog- als laagwaardige) activiteiten en werkgelegenheid in toerisme, groot- en detailhandel en

logistiek. Het oplossen van een aantal knelpunten zal daarnaast de regionale concurrentiepositie ten goede komen:

- herstructurering en selectieve ontwikkeling van bedrijventerreinen (inclusief segmentering);
- verbeteren van de bereikbaarheid van de regio (per weg en OV);
- versterken van het woningaanbod, vergroten van het aanbod op de regionale arbeidsmarkt;
- ontwikkelen van de aantrekkelijkheid van de stedelijke en natuurlijke omgeving.

De regio is (mede door de goede ligging in de Randstad, schiphol, A4, A44 en goede spoorwegverbindingen) een aantrekkelijke vestigingsplaats en heeft in het bijzonder basis voor: kennisintensieve bedrijvigheid en internationale potenties voor: bio- en life-sciences, space-sciences (R & D), het bollencluster, glastuinbouw, zakelijke dienstverlening en toerisme en recreatie.

Ten behoeve van de duurzaamheid is een aantal criteria opgesteld, de 'blijf'-criteria genaamd:

- hoge ruimte-intensiviteit;
- binding aan de regionale arbeidsmarkt;
- handhaving van de (in)directe werkgelegenheid bij toeleveranciers en de regio;
- binding aan de regionale afzetmarkt via afnemers.

En specifiek voor het noordelijke deel van de Duin- en Bollenstreek: bollen gerelateerd.

3.7. Milieu

3.7.1. Geluid

Wegverkeerslawai: Onderzoeksgebied en grenswaarde

Krachtens artikel 74 Wgh bevindt zich aan weerszijden van een weg een zone waarbinnen akoestisch onderzoek dient te worden uitgevoerd. Voordat bedrijfswoningen kunnen worden geprojecteerd, dient ter zake te worden onderzocht of aan de normen van de Wgh wordt voldaan. De breedte van deze zone is zo bepaald dat er theoretisch buiten deze zone geen geluidsniveaus zullen optreden van meer dan 50 dB(A). De zonebreedte is afhankelijk van het aantal rijstroken en van de aard van de omgeving (stedelijk of buitenstedelijk).

De wegen in het plan hebben deels een zone van 250 m vanuit de kant van de weg (weg met één of twee rijstroken, buitenstedelijk gebied) en deels van 200 m (weg met één of twee rijstroken, stedelijk gebied). De N206 is op meer dan 500 m uit het plangebied gelegen waardoor de onderzoekszone van deze weg niet binnen het plan ligt.

De Wgh onderscheidt verschillende geluidsgevoelige bestemmingen. Binnen dit plan betreft dat uitsluitend nieuw te bouwen bedrijfswoningen.

De voorkeursgrenswaarde van nieuw te bouwen bedrijfswoningen en van bestaande woningen binnen de zone van nieuw te projecteren wegen is 50 dB(A). Gedeputeerde staten kunnen overeenkomstig het "Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen" (Stb. 1993, 58) een hogere waarde vaststellen, met dien verstande dat deze in de situatie van nieuw te bouwen woningen in stedelijk gebied niet meer mag bedragen dan 65 dB(A) (artikel 83, lid 3 Wgh).

Bij projectie van een nieuwe weg mag de door gedeputeerde staten vast te stellen hogere waarde op een bestaande woning in binnenstedelijk gebied niet meer bedragen dan 65 dB(A). Zijn zowel de woning als de weg nieuw geprojecteerd dan is dit maximum 60 dB(A).

Voor nieuw te bouwen woningen die een geluidsbelasting ondervinden van meer dan de voorkeursgrenswaarde dient zoveel als mogelijk te worden nagestreefd dat op ten minste één gevel sprake moet zijn van een aanvaardbare geluidsbelasting, zijnde 50 dB(A) of lager.

Bij geluidsbelastingen boven de 55 dB(A) dienen de verblijfsruimten alsmede de tot de woning behorende buitenruimte zoveel als mogelijk aan de zijde van de woning te worden gesitueerd waar niet de hoogste geluidsbelasting optreedt.

Hogere waarden kunnen worden verleend indien het niet mogelijk is de geluidsbelasting te verlagen tot 50 dB(A) dan wel dat maatregelen om daaraan te voldoen overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, financiële, verkeerskundige of landschappelijke aard. Daarnaast moet worden voldaan aan een expliciet genoemd ontheffingsgeval, zoals beschreven in het "Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen". De situaties waarin ontheffing kan worden verleend in het onderhavige plan betreffen "de bouw van woningen die ter plaatse nodig zijn om redenen van grond- of bedrijfsgebondenheid" alsmede "de projectie van een weg die een noodzakelijke verkeers- en vervoersfunctie zal vervullen".

Indien deze hogere waarde wordt vastgesteld, dienen voor wat betreft de geluidwering van de gevels zonodig maatregelen te worden getroffen, welke er voor zorgdragen dat de geluidsbelasting binnen de woning in het verblijfsgebied bij gesloten ramen niet meer bedraagt dan 35 dB(A).

Industrielawaai: Onderzoeksgebied en grenswaarde

Nabij het plangebied ligt het industrieterrein "t Heen" in de gemeente Katwijk waarop artikel 41 Wet geluidhinder- inrichtingen zijn toegelaten. Volgens de Wet geluidhinder moet rond een terrein waarop dergelijke lawaaimakende bedrijven zijn toegelaten een geluidszone worden vastgesteld, waarbuiten de geluidsbelasting niet hoger zal zijn dan 50 dB(A). Deze geluidszone is op 20 december 1990 bij Koninklijk Besluit vastgesteld.

Het plangebied ligt voor een deel binnen de zone van dit industrieterrein. Met name voor de in het plan geprojecteerde nieuwe bedrijfswoningen is de zone van belang.

Voor deze nieuwe bedrijfswoningen geldt een grenswaarde van 50 dB(A) terwijl gedeputeerde staten hogere waarde kunnen vaststellen van ten hoogste 55 dB(A). Op de kaart zijn de zonegrens (50 dB(A)-contour) en de 55 dB(A)-contour aangegeven.

Deze hogere waarde kan worden vastgesteld indien het reduceren van de geluidsbelasting van de woningen tot de voorkeursgrenswaarde in de betreffende gevallen onvoldoende doeltreffend zal zijn, dan wel overwegende bezwaren ontmoet van stedenbouwkundige, landschappelijke of financiële aard.

Daarnaast moet worden voldaan aan een expliciet genoemd ontheffingsgeval, zoals beschreven in het "Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen". De situaties waarin ontheffing kan worden verleend in het onderhavige plan betreffen "de bouw van woningen die ter plaatse nodig zijn om redenen van grond- of bedrijfsgebondenheid".

Indien deze hogere waarde wordt vastgesteld, dienen voor wat betreft de geluidwering van de gevels zonodig maatregelen te worden getroffen, welke er voor zorgdragen dat de geluidsbelasting binnen de woning in het verblijfsgebied bij gesloten ramen niet meer bedraagt dan 35 dB(A).

3.7.2. Externe veiligheid

Externe veiligheid kan gedefinieerd worden als de veiligheid voor de omgeving van een gevaarlijke inrichting of het transport van gevaarlijke stoffen. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidssituatie mede de ruimtelijke (on)mogelijkheden.

Voor het nemen van beslissingen omtrent de ruimtelijke ordening spelen dus de risico's van het transport voor haar omgeving een belangrijke rol. Voor dergelijke beslissingen zijn normen voor het externe veiligheidsbeleid opgesteld. De normen houden in dat er een bovengrens voor risico's is geformuleerd: het maximaal toelaatbare risico. In het huidige externe veiligheidsbeleid zijn de risiconormen opgesteld voor twee risicomaten: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Omdat in en langs het plangebied geen transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, noch via leidingen nog over de weg, kan dit aspect verder buiten beschouwing blijven.

3.7.3. Luchtkwaliteit

Grenswaarden en plandrempels luchtkwaliteit en gevoelige bestemmingen

Op grond van het "Besluit luchtkwaliteit" is onderzocht in hoeverre kan worden voldaan aan de grenswaarden van de in dat besluit aangegeven stoffen. Deze stoffen betreffen onder andere zwaveldioxide, stikstof(di)oxide (NO₂), zwevende deeltjes (PM₁₀) en lood. Voor wegverkeer zijn met name van belang de luchtverontreinigende stoffen NO₂ en PM₁₀. In situaties waarin veel parkeerbewegingen worden verwacht kan daarnaast benzeen een rol van betekenis spelen. In dit bestemmingsplan, waarin zowel nieuwbouw van bedrijfswoningen als aanleg van wegen nabij bestaande (bedrijfs)woningen mogelijk is gemaakt, is van belang te toetsen aan de grenswaarde zoals gesteld in het Besluit luchtkwaliteit. Dit overeenkomstig het gestelde in de handreiking "Besluit luchtkwaliteit deel 1 en 2", d.d. november 2001 uitgegeven door het Ministerie van VROM. De jaargemiddelde grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀ bedraagt 40 µg/m³, welke geldt vanaf het jaar 2010 voor NO₂ en vanaf 2005 voor de stof PM₁₀. Daarnaast is voor de stof PM₁₀ een 24 uurgemiddelde grenswaarde vastgelegd van 50 µg/m³ welke maximaal 35 keer per jaar mag worden overschreden.

Naast grenswaarden kent het Besluit Luchtkwaliteit plandrempels voor zwevende deeltjes/fijn stof en stikstofdioxide. Een plandrempeel geeft een kwaliteitsniveau voor de buitenlucht aan waarboven het maken van plannen verplicht is. De betreffende plannen zijn er op gericht om uiterlijk op de bij de grenswaarden vermelde termijnen (2005/2010) aan de grenswaarden voor deze stoffen te voldoen. Het niveau van de plandrempels ligt boven dat van de grenswaarden en wordt jaarlijks aangescherpt tot 2005/2010, wanneer de plandrempels op hetzelfde niveau liggen als de grenswaarden.

In de bovengenoemde handreiking is gesteld dat in nieuwe situaties de plandrempels niet van toepassing zijn en uitsluitend de grenswaarden het toetsingskader vormen.

Voor de toepassing van het Besluit wordt aangesloten bij het beleid van de provincie Zuid-Holland zoals neergelegd in de brochure Luchtkwaliteit module verkeer, waarin als gevoelige bestemmingen uitsluitend bestemmingen worden genoemd, die voorzien in een verblijf van 12 uur of langer op een locatie, waarin gevoelige groepen aanwezig zijn dan wel waar fysieke inspanning wordt verricht. Ingevolge het Besluit worden daarvan uitgesloten waar arbeid wordt verricht. De Staatssecretaris voor Milieu heeft aangegeven met dit onderscheid naar gevoelige bestemmingen in te kunnen stemmen.

In de onderhavige situatie zijn uitsluitend nieuwe bedrijfswoningen binnen het aandachtsgebied van de Noordwijkerweg/Rijnsburgerweg, de Kloosterschuurlaan, de Trappenberglaan en bestaande woningen langs de nieuw aan te leggen ontsluitingswegen binnen het bedrijventerrein onderzocht. Op deze wegen heeft het onderzoek zich toegespitst.

3.7.4. Bodemkwaliteit

Bodemonderzoek

Het projecteren van nieuwe bestemmingen kan alleen als de bodem daarvoor geschikt is.

Art. 10 Bro 1985 bepaalt dat een bestemmingsplan alsmede een ontwerp daarvoor vergezeld gaan van een toelichting, waarin in ieder geval de uitkomsten van het in artikel 9 bedoelde onderzoek zijn neergelegd. In bestemmingsplannen moet minimaal een historisch onderzoek zijn opgenomen waarin het vroegere, huidige en toekomstig gebruik zijn beschreven, waaraan de conclusie wordt verbonden of de bodemkwaliteit van de gronden al dan niet verdacht is.

In dat laatste geval moet bij bestemmingswijziging een verkennend bodemonderzoek en eventueel een aanvullend onderzoek plaats vinden naar de mogelijke belemmeringen voor realisatie van de toekomstige functie. Zonodig zal functiegericht en kosteneffectief gesaneerd worden.

Een dergelijk aanvullend onderzoek is nodig bij overschrijding van de zogenaamde tussenwaarde als genoemd in de Wet bodembescherming. De tussenwaarde is het gemiddelde tussen de:

- streefwaarde (duurzame bodemkwaliteit) en
- interventiewaarde (eigenschappen bodem voor mens, dier of plant ernstig verminderd of dreigen te verminderen)

3.7.5. Flora en fauna

Een groot deel van de inheemse flora en fauna is beschermd middels de Flora- en Faunawet; bij ruimtelijke ingrepen moet het overtreden van de wettelijke verbodsbepalingen ten aanzien van deze soorten worden vermeden. Bij een vergunningaanvraag op basis van de Wet op de Ruimtelijke Ordening of een voornemen een bestemmingsplan te wijzigen en/of als lagere overheden plannen hebben of plannen van derden ondersteunen, die ingrijpen op een beschermde soort en/of zijn habitat, moet in de meeste gevallen een ontheffing op grond van de Flora- en Faunawet aangevraagd worden. Het beschermingsregime uit artikel 6, de leden 3 en 4 van de Habitatrichtlijn dient toegepast te worden, wat inhoudt dat beoordeeld moet worden wat de kans op het optreden van significante effecten op beschermde planten en dieren en hun habitat is.

In het kader van het opstellen van bestemmingsplannen moet daarom onderzoek worden verricht naar de aanwezigheid van beschermde plant en diersoorten.

3.7.6. Stankhinder

Het landelijk geurbeleid is verwoord in de brief van de minister van VROM aan de Tweede Kamer van juni 1995 (opgenomen in de Nederlandse emissie Richtlijn) en kent onder meer de volgende uitgangspunten:

- nieuwe hinder dient voorkomen te worden;
- indien er geen hinder is zijn maatregelen niet nodig;
- de mate die nog acceptabel is wordt door het bevoegd bestuursorgaan vastgesteld.

Er is niet vastgesteld wat geurgevoelige bestemmingen zijn en wordt in het bestemmingsplan de 'handreiking luchtkwaliteit en ruimtelijke ordening, module stank' als leidraad genomen.

De handreiking onderkent vier verschillende zones met verschillende mate van stankhinder:

- tussen de stankbron en de zogenaamde E-contour is ernstige geurhinder waarschijnlijk;
- tussen de E-contour en de H-contour is geurhinder waarschijnlijk;
- tussen de H-contour en de L-contour is lichte geurhinder waarschijnlijk;
- buiten de L-contour is geurhinder verwaarloosbaar.

In het plangebied komt ten gevolge van de afvalwaterzuivering Katwijk op bedrijventerrein 't Heen de zone voor waarbinnen lichte hinder waarschijnlijk is. De handreiking geeft aan dat in dit geval type 2 en type 3 bestemmingen toelaatbaar worden geacht. Hieronder vallen ondermeer bedrijfswoningen, kantoren en bedrijventerreinen.

3.8. Archeologie

Op grond van het Verdrag van Malta mogen archeologische waarden in principe niet worden aangetast. Daarom moet in het kader van het bestemmingsplan onderzoek daarnaar worden verricht. In het gebied is de kans op het aantreffen van archeologische sporen redelijk tot groot. Direct ten zuiden van de Trappenberglaan en direct ten noorden van de Vinkenweg is de kans zelfs zeer hoog.

3.9. Sociale veiligheid

De gemeente heeft algemeen beleid geformuleerd; bij actualiseren van bestemmingsplannen is er versterkte aandacht voor leefbaarheid.

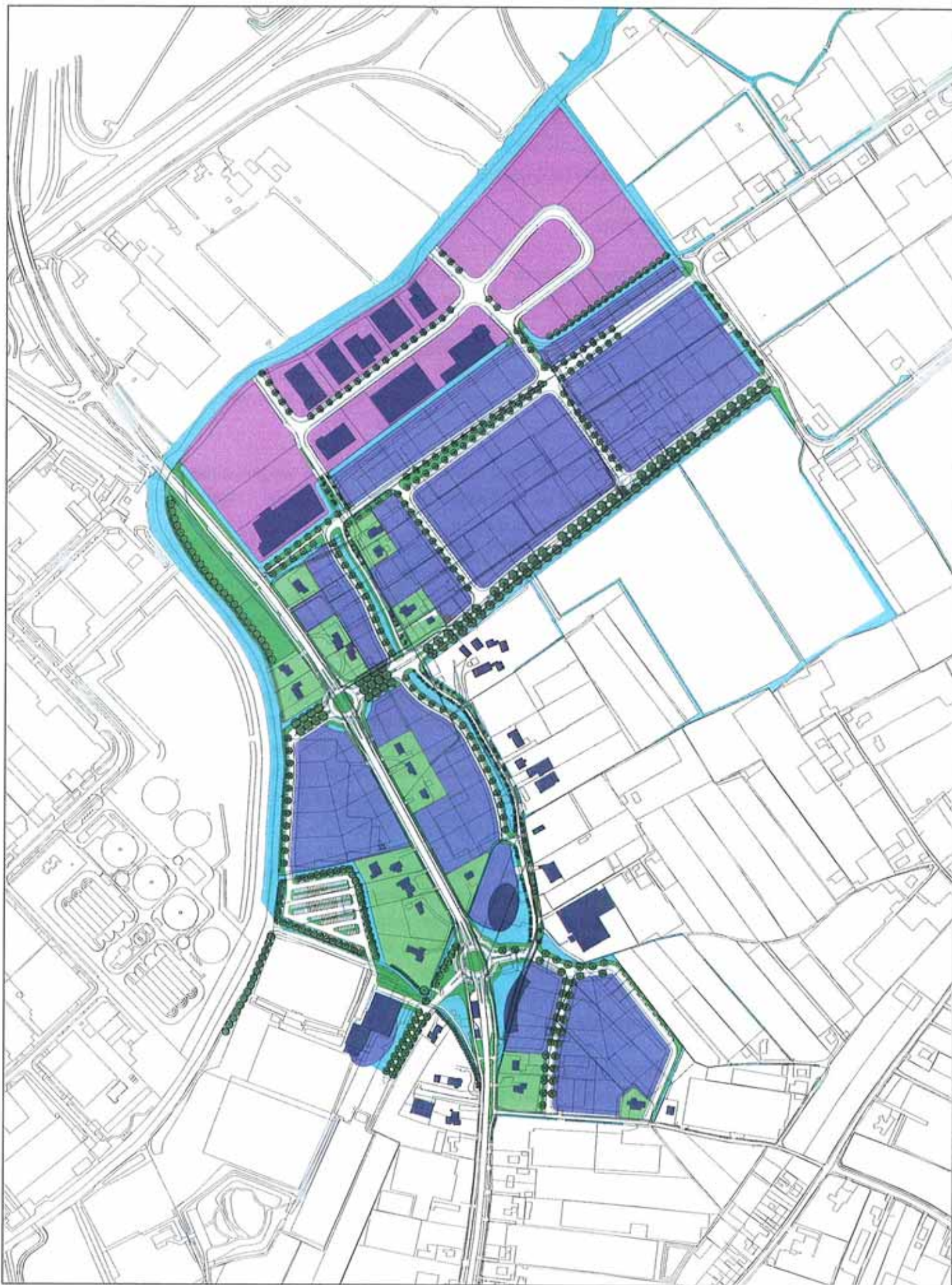
In de planvorming wordt als volgt met veiligheidsaspecten rekening gehouden:

- één duidelijke hoofdentree, ook op perceelsniveau;
- in principe geen parkeren, laden, lossen en opslag op straat en alleen openbare parkeervoorzieningen voor personenauto's in de bermstroken, met goed overzichtelijke straatprofielen;
- bij een aantal bedrijven zijn dienstwoningen toegestaan waarmee kan worden voorzien in toezicht op de betreffende bedrijven en het bedrijventerrein.

3.10. Conclusie (mogelijkheden en belemmeringen)

Samenvattend zijn de volgende aspecten van belang voor de planvorming:

- in het plangebied moet extra wateroppervlak worden gerealiseerd met een omvang, die 15% van het toegevoegde verhard oppervlak bedraagt;
- er dient een duidelijke heldere landschappelijke basisstructuur te worden ontworpen;
- de karakteristiek van de Noordwijkerweg (lintbebouwing) dient gehandhaafd te worden en waar mogelijk te worden versterkt;
- voldaan moet worden aan de bepalingen inzake de milieuwetgeving;
- rekening moet worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden in het gebied.



Rijsburg



Ontwikkelingsplan

Datum: april 2005

Schaal: 1:6000

4. BESCHRIJVING EN VERANTWOORDING VAN DE OPZET VAN HET PLAN

4.1. Hoofdropzet van het plan

Het plangebied bestaat uit twee gebieden met een eigen karakteristiek (zie hoofdstuk 3). Bij de planontwikkeling is deze tweedeling dan ook terug te zien in de ruimtelijke hoofdropzet van het plan:

- de Noordwijkerweg e.o;
- het gebied tussen de Trappenberglaan en de Kloosterschuurlaan.

In het deel Trappenberglaan/Kloosterschuurlaan wordt het beeld bepaald door (reguliere) bedrijvigheid, en in het deel Noordwijkerweg wordt het beeld bepaald door een menging van wonen, bedrijvigheid en kantoren.

Binnen deze hoofdropzet is op basis van het reeds aanwezige wegenpatroon een ruimtelijke hoofdstructuur ontworpen die bestaat uit vijf herkenbare lijnen. Deze lijnen fungeren als beeld dragers van het plan.

In het plandeel Noordwijkerweg e.o wordt het beeld bepaald door de Noordwijkervaart, de Noordwijkerweg en de Kloosterschuurweg.

In het plandeel Trappenberglaan/Kloosterschuurlaan wordt het beeld bepaald door deze twee lanen. Deze vijf lijnen vormen de aanleiding om variatie in het plangebied aan te brengen, zowel ruimtelijk als functioneel en tevens als drager van de nieuwe groenstructuur.

Het beeld langs de Noordwijkerweg zal worden bepaald door een afwisseling van woonbebouwing, kleinschalige bedrijfsbebouwing, beiden met ruime voortuinen en waterpartijen.

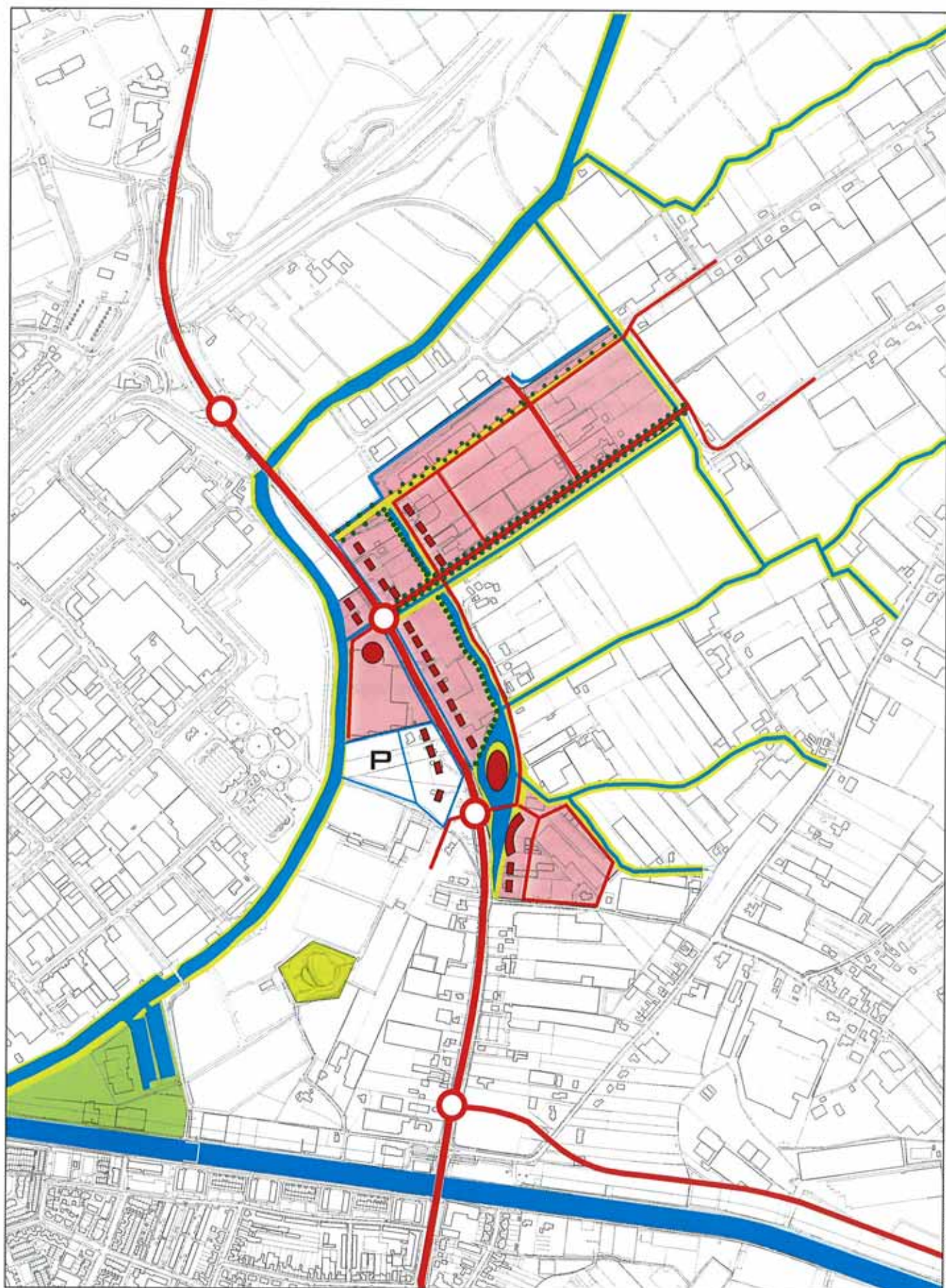
Ter plaatse van twee nieuw aan te leggen rotondes (entrees tot het bedrijventerrein) zal als accent markante bedrijfsbebouwing in de vorm van kantoorbebouwing worden gerealiseerd, die qua maat en schaal past binnen het beeld van de Noordwijkerweg. Ter verbijzondering van deze plekken worden ook waterpartijen aangelegd.

Rondom de Kloosterschuurweg wordt het beeld bepaald door kleinschalige bedrijfsbebouwing, woningen en kassen rondom een groen en waterrijk middengebiet.

De Kloosterschuurweg wordt als oud landweggetje gehandhaafd en doorgetrokken tot aan de Trappenberglaan. De beplanting wordt gehandhaafd en doorgezet over de gehele lengte. Voor de ontsluiting van de achterzijde van de kavels langs de Noordwijkerweg wordt parallel aan de Kloosterschuurweg een tweede weg toegevoegd (beide eenrichtingsverkeer). Deze wegen worden van elkaar gescheiden door een waterpartij.

De Kloosterschuurlaan wordt de hoofdontsluiting van het gebied Trappenberglaan/Kloosterschuurlaan. Het bestaande profiel wordt gereconstrueerd tot een laan met bomen in een middenberm. Het beeld wordt daarnaast bepaald door bedrijven.

De bestaande Trappenberglaan wordt verlegd in zuidelijke richting en krijgt een ruim profiel met een middenberm met hierin verspreid bomen.



J: 316/600/00/cad/facel/structuurschets.cdr

Rijnsburg Structuurschets omgeving Noordwijkerweg

4.2. Bedrijven

De verdeling in de hoofdopzet valt samen met de toegestane omvang van bedrijfspercelen, hoogte van de bebouwing en milieucategorie van de bedrijven. In de zone Noordwijkerweg e.o. zijn bedrijven toegestaan met een maximale oppervlakte van 2.000 m², een hoogte van maximaal 6 meter en alleen een lichte milieucategorie 1 en 2 met een maximale hindercontour tot 30 meter toegestaan (zie de Staat van bedrijfsactiviteiten, bijlage bij de voorschriften). Dit hangt samen met het gewenste beeld en de aanwezigheid van woningen in dit gebied.

In het gebied Trappenberglaan/Kloosterschuurlaan en het deel direct ten noorden van de Vinkenweg zijn grotere percelen, een maximale bebouwingshoogte van 12 meter en bedrijven tot en met milieucategorie 3a en 3b met een maximale hindercontour van 50 respectievelijk 100 meter toegestaan.

Op drie plekken in het plan (bij de nieuwe rotondes) zijn in verband met de beeldkwaliteit uitsluitend kantoren of showroomachtige bebouwing toegestaan. In deze kantoorgebouwtjes kunnen zelfstandige kantoren met een maximale oppervlakte van 750 m² worden gerealiseerd en in totaal maximaal vier in een gebouw.

4.3. Wonen

De bestaande burgerwoningen in het gebied worden ingepast in het plan. Met de hinder van bedrijvigheid ten opzichte van deze en nieuwe woningen en de woningen in de directe omgeving van het plangebied wordt rekening gehouden doordat het bedrijventerrein is gezoned.

Op het bedrijventerrein zijn drie zones vastgelegd waarbinnen alleen bedrijven zijn toegestaan tot een maximale hindercontour (zie de Staat van bedrijfsactiviteiten, bijlage bij de voorschriften). Zo zijn bedrijven met een hindercontour tot 30 meter toegestaan in de zone direct aangrenzend aan de woningen, vervolgens bedrijven met een contour van 50 meter en in de derde en laatste zone bedrijven met een contour van maximaal 100 meter.

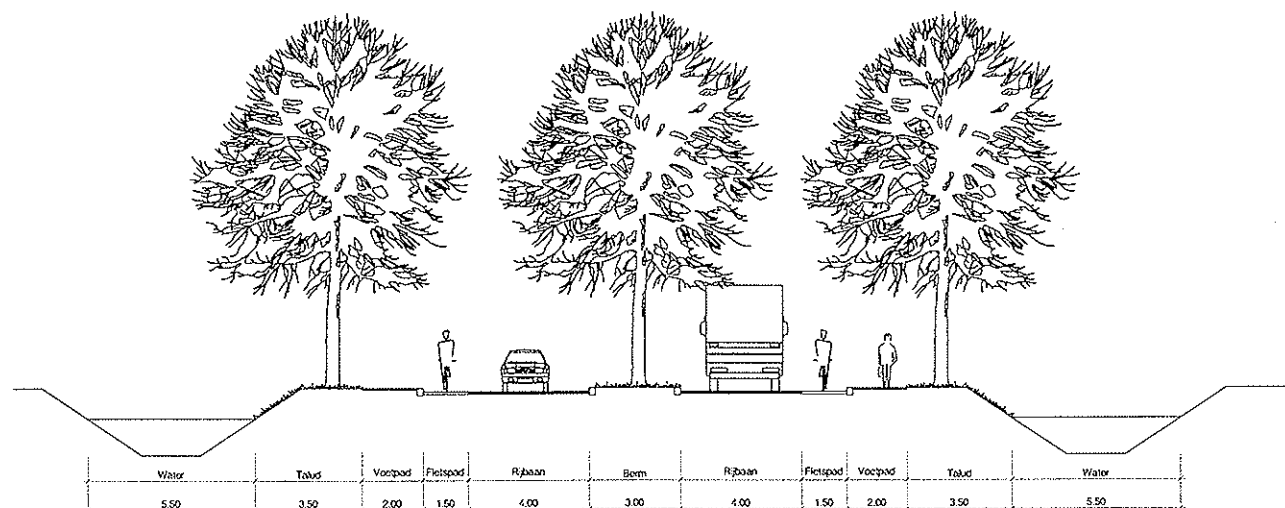
Verder is het toegestaan om, mits de bedrijfsvoering dit noodzakelijk maakt, een bedrijfswoning bij het bedrijf te realiseren in de daarvoor aangewezen zones. Deze zones bevinden zich langs de Vinkenweg de Noordwijkerweg en de Kloosterschuurweg. Deze zones zijn hier geprojecteerd ter bevordering van de beeldkwaliteit en de sociale veiligheid.

De nieuwe bedrijfswoningen moeten passen binnen het huidige beeld in de directe omgeving dat wordt bepaald door een afwisseling van bebouwd en onbebouwd. Er is daarom slechts plaats voor vrijstaande woningen op brede kavels.

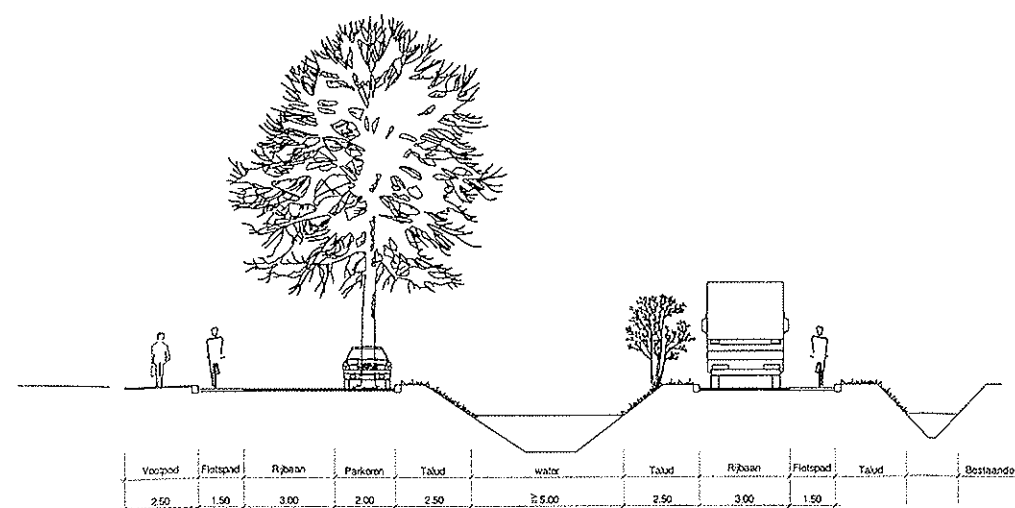
4.4. Verkeer

Ten behoeve van de ontsluiting van het plangebied wordt als basis het netwerk van bestaande wegen gebruikt. Dit netwerk wordt waar nodig opgewaardeerd en uitgebreid. Tevens wordt de bebouwde komgrens verlegd naar de gemeentegrens met de gemeente Noordwijk.

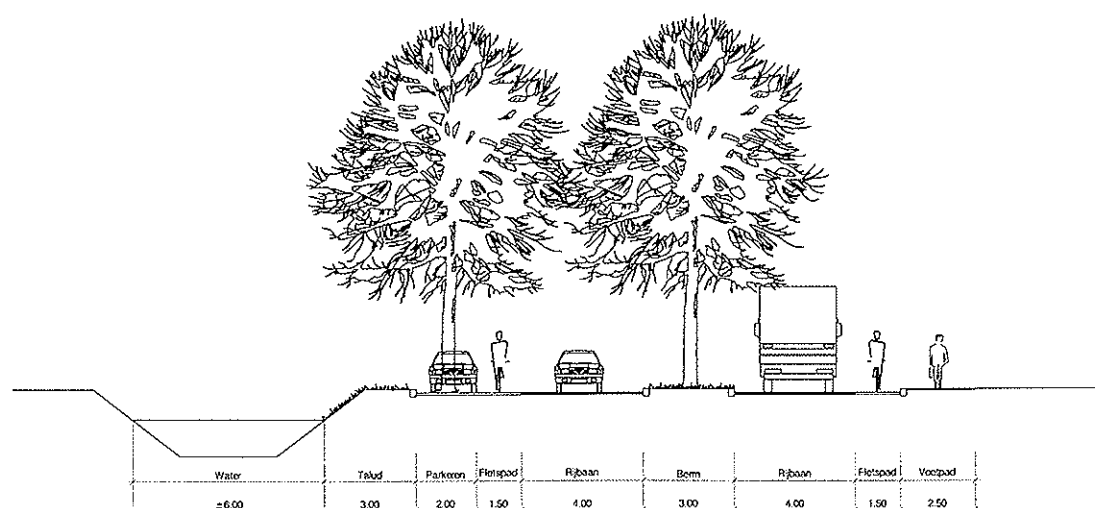
De hoofdontsluitingsweg van het gebied wordt de Kloosterschuurlaan. Deze weg wordt middels een rotonde aangesloten op de Noordwijkerweg, een klein stukje doorgetrokken richting Noordwijkervaart en verbreed. De Kloosterschuurlaan dient ook voor de ontsluiting van het achtergelegen glastuinbouwgebied Kloosterschuur-Trappenberg.



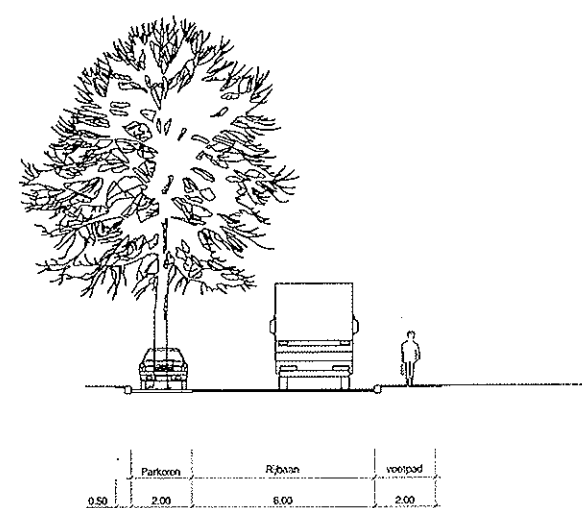
Profiel 1



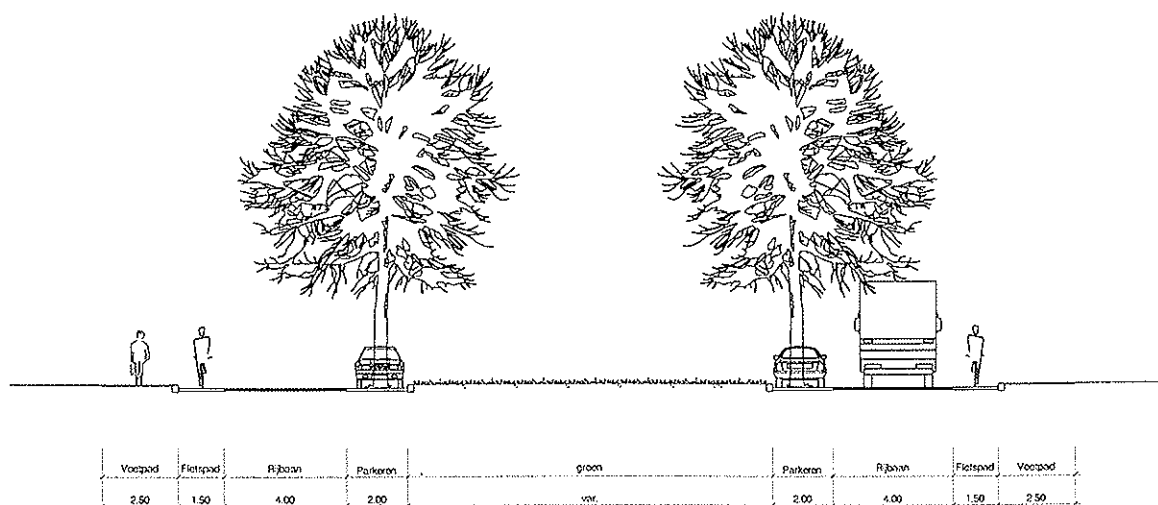
Profiel 4



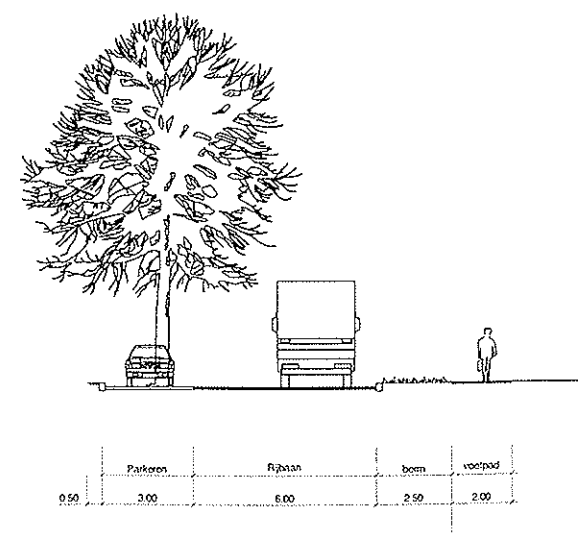
Profiel 2



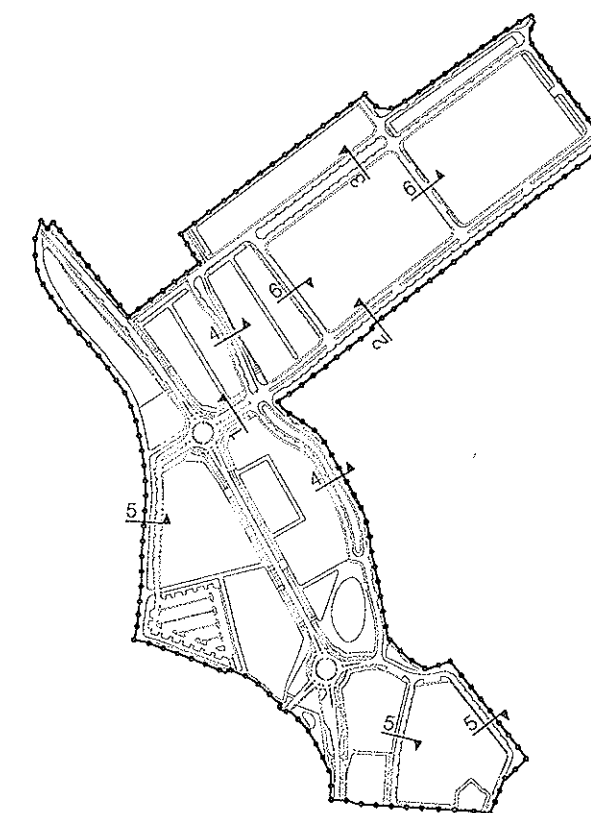
Profiel 5



Profiel 3



Profiel 6



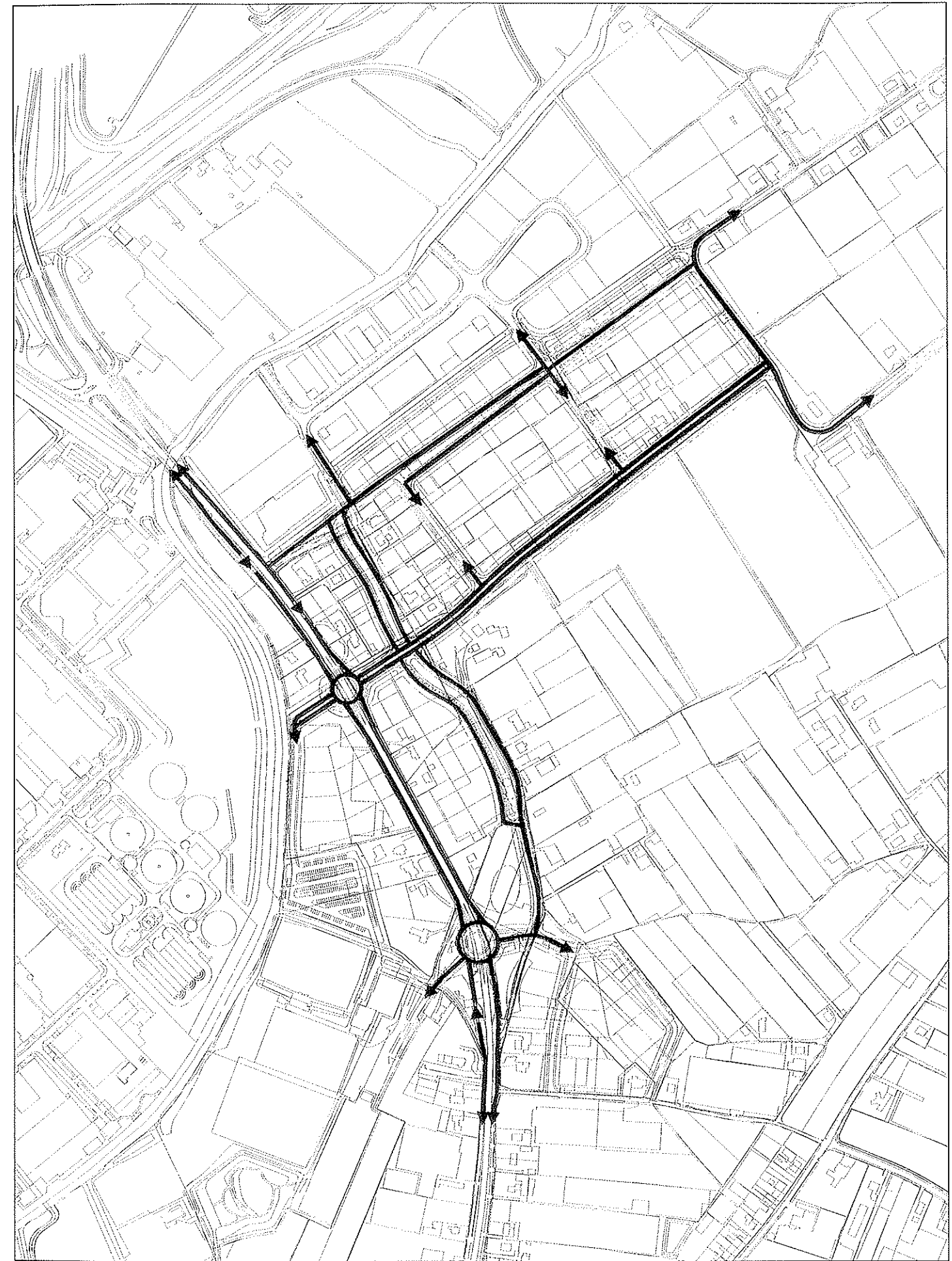
Principe profielen
bestemmingsplan "Klei-Oost Zuid"
gemeente Rijnsburg

Schaal 1:250

KuiperCompagnons

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap BV
City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape





Rijnsburg



Fietstructuur

Datum: april 2005

Schaal: 1:6000

Vanaf de Kloosterschuurlaan wordt het bedrijventerrein ontsloten via:

- de verlengde Kloosterschuurweg;
- een nieuwe weg tussen de Noordwijkervaart en de Noordwijkerweg;
- de in zuidelijke richting verlegde Trappenberglaan
- nieuwe ontsluitingswegen tussen de Kloosterschuurlaan en de Trappenberglaan.

De exacte ligging van deze laatste genoemde wegen is afhankelijk van de definitieve verkaveling en de gewenste kavel groottes.

De aansluiting van de Trappenberglaan op de Noordwijkerweg komt te vervallen voor auto's. Ook de huidige aansluiting van de Kloosterschuurweg komt te vervallen op de Noordwijkerweg en wordt vervangen door een rotonde juist ten noorden van het benzinestation (tevens ontsluiting Midelmors).

Naast de ontsluiting via het plangebied zelf wordt het bedrijventerrein ook ontsloten op de Noordwijkerweg via het bedrijventerrein Klei-Oost dat momenteel in ontwikkeling is. Dit bedrijventerrein wordt ontsloten middels een aansluitpunt op de Rijnsburgerweg/Noordwijkerweg ter plaatse van het kruispunt met de Heenweg naar bedrijventerrein 't Heen. Via een interne verbinding wordt het plangebied op het bedrijventerrein Klei-Oost aangesloten.

Ten behoeve van het sportpark Middelmors wordt direct ten noorden van de sportvelden van Rijnsburgse boys een parkeerterrein aangelegd (achter de woningen Noordwijkerweg 59-65) ten behoeve van het sportpark.

De hierboven beschreven structuur ontsluit het gebied ook voor de fietser. Door het aangeven van fietssuggestiestroken in het wegprofiel wordt de verkeersveiligheid voor de fietser gewaarborgd. Met name de (verlengde) Kloosterschuurweg is een belangrijke fietsontsluitingsroute.

4.5. Groen

De water- en ontsluitingsstructuur vormen de basis voor het aanleggen van een groenstructuur in het gebied. De groene taluds langs watergangen en waterpartijen en de groene met bomen ingeplante wegbermen geven het gebied een aangename groene aanblik en dragen zodoende bij aan de beeldkwaliteit en omgevingskwaliteit op het bedrijventerrein.

4.6. Water

In verband met de noodzakelijke hoeveelheid water in het plangebied is er een nieuwe waterstructuur ontworpen. Deze structuur valt grotendeels samen met de hoofdstructuur.

Langs de Noordwijkerweg, Kloosterschuurlaan, de Hoogeweg en de Kloosterschuurweg worden bestaande waterlopen verbreed en nieuwe gerealiseerd. De waterloop langs de Hoogeweg wordt verbreed tot minimaal zes meter. De overige bestaande waterlopen en de nieuw aan te leggen waterlopen worden minimaal vier meter breed.

De aan- en afvoer van water naar het plangebied wordt geregeld door open watergangen en door ruime duikers.

Aan extra waterberging is in het plangebied 8.100 m² nodig. Hetgeen neerkomt op 15% van de te verwachten toename in verharding voor het uitgeefbare bedrijventerrein en nieuw aan te leggen wegen en paden.

In de huidige situatie is 118.000 m² verhard of bebouwd en in de toekomstige situatie is 172.000 m² verhard of bebouwd waarbij ervan uit kan worden gegaan dat 90% van het uitgeefbaar bedrijfsterrein daadwerkelijk wordt verhard. De toename aan verharding bedraagt dus 54.000 m².

Daarnaast wordt 5.000 m² van het huidige aanwezige water (13.750 m², exclusief de Noorwijkervaart) gedempt. Dit betekent dat er in totaal ten minste 13.100 m² aan extra water moet worden gerealiseerd. In het plangebied wordt ruim 15.000 m² oppervlakte extra water gerealiseerd bovenop de hoeveelheid te handhaven water. Hiermee wordt voldaan aan de eis van het waterschap om voldoende oppervlakte water te realiseren. (zie ook bijlage 3)

De nieuwe parkeerplaats is in deze berekeningen niet meegenomen. Hiervoor wordt onderzocht of het zogenaamde watershell-principe, waarbij onder het parkeerterrein waterberging wordt gerealiseerd, hier kan worden gerealiseerd. Mocht dit niet het geval zijn, dan wordt extra water in het gebied Middelmors (direct ten zuiden) gerealiseerd.

4.7. Milieu

4.7.1. Geluid

Wegverkeerslawaaï

In verband met de relatie tussen de Wet geluidhinder (Wgh) en de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) heeft een onderzoek plaatsgevonden naar de geluidhinderaspecten. Dit onderzoek is noodzakelijk omdat het bestemmingsplan voorziet in de bouw van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, de aanleg van nieuwe wegen en de reconstructie van bestaande wegen.

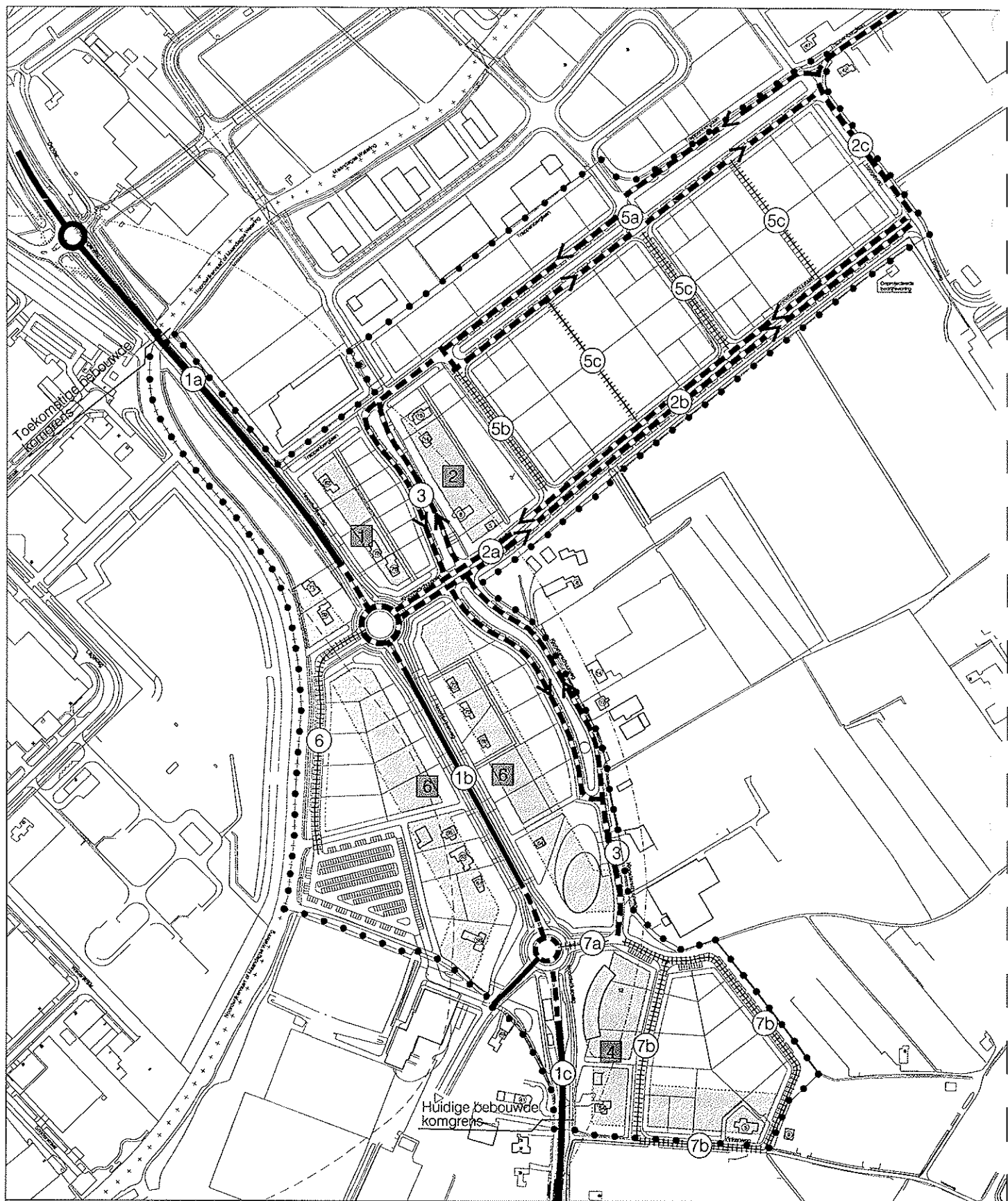
Voor de nieuw te bouwen bedrijfswoningen is onderzoek uitgevoerd naar het wegverkeer op de Noordwijkerweg, de Kloosterschuurlaan, de Kloosterschuurweg, de Trappenberglaan en drie nieuw aan te leggen wegen in het plan. Ter plaatse van de bestaande woningen is onderzoek naar de mogelijke geluidhinder uitgevoerd als gevolg van het verkeer op de drie nieuw aan te leggen wegen. Dit betreft de nieuwe weg tussen de Trappenberglaan en de Kloosterschuurlaan, de nieuwe weg ten westen van de Noordwijkerweg en de nieuwe ontsluitingsweg tussen de Noordwijkerweg en de Vinkenweg.

De realisatie van de bedrijven binnen dit plan en de aanleg van de genoemde nieuwe wegen gaat gepaard met de reconstructie van enkele bestaande wegen binnen het plan. Dit betreft de Noordwijkerweg, de Kloosterschuurlaan/Hoogeweg, de Kloosterschuurweg en de Trappenberglaan. De akoestische gevolgen voor de bestaande woningen als gevolg van deze reconstructies is eveneens in dit onderzoek beschreven.

Een overzicht van de ligging van de nieuw te bouwen bedrijfswoningen, de bestaande woningen, de nieuw aan te leggen wegen en de te reconstrueren (gedeelten van de) bestaande wegen is weergegeven op de hiernaast opgenomen afbeelding.

In het onderstaande gedeelte zijn de bevindingen van het akoestisch onderzoek verwoord. Voor een uitgebreidere rapportage wordt verwezen naar de separate rapportage "Akoestisch onderzoek en luchtkwaliteitonderzoek; bestemmingsplan Klei-Oost Zuid", dd. 6 januari 2005.

Binnen enkele op de plankaart aangegeven zones is het mogelijk nieuwe bedrijfswoningen te bouwen. Binnen de zones langs de Noordwijkerweg, de Kloosterschuurlaan en de Trappenbergweg is het niet mogelijk te voldoen aan de voorkeursgrenswaarde. Het wegverkeer op de Kloosterschuurlaan en de



AANDUIDINGEN



Bestaande bebouwing,
kadastrale- en topografische gegevens



Zone bedrijfswoning toegestaan



50 dB(A)- Contour industrieterrein 't Heen



55 dB(A)- Contour industrieterrein 't Heen



Bestaande wegen



Te reconstrueren bestaande wegen



Nieuw aan te leggen wegen



Eénrichtingsverkeer



Wegvaknummer



Gemeentegrens



Grens van het plan

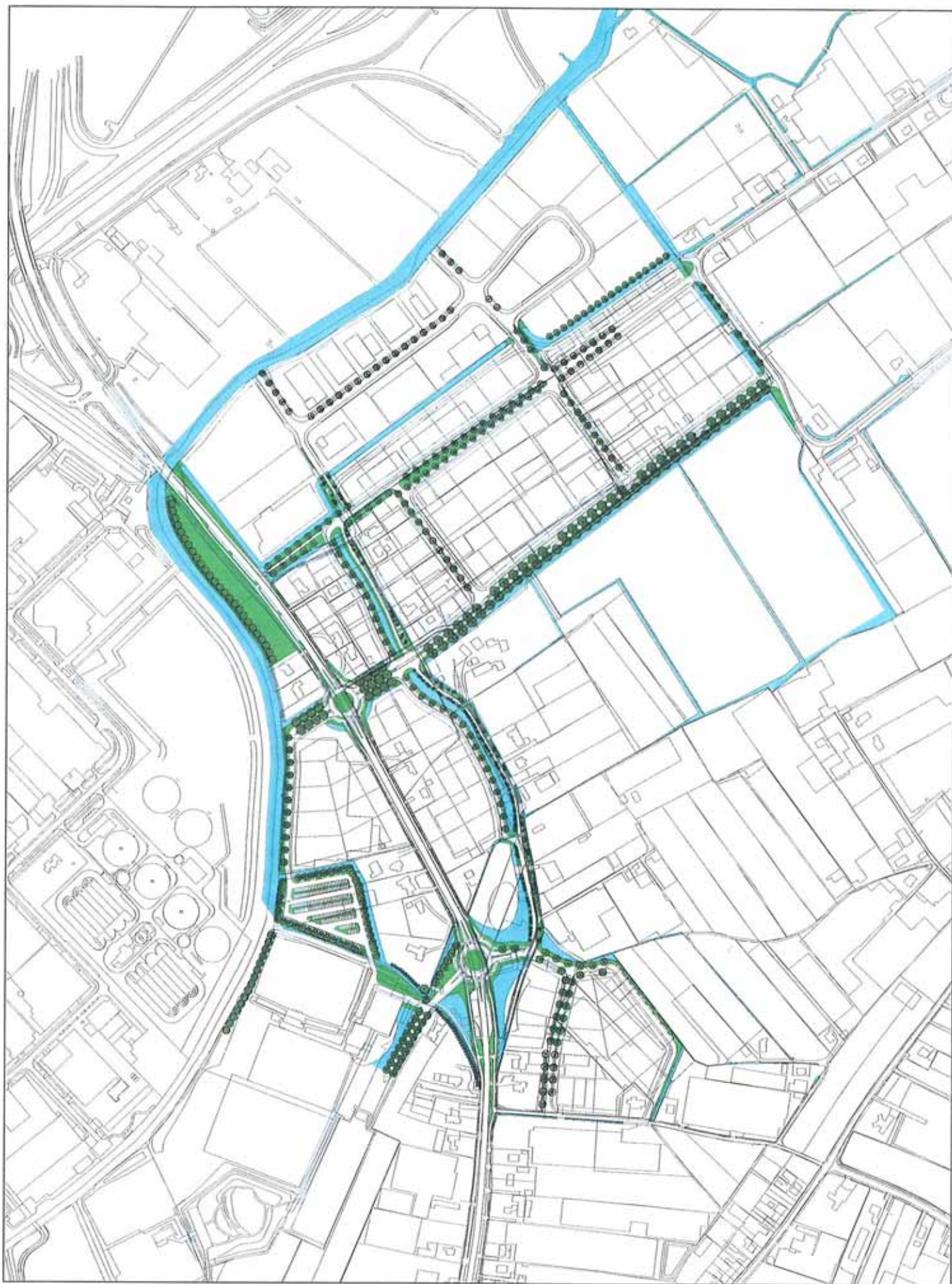


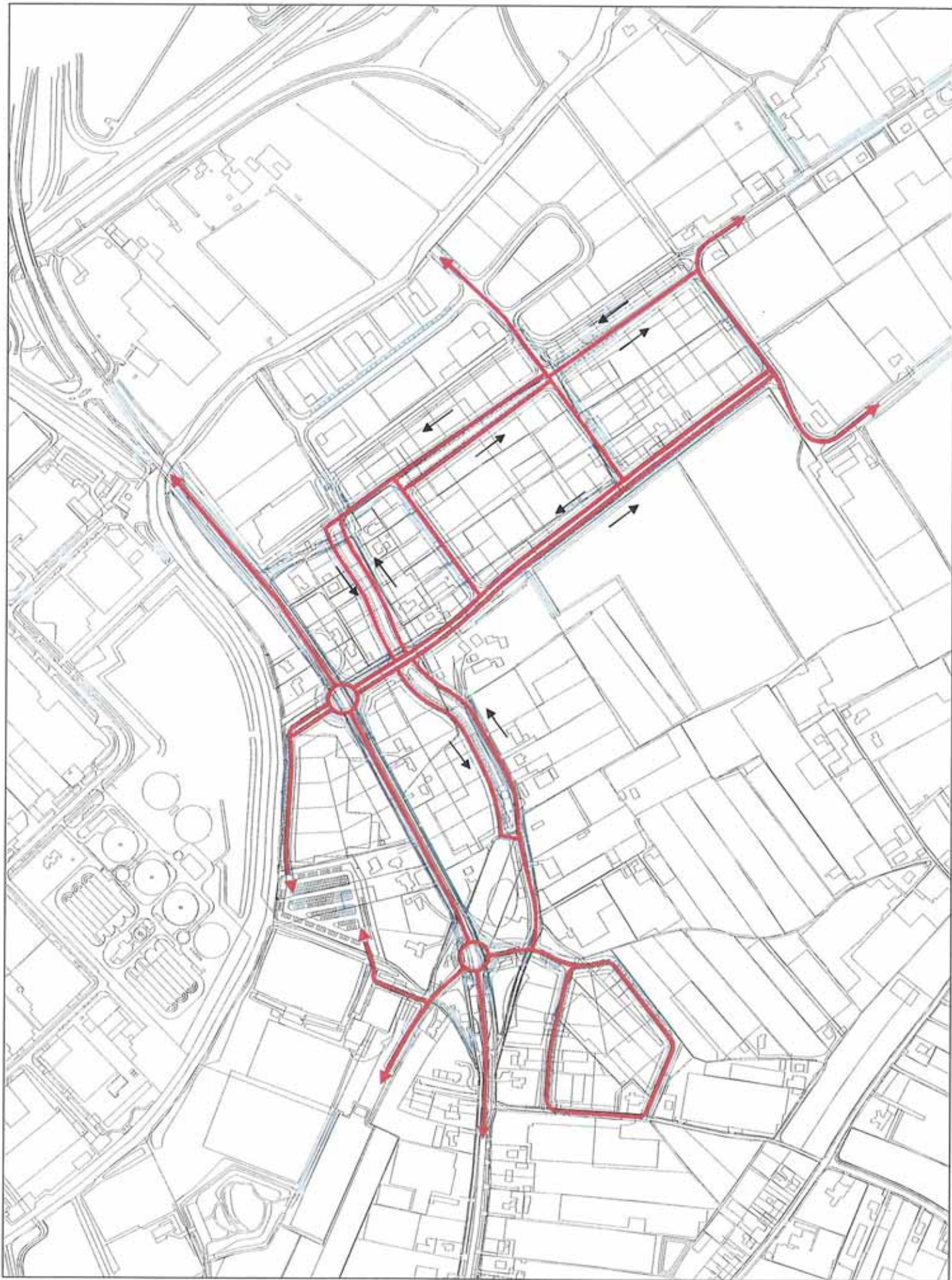
Bestaande woning met huisnummer



Aantal nieuwe bedrijfswoningen







Rijsburg

Autostructuur

Datum: april 2005

Schaal: 1:6000

Trappenberglaan veroorzaakt een geluidsbelasting van niet meer dan 55 dB(A). Het wegverkeer op de Noordwijkerweg geeft een geluidsbelasting van maximaal 62 dB(A) op nieuwe bedrijfswoningen.

Het wegverkeer op de andere twee nieuw aan te leggen wegen (wegvak 5b/c en 6) leidt niet tot een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. De aanleg van deze wegen kan zonder verdere procedure in het kader van de Wgh worden uitgevoerd.

De reconstructie van de Noordwijkerweg, de Kloosterschuurweg en de Trappenberglaan leidt ter plaatse van de bestaande woningen langs deze wegen niet tot een toename van de geluidsbelasting van 2 dB(A) of meer. Deze reconstructies kunnen zonder verdere procedure in het kader van de Wgh worden uitgevoerd.

De reconstructie van de Kloosterschuurlaan leidt ter plaatse van de bestaande woning Kloosterschuurlaan 5 en de beide geprojecteerde bedrijfswoningen nabij de Hoogeweg tot een toename van de geluidsbelasting van 2 dB(A). Voor deze woningen is het derhalve noodzakelijk een hogere grenswaarde aan te vragen van respectievelijk 53 en 52 dB(A).

Een hogere grenswaarde kan worden vastgesteld door gedeputeerde staten als het om stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële redenen niet mogelijk is de geluidsbelasting te reduceren.

Daarnaast kan deze hogere waarde door gedeputeerde staten slechts worden verleend in een aantal expliciet genoemde gevallen, zoals gesteld in het "Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen". Voor de nieuw te bouwen bedrijfswoningen kan als ontheffingsgeval worden aangevoerd dat deze noodzakelijk zijn om redenen van bedrijfs- en/of grondgebondenheid.

Voor de reconstructie van de Kloosterschuurlaan kan worden aangevoerd dat deze weg een noodzakelijke verkeers- of vervoersfunctie gaat vervullen.

Deze hogere grenswaarde moet zijn verleend voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

Voor de nieuwe bedrijfswoningen die een geluidsbelasting ondervinden van meer dan de voorkeursgrenswaarde dient te worden nagestreefd dat op tenminste één gevel sprake moet zijn van een aanvaardbare geluidsbelasting, zijnde 50 dB(A) of lager.

Bij geluidsbelastingen boven de 55 dB(A) dienen de verblijfsruimten van de nieuw te bouwen bedrijfswoningen en de bij de bedrijfswoning behorende buitenruimte zoveel als mogelijk niet aan de hoogst belaste gevel te worden gesitueerd.

Met betrekking tot de geluidwering van de gevels moeten zonodig maatregelen worden getroffen, welke er voor zorgdragen dat de geluidsbelasting binnen de nieuw te bouwen bedrijfswoningen en de bestaande woning Kloosterschuurlaan 5 in de verblijfsruimte bij gesloten ramen niet meer bedraagt dan 35 dB(A).

Na de terinzagelegging van het plan is het plan aangepast ten opzichte van de situatie zoals in het akoestisch onderzoek is aangehouden. In het onderstaande gedeelte worden deze drie punten besproken.

De rotonde in de Noordwijkerweg ter hoogte van de Kloosterschuurlaan is 8 m in zuidelijke richting verschoven. Omdat ook de zone waarbinnen nieuwe bedrijfswoningen zijn toegestaan op gelijke wijze is verschoven heeft deze aanpassing geen consequenties voor het akoestisch onderzoek.

De zuidelijke rijbaan van het gedeelte van de Kloosterschuurweg ten noordwesten van de Kloosterschuurlaan is 6 m in zuidwestelijke richting verplaatst. Het akoestisch onderzoek wijst uit dat

aan de noordzijde van de weg de geluidsbelasting niet meer bedraagt dan 49 dB(A). Omdat in de nieuwe situatie de afstand tot de zuidelijk van deze weg gelegen zone waarbinnen nieuwe bedrijfswoningen zijn toegestaan nog groter is dan aan de noordzijde wordt ook in die situatie de voorkeursgrenswaarde aan beide zijde van de weg niet overschreden.

Als laatste wordt genoemd het gewijzigde profiel van de Trappenberglaan. Het noordelijke deel van deze weg heeft een smaller profiel dan in het akoestisch onderzoek is aangehouden. Omdat langs dit deel van de weg geen nieuwe bedrijfswoningen zijn voorzien heeft deze wijziging geen verdere gevolgen.

Industrielawaai

Vrijwel alle gebieden waarin de bouw van bedrijfswoningen is toegestaan zijn gelegen binnen de geluidszone van het industrieterrein 't Heen als bedoeld in artikel 53 van de Wgh.

Een groot deel van de nieuw te bouwen bedrijfswoningen is gelegen binnen de geluidszone van dit industrieterrein. Voor maximaal 20 nieuwe bedrijfswoningen is een hogere grenswaarde noodzakelijk, welke eveneens moet zijn verleend voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

Een gedeelte van een zone waarbinnen de nieuwbouw van bedrijfswoningen is toegestaan is daarbij binnen de berekende 55 dB(A)-geluidscontour van het industrieterrein gelegen. Nader akoestisch onderzoek bij de bouwvergunning voor een bedrijfswoning binnen deze contour moet aannemelijk maken dat deze woning geen geluidsbelasting ondervindt van hoger dan 55 dB(A). Deze geluidsbelasting betreft de maximaal mogelijk te verlenen hogere grenswaarde. Als mogelijk geluidsreducerende maatregel kan worden gedacht aan het zodanig positioneren van de bedrijfswoning ten opzichte van de bedrijfsgebouwen dat afscherming wordt geboden.

Daarnaast is van belang dat wordt voldaan aan de ontheffingsgrond dat de ter plaatse van één gevel van de nieuw te bouwen bedrijfswoningen een geluidsbelasting optreedt van 50 dB(A) of lager. Deze ontheffingsgrond wordt aangevoerd bij het verzoek tot vaststelling van een hogere grenswaarde voor het aspect Industrielawaai. In samenhang met het aspect wegverkeerslawaaï dient het realiseren van een geluidluwe gevel te worden bereikt.

4.7.2. Externe veiligheid

Omdat in en langs het plangebied geen transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, noch via leidingen nog over de weg, kan dit aspect verder buiten beschouwing blijven.

4.7.3. Luchtkwaliteit

Op grond van het "Besluit luchtkwaliteit" is onderzocht in hoeverre kan worden voldaan aan de grenswaarden van de in dat besluit aangegeven stoffen. Deze stoffen betreffen onder andere zwaveldioxide, stikstof(di)oxide (NO₂), zwevende deeltjes (PM₁₀) en lood.

Voor wegverkeer zijn met name van belang de luchtverontreinigende stoffen NO₂ en PM₁₀. In deze situatie is van belang te toetsen aan de grenswaarde zoals gesteld in het Besluit luchtkwaliteit. Dit overeenkomstig het gestelde in de handreiking "Besluit luchtkwaliteit deel 1 en 2", dd. november 2001 uitgegeven door het Ministerie van VROM. Daarin is gesteld dat in nieuwe situaties de plandrempels niet van toepassing zijn en uitsluitend de grenswaarden het toetsingskader vormen.

De jaargemiddelde grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀ bedraagt 40 µg/m³, welke geldt vanaf het jaar 2010 voor NO₂ en vanaf 2005 voor PM₁₀. Daarnaast is voor PM₁₀ een 24 uurgemiddelde grenswaarde vastgelegd van 50 µg/m³ welke maximaal 35 keer per jaar mag worden overschreden.

Voor dit plan is uitsluitend onderzoek uitgevoerd naar het wegverkeer op de Noordwijkerweg en de Kloosterschuurlaan. Op grond van de berekeningsresultaten van deze wegen en de relatief lage

verkeersintensiteit op de overige wegen kan zonder meer worden verondersteld dat daar geen overschrijding van de grenswaarden optreedt.

Langs de onderzochte wegen is de concentratie luchtverontreinigende stoffen berekend op een afstand van 10 m uit het hart van de beide wegen. Uit deze berekening wordt geconcludeerd dat de jaargemiddelde grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀ ten aanzien van de beide wegen niet wordt overschreden.

De berekende jaargemiddelde concentratie NO₂ en PM₁₀ bedraagt maximaal 33 respectievelijk 38 µg/m³ op een afstand van 10 m uit het hart van de beide wegen. Dit betreft concentraties die lager zijn dan de voor beide stoffen geldende grenswaarden van 40 µg/m³.

Voor PM₁₀ wordt wel de 24-uurgemiddelde concentratie van 50 µg/m³ langs de Noordwijkerweg overschreden die maximaal 35 dagen per jaar mag worden bereikt. In deze situatie bedraagt het aantal dagen dat de 24-uurgemiddelde grenswaarde wordt overschreden 49 langs de Noordwijkerweg.

Met een schrijven van de Staatssecretaris van VROM (kenmerk LMV 2004091308) wordt duidelijk gemaakt op welke wijze om moet worden gegaan met dergelijke overschrijdingen. In dat schrijven is het volgende gemeld:

“Het moge duidelijk zijn dat binnen deze context gemeenten en provincies niet verantwoordelijk gehouden worden voor de overschrijding van de fijn stof normen, voorzover die wordt veroorzaakt door de niveaus van fijn stof die als grootschalige achtergrondconcentraties voorkomen. ... Aangezien de concentraties van fijn stof in een groot deel van Nederland boven de grenswaarden liggen zou een strikte interpretatie van de verplichting van gemeenten en provincies om een plan of voornemen te toetsen aan de grenswaarden voor fijn stof, kunnen leiden tot het maatschappelijk niet aanvaardbare gevolg dat geen enkel plan en geen enkele ontwikkeling nog doorgang kan vinden. Dat acht ik niet wenselijk. ... De verplichting voor provincies en gemeenten tot het in acht nemen van de grenswaarden voor fijn stof houdt in zijn algemeenheid in dat er bij de uitoefening van bevoegdheden die de luchtkwaliteit voor fijn stof beïnvloeden of de mate van blootstelling van mensen aan fijn stof, de gevolgen voor de concentraties van fijn stof in kaart worden gebracht, opdat gekozen wordt voor de minst belaste optie. ...”.

Omdat op grond van het huidige bestemmingsplan de mogelijkheid al wordt geboden om bedrijfswoningen bij glastuinbouwbedrijven te realiseren levert de voorgestane bouw van bedrijfswoningen geen verslechtering van de situatie op.

De luchtkwaliteit levert op grond van het bovenstaande geen belemmeringen op voor de nieuwbouw van gevoelige functies in het plan.

Na de terinzagelegging van het plan is een nieuwe versie van het Car model uitgebracht; te weten CarII versie 4.0

In deze versie van het rekenprogramma is het beoordelingsjaar 2004 toegevoegd. Op basis van nieuwe meetgegevens kan voor dit jaar de verwachte concentratie van luchtverontreinigende stoffen worden berekend. Daarnaast is een scenario toegevoegd voor de jaren 2010, 2015 en 2020. In dit scenario, dat is afgeleid van de Referentieraming uitvoeringsnotitie (UNRR) zijn de meest recente gegevens over de ontwikkeling van emissiefactoren en achtergrondconcentraties verwerkt.

Op grond van deze nieuwe rekenmal zijn herberekeningen uitgevoerd waarvan de resultaten in het onderstaande gedeelte worden besproken. Voor een uitgebreide weergave van de uitgangspunten, berekeningsresultaten en conclusies wordt verwezen naar de separate rapportage “Akoestisch onderzoek” dd. 6 januari 2005 en “Luchtkwaliteitonderzoek”, dd. 13 april 2005. Deze beide onderwerpen zijn in één rapportage opgenomen.

De berekende jaargemiddelde concentratie NO₂ bedraagt in het jaar 2004 hoger dan de grenswaarde; te weten maximaal 44 µg/m³ langs wegvak 1b. In het jaar 2010, het jaar waarop de grenswaarde moet zijn bereikt is deze concentratie lager dan de grenswaarde; te weten maximaal 33 µg/m³. In het prognosejaar 2020 wijst de berekening uit dat deze concentratie verder afneemt naar 29 µg/m³.

Voor PM₁₀ wordt op grond van deze berekeningen ook geconstateerd dat de jaargemiddelde grenswaarde van 40 µg/m³ niet wordt overschreden. De jaargemiddelde concentratie bedraagt maximaal 31 µg/m³ in het jaar 2010. Zowel in het jaar 2004 als in de verdere toekomst (2015 en 2020) is de concentraties lager dan 31 µg/m³.

Ook de voor PM₁₀ gestelde 24-uurgemiddelde concentratie van 50 µg/m³ die maximaal 35 dagen per jaar mag worden bereikt wordt niet overschreden. Het aantal dagen dat deze concentratie wordt overschreden bedraagt maximaal 33 in het jaar 2010. Zowel in het jaar 2004 als in de verdere toekomst (2015 en 2020) is dit aantal lager.

De luchtkwaliteit levert op grond van deze aanvullende berekeningen geen belemmeringen op voor de nieuwbouw van gevoelige functies in het plan.

4.7.4. Bodemkwaliteit

Bodemonderzoek

Op grond van het Besluit op de ruimtelijke ordening maakt bodemonderzoek expliciet onderdeel uit van de voorbereidingen van een bestemmingsplan. Kennis van de bodem is van belang voor het leggen van de bestemmingen, het stellen van bouwkundige eisen en niet in de laatste plaats de economische uitvoerbaarheid van het plan.

Uit de bedrijvenregistratie van de afdeling milieu blijkt dat binnen dit gebied op 19 bedrijven de Wet milieubeheer van toepassing is. Vanuit de dossiers van deze bedrijven is historische informatie verzameld. De bedrijven zijn als volgt te groeperen:

Aantal	Bedrijfsomschrijving	Opmerking
4	Snijbloemenkwekerij	
7	Glastuinbouwbedrijf	Bodemonderzoeken zijn gedaan volgens Besluit glastuinbouw
4	Groothandel in bloemen / bloemisterijproducten	
1	Bloemenververij	
1	Caravanstalling	Voormalig glastuinbouwbedrijf
1	Garagebedrijf	
1	Benzinestation	Bodem is in 1999 gesaneerd. Wbb.nr. ZH/490/0019/840

Verder zijn nog een aantal percelen in gebruik voor open grondteelt.

Daarnaast vormen de Trappenberglaan, Kloosterschuurweg en de Kloosterschuurlaan een aandachtsgebied. Deze oude landwegen werden in het verleden verhard met puin en as. In verband met hergebruikmogelijkheden (Bouwstoffenbesluit) en in mindere mate de bodemkwaliteit dient vooraf onderzoek te worden verricht naar de kwaliteit van het funderingsmateriaal van deze wegen.

Het plangebied van Klei-Oost Zuid is voor de beoordeling van de bodemkwaliteit te beschouwen als een relatief homogeen gebied. Uit de inventarisatie blijkt dat op het gros van de percelen een agrarische

bedrijfsvoering word uitoefent of werd uitgeoefend. Mede gelet op het voormalige en het huidige gebruik zijn de percelen niet onverdacht, maar er worden geen verontreinigingen verwacht die de exploitatie van het plan kunnen belemmeren. Deze stelling wordt onderschreven door de verkennende bodemonderzoeken die werden uitgevoerd bij glastuinbouwbedrijven. De hypothese zal in het kader van grondverwerving en in tweede instantie bij een aanvraag voor bouwvergunning ingevolge de Woningwet worden getoetst.

4.7.5. Flora en fauna

Het geplande bedrijventerrein is gesitueerd in een rommelig aandoend kleinschalig gebied met (oude) woningen en luxueuze villa's met ruime tuinen, weilandjes, akkertjes en kassen dat aan de westzijde wordt begrensd door de Maandagsche Wetering en noord-zuid doorsneden wordt door de Noordwijkerweg.

Natuurgebieden, zoals speciale beschermingszones uit de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn of andere gebieden met een grote natuurwaarde ontbreken zowel in het studiegebied als in de directe omgeving. Ook valt het gebied niet binnen de (Provinciale) Ecologische Hoofdstructuur, noch lopen er verbindingzones langs of doorheen.

Op grond van de Flora- en faunawet is het verboden activiteiten te verrichten die leiden tot aantasting van te beschermen soorten en van hun voortplantingsplaats, vaste rustplaats of vaste verblijfplaats. De inventarisatie van bestaande gegevens en een habitatgeschiktheidsonderzoek heeft voor wat betreft de te beschermen soorten geresulteerd in het volgende:

Broedvogels

Als gevolg van het intensieve grondgebruik zijn de vogelsoorten beperkt tot soorten die in Nederland algemeen voorkomen en een zekere mate van verstoring tolereren. In de aanwezige boompjes en grotere struiken broeden mogelijk Putter, Groenling, Kneu en Vink. In en rond kassen en bebouwing broeden Huismussen, Heggenmussen, Roodborstjes, Winterkoninkjes, Spreeuwen, Merels en Koolmezen. Bij slootjes broeden wellicht Meerkoeten, Boereneenden en enkele Wilde eenden. Kauw, Ekster en Zwarte kraai completeren de rij van cultuurvogels. Rode Lijstsoorten ontbreken.

Alle in Nederland voorkomende vogelsoorten zijn beschermd door de Flora- en faunawet. Verstoring van nestplaatsen is in het broedseizoen verboden; ontheffing wordt hiervoor niet verleend.

Zoogdieren

Binnen het plangebied komen naar verwachting de volgende soorten voor: Veldmuis, Huismuis, Bosmuis, Huisspitsmuis, Bruine rat, Mol en Haas, mogelijk Bosspitsmuis en Woelrat. Dit zijn alle algemene soorten die niet beschermd zijn door de Flora- en faunawet. Dit op grond van het "Besluit houdende wijziging van een aantal algemene maatregelen van bestuur in verband met wijziging van artikel 75 van de Flora- en faunawet en enkele andere wijzigingen" (kort aangegeven als de "AMvB art. 75 van de Flora- en faunawet") dat vrijstellingsbepalingen geeft voor werkzaamheden waar alleen algemene soorten schade door oplopen.

In totaal werden 15-20 Gewone dwergvleermuizen en één Laatvlieger jagend waargenomen. De waargenomen Gewone dwergvleermuizen en Laatvliegers zijn waarschijnlijk afkomstig uit Rijnsburg of Katwijk. Het is echter onbekend waar zich verblijfplaatsen van deze soorten binnen de bebouwde kom bevinden. Er konden geen gerichte vliegbewegingen worden waargenomen, behalve van twee Dwergvleermuizen langs de Noordwijkervaart. Er zijn geen andere vleermuissoorten waargenomen, en ook zijn geen verblijfplaatsen in de te slopen gebouwen of te rooien bomen aangetroffen.

Omdat er tijdens de ingreep geen verboden handelingen gepleegd zullen worden en er geen

negatieve effecten te verwachten zijn van de ingreep op het voorkomen van vleermuizen, is het aanvragen van een ontheffing van de verbodsartikelen van de Flora- en faunawet niet nodig. Omdat het leefgebied van Gewone dwergvleermuizen mogelijk wordt aangetast door het rooien van bomen wordt geadviseerd deze ofwel te ontzien, ofwel te compenseren door een groene inrichting met bomenrijen langs de wegen te realiseren. Hierin is bij de aanleg van het bedrijventerrein ook voorzien.

Vissen

In de zeer ondiepe, nu droogstaande sloten en weteringen zijn geen vissen gezien. Het is niet onmogelijk dat in een enkele grenssloot rondom het plangebied toch enkele Kleine modderkruipers aanwezig zijn, naast de gewone soorten zoals Driestekelige stekelbaars en misschien Aal. Omdat door de plannen de grenssloten niet worden aangetast, ontstaan hier geen problemen; dit geldt ook voor de Maandagse Wetering. In deze Maandagse Wetering komen de algemene Nederlandse soorten voor van het Blankvoorn-Brasem-type: Brasem, Boerenkarper, Blei, Blankvoorn, Ruisvoorn, Snoekbaars en lage dichtheden Pos, Aal, Snoek en Baars.

Amfibieën

Het aantal amfibieënsoorten is extreem laag gezien het ontbreken van een geschikte habitat (ondiep schoon water met natuurlijke oevers en structuurrijke begroeiing). De harde, hoge houten beschoeiingen sluiten de aanwezigheid van Gewone pad en Bruine kikker uit. Zij kunnen na de voortplanting nooit meer uit de sloot kruipen en verdrinken uiteindelijk. In een grenssloot is een enkele Groene kikker (Meerkikker) aangetroffen, in extreem lage dichtheden. Veel sloten en zelfs de randen van de Maandagse Wetering worden tot in het water bespoten met chemische bestrijdingsmiddelen, hetgeen funest is voor amfibieën. De plannen en werkzaamheden zullen daarom ook niet negatief uitpakken voor amfibieën.

Vegetatie

In de ondiepe, eutrofe sloten en op de kale oevers zouden mogelijk beschermde soorten voor kunnen komen. Na uitgebreide inventarisatie is slechts één Dotterbloem aangetroffen – net aan de overzijde van een grenssloot. Ook hier geldt, dat na uitvoering van de plannen en werkzaamheden de situatie voor (beschermde) planten alleen maar beter kan worden, met name als natuurvriendelijker oevers worden aangelegd en gestopt wordt met chemische bestrijding van (on)kruiden.

Toetsing

Het plan voorziet in een functieverandering die mogelijk effect heeft op de diersoorten die bescherming genieten onder de Flora- en faunawet. Om dit effect te toetsen is een inschatting gemaakt van de gevolgen voor deze soorten. De ontwikkeling betreft een omvorming tot bedrijventerrein. Dit betekent dat de huidige zeer lage ecologische waarden van het gebied grotendeels zullen verdwijnen als gevolg van een toegenomen bebouwing (habitatverlies) en de daarbij horende werkzaamheden. Aangezien verstoring van broedvogels op grond van de Flora- en faunawet niet is toegestaan mogen de werkzaamheden niet worden gestart gedurende het broedseizoen (maart tot en met juli).

Het leefgebied van de aanwezige zoogdieren en vogels zal tijdelijk worden verstoord of blijvend worden verkleind. Daarentegen kunnen nieuw in te richten groen- en waterzones mogelijk nieuwe groeiplaatsen creëren voor de Zwanebloem en Dotter, nieuw leefgebied voor amfibieën en vogels en nieuw foerageergebied voor vleermuizen.

Conclusies en aanbevelingen

- Het plangebied is ecologisch niet van betekenis maar herbergt wel verschillende wettelijk beschermde soorten die zullen worden beïnvloed door de beoogde ontwikkelingen.
- Het uitvoeren van de werkzaamheden tijdens het broedseizoen (maart tot eind juli) is per definitie uitgesloten.
- Bij het eventueel dempen van slootjes wordt aanbevolen om in één richting te werken, naar de wetering toe. Hierdoor kunnen eventuele vissen en amfibieën(larven) richting wetering ontsnappen.
- Met betrekking tot de genoemde zoogdiersoorten is een ontheffing van de Flora- en faunawet noodzakelijk alvorens mag worden gestart met het uitvoeren van de werkzaamheden. Deze beschermde zoogdiersoorten komen echter allemaal in Nederland algemeen voor. Er kan derhalve volstaan worden met een gewone, goed onderbouwde ontheffingsaanvraag voor de algemene diersoorten, waarvoor geen compensatie nodig is (de gunstige staat van instandhouding van de te beschermen soorten is dan niet in het geding bij verschillende beoogde ontwikkelingen).
- Na inwerkingtreding van de "AMvB art. 75 van de Flora- en faunawet" (met vrijstellingsbepalingen voor de algemene soorten) en indien er geen vleermuizen blijken te zitten, dan hoeft er geen ontheffing aangevraagd te worden.

4.7.6. Stankhinder

In het plangebied komt ten gevolge van de afvalwaterzuivering Katwijk op bedrijventerrein 't Heen de zone voor waarbinnen lichte hinder waarschijnlijk is. Aangezien binnen deze zone alleen type 2 en type 3 bestemmingen zijn geprojecteerd, te weten bedrijfswoningen, kantoren en bedrijventerrein zoals beschreven in de Handreiking luchtkwaliteit module stankhinder, wordt hier in het bestemmingsplan geen regeling voor opgenomen.

4.8. Archeologie

Er is, om een beter inzicht in het plangebied te krijgen een verkennend bureauonderzoek uitgevoerd. Uit de verkennende bureaustudie blijkt dat het plangebied een redelijk grote tot grote kans op het aantreffen van archeologische sporen heeft. Gezien deze verwachtingswaarde is er door Arcadis in samenwerking met SOB research een Inventariserend Veldonderzoek (IVO) met boringen uitgevoerd. Hieronder treft u een samenvatting van dit onderzoek.

Arcadis heeft in het kader van een bestemmingsplanwijziging in samenwerking met SOB Research een inventariserend Veldonderzoek (IVO) door middel van grondboringen uitgevoerd. Het plangebied Klei Oost Zuid in Rijnsburg heeft een oppervlakte van circa 27 ha. Het doel van het onderzoek is te bepalen of er zich in het plangebied archeologische indicatoren bevinden. Hierbij wordt de aard, omvang, (diepte)ligging, kwaliteit (gaafheid en conserveringstoestand) en de datering van eventueel aanwezige archeologische vindplaatsen, onderzocht. Tevens wordt de gaafheid van het bodemprofiel bekeken. Volgens de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW, 2e generatie, ROB, Amersfoort, 2000) heeft het onderzoeksgebied een middelhoge verwachtingswaarde¹. In het plangebied heeft het Laat Middeleeuwse hof 'Kloosterschuur' gestaan. In een straal van ca. 2 km van het onderzoeksgebied bevinden zich tevens diverse terreinen met bewoningssporen uit de Late Bronstijd (1.100 – 800 v.Chr.), IJzertijd (800-12 v.Chr.), Romeinse Tijd (12 v.Chr. –450 n. Chr.), Middeleeuwen (450 – 1500) en de Nieuwe Tijd (1500-heden).

Het plangebied is gelegen in de zone van de getij- en riviermonding van de Oude Rijn. Het grootste deel van het plangebied ligt op een getij- en riviermondingrug, het oosten ligt in een getij- en

riviermondingvlakte. De bodem bestaat uit tuineerdgrond, met uitzondering van een klein gebied in het westen en zuidoosten waar kalkarme poldervaaggronden liggen. Deze bodems liggen op de resten van een oude strandwal. De resten van deze strandwallen bevinden zich op sommige plaatsen 0,5 tot 4 meter -mv. Ten oosten en zuidoosten van het plangebied liggen enkele strandwallen aan de oppervlakte, en deze zetten zich onder het fluviatiele sedimentatiegebied voort onder het noordelijk en zuidelijke deel van het plangebied. De strandwallen lopen over in een strandvlakte die op grotere diepte tussen de beide strandwallen wordt aangetroffen. Er zijn in het plangebied terreinhoogtes genomen. Uit deze hoogtemetingen blijkt dat de oeverwal van de Oude Rijn nog zichtbaar is als een geringe verhoging in het terrein waarop de Noordwijkerweg ligt. De noordelijke strandwal is niet meer in het terrein zichtbaar. Rond de zuidelijke strandwal zijn geen hoogte metingen uitgevoerd. Uit het veldonderzoek komen een 6 tal aandachtsgebieden binnen het plangebied naar voren:

I. De strandwal in het noordelijke deel van het plangebied.

Het bodemprofiel van de strandwal is op de top grotendeels verstoord, maar de flanken zijn onverstoord en intact. Eventueel aanwezige archeologische waarden in de bodem kunnen intact bewaard zijn. Strandwallen zijn vestigingslocaties bij uitstek en het is daarom zeer wel mogelijk dat zich hier archeologische waarden in de bodem bevinden. Bewoning is hier mogelijk vanaf het Laat Neolithicum.

II. De fosfaatconcentratie in boringen 079, 080, 080A, 102, 103 en 105.

De aanwezigheid van grote hoeveelheden fosfaat duidt mogelijk op de aanwezigheid van een stal en bijbehorende bewoning. Deze dateert niet van voor de IJzertijd en kan gezien de nabijheid van het hof Kloosterschuur mogelijk met dit Laat Middeleeuwse hof samenhangen.

III. Het gebied waar het Laat Middeleeuwse hof Kloosterschuur heeft gestaan.

Twee boringen zijn gestagneerd op puin, mogelijk gaat het om puin van het Laat Middeleeuwse hof. Het hof heeft mogelijk op de oeverwal van de Oude Rijn gelegen (aandachtsgebied VI).

IV. De opduiking in het centrum van de strandvlakte.

Ook dit gebied ligt relatief hoog in het gebied en is mogelijk het geërodeerde restant van een strandwal. Het bood daarom een goede vestigingslocatie in het Late Neolithicum. Later is de opduiking overspoeld en bewoning zal hier daarom tot de IJzertijd onmogelijk zijn geweest. De opduiking maakt later deel uit van de oeverwal van de Oude Rijn (aandachtsgebied VI).

V. De strandwal in het zuidelijke deel van het plangebied.

Om dezelfde reden als de noordelijke strandwal is ook deze strandwal interessant. Bewoning is mogelijk vanaf het Laat Neolithicum. Bovendien is op de strandwal, ten zuiden van de Vinkenweg (buiten het plangebied) een nederzetting uit de Late IJzertijd aangetroffen. De scherf die in boring 246 is aangetroffen zou van deze nederzetting afkomstig kunnen zijn.

VI. De oeverwal van de Oude Rijn.

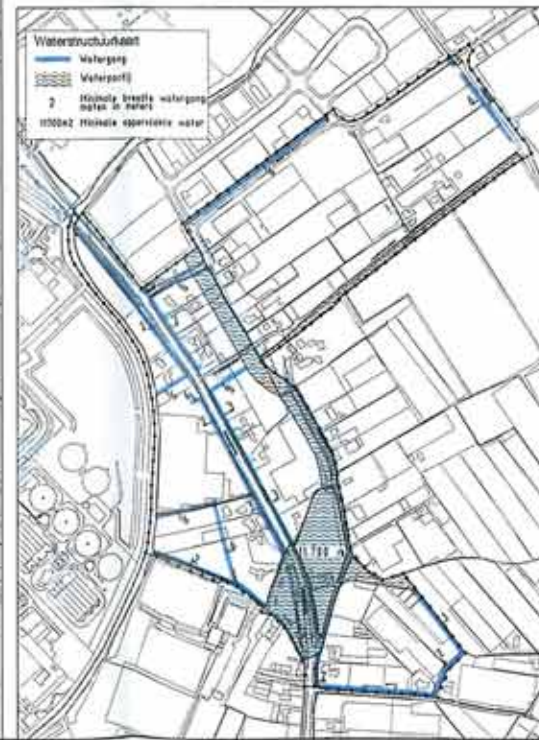
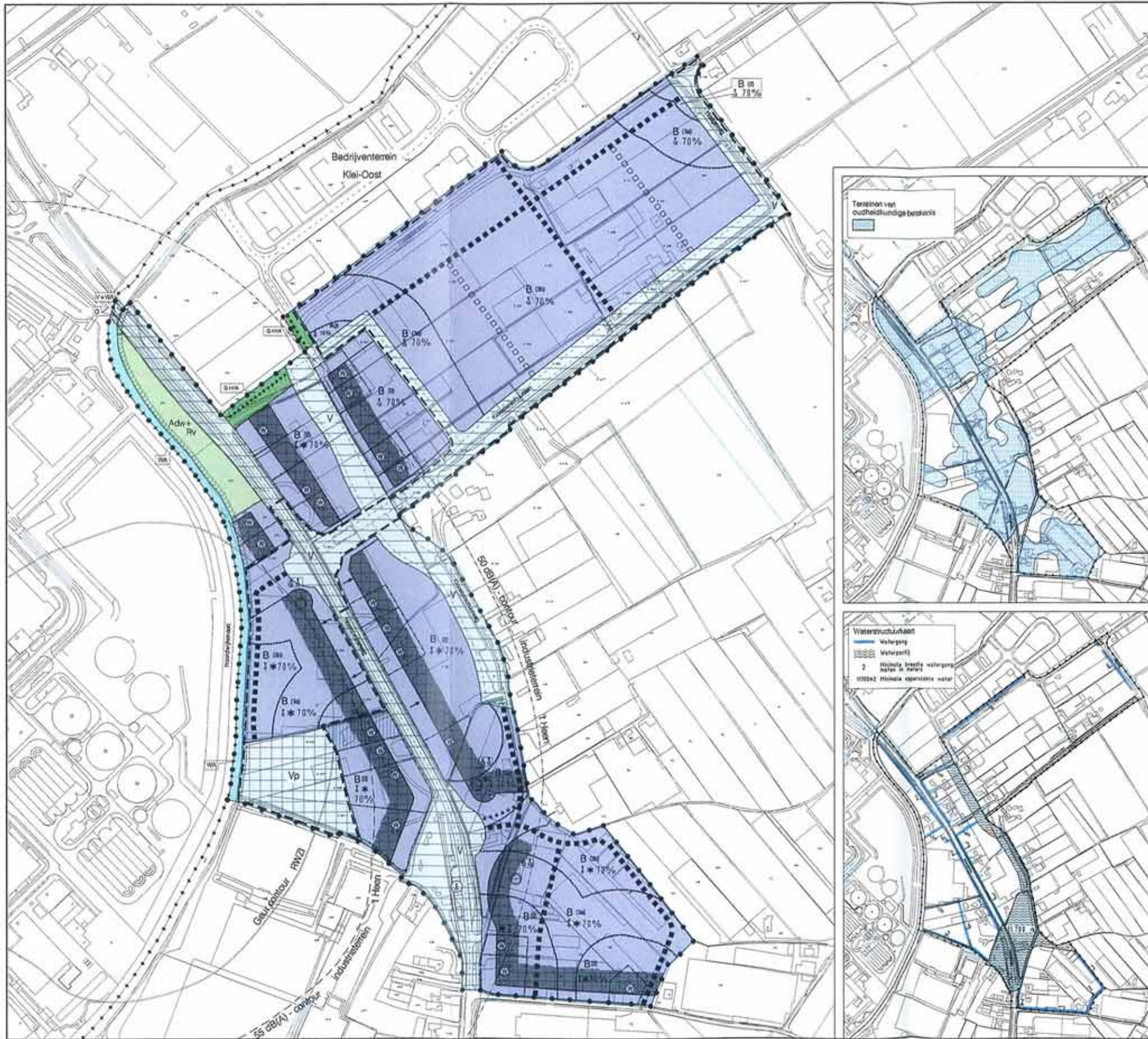
Langs de westzijde van het plangebied ligt de oeverwal van de Oude Rijn. Dit deel van de oeverwal dateert waarschijnlijk uit historische tijden (de Middeleeuwen). Ook dit hoger gelegen gebied is mogelijk een vestigingsgebied geweest.

Een deel van het plangebied is niet bestudeerd, er moeten nog 38 boringen worden uitgevoerd op percelen waar nog geen toestemming tot betreding is geweest of waar beton, asfalt of waterbassins liggen. Zonder deze boringen is het beeld dat van het plangebied is ontstaan onvolledig. Voor wat betreft de zones waar geen boringen konden worden uitgevoerd geldt dat hierover slechts beperkt conclusies kunnen worden gevormd. Hierbij geldt dat een aantal van de niet uitgevoerde boringen in de aandachtsgebieden liggen. Zo zijn boringen 257, 258, 263, 264, 268 – 270 en 273 gelegen op de zuidelijke strandwal. Hetzelfde geldt voor boringen 035 en 036 die op de noordelijke strandwal liggen. Mogelijk behoren meer van de niet uitgevoerde boringen binnen aandachtsgebieden te vallen. De

aanbeveling luidt dat er 6 aandachtsgebieden in het plangebied liggen die vanuit een archeologisch oogpunt interessant zijn. De gegevens die na het uitvoeren van het IVO beschikbaar zijn, zijn ontoereikend om vast te stellen of er zich al dan niet archeologische waarden in de bodem bevinden. Voor elk van de 6 aandachtsgebieden geldt echter dat er een grote kans is dat deze waarden intact aanwezig zijn. Buiten de 6 aandachtsgebieden is de kans op de aanwezigheid van archeologische waarden veel kleiner. De aanbeveling luidt daarom dat in elk van de 6 aandachtsgebieden een verder archeologisch onderzoek dient plaats te vinden. Hierbij zal wederom een oppervlakte kartering dienen te worden uitgevoerd in de hoop zo archeologische indicatoren aan te treffen die een meer gericht onderzoek mogelijk maken. Tevens zal een booronderzoek dienen plaats te vinden met als doel om gericht naar archeologische indicatoren te zoeken. Hiertoe zal in een dichter boorgrid geboord dienen te worden.

Voor de zones waar geen boringen zijn uitgevoerd blijft de waardering die op de CHS wordt gehanteerd gelden. Voor boringen 002, 018 – 024, 035, 036, 254, 257 - 260, 263, 264, 268 – 270 en 273 (op de beide strandwallen) is dit een zeer hoge kans op archeologische sporen. Voor de overige boringen geldt dat deze in een gebied liggen met een redelijke tot hoge kans op archeologische sporen. Dit betekent dat wanneer men in deze gebieden wil ontwikkelen er eerst een Inventariserend Veldonderzoek (IVO) zal moeten plaats vinden. De implementatie van deze aanbeveling is afhankelijk van het oordeel van het bevoegd gezag van de provincie Zuid-Holland.

Om te voorkomen dat archeologische waarden worden aangetast is in het bestemmingsplan een aanlegvergunningstelsel opgenomen voor de 6 aandachtsgebieden en voor de gebieden waar geen boringen zijn uitgevoerd. Het gebied waarvoor dit aanlegvergunningstelsel geldt is op de plankaart aangeduid als terreinen van oudheidkundige betekenis.



BESTEMMINGEN

B	Bedrijfsdoeleinden	Art. 11
V	Verkeersdoeleinden	Art. 12
V+WA	Verkeersdoeleinden en Water	Art. 12
Vp	Verkeersdoeleinden, parkeren	Art. 12
WA	Water	Art. 13
G+WA	Groen en Water	Art. 13
Adw+Rv	Agrarische doeleinden, dierenweide en Volkskultuur	Art. 14
	Waterstaatsdoeleinden	Art. 15

AANDUIDINGEN

	Bestaande bebouwing, kadastrale- en topografische gegevens
	Bebouwingsvlak c.q. bebouwingsstrook
	Voorgevelbouwingsgrens
	Grens tussen maximum toegestane milieucategorie
	Bestemmingsgrens
(3a)	milieucategorie
(2)	- categorie 1 en 2 van de staat van bedrijfsactiviteiten
(3a)	- categorie 1 tot en met 3a van de staat van bedrijfsactiviteiten
(3b)	- categorie 1 tot en met 3b van de staat van bedrijfsactiviteiten

⊙	Te handhaven bebouwing
⊕	Kantoren en / of showrooms toegestaan
⊕	Verkooppunt motorbrandstoffen
70%	Maximum bebouwingspercentage
1	Maximum hoogte in meters
1	Minimum hoogte in meters
*	Uitsluitend kleine bedrijven toegestaan
	Geurcontour RWZI
	Zone bedrijfswoning toegestaan
	Autoreparatiebedrijf toegestaan
	Bescherming waterstaatsdoeleinden in oorlogstijd
	50 dB(A)- contour industrie/terrein t. Heen
	55 dB(A)- contour industrie/terrein t. Heen
	Brug
.....	Langzaamverkeersroute
□ □ □ □	Reservering ontsluitingsweg
■ ■ ■ ■	Ontsluitingsweg
→	Aansluitpunt
---	Planververklaring in de nabije toekomst (art. 13 W.R.O.)
---	As van de weg
—●—●—	Grens van het plan
—+—+—	Gemeentegrens
—●—●—	Grens van het plan, tevens gemeentegrens



Ligging plangebied

Gemeente Rijsburg

ONTWERP BESTEMMINGSPLAN

Klei-Oost Zuid

WERKNR. 318.000.00
 DATUM 20-04-04
 SCHAAL 1:2000
 DATUM 20-04-04

GETEKEND: [Signature]
 FORMaat: 1000
 BLAD: 1 van 1

KulperCompagnons
 Adviesbureau Ontwerp, Bestuur, Architectuur, Landbouw
 O.V. & P.O. van Rijsburg, Oude Dijk, 1000 Rijsburg
 Postbus 1000 3180 AZ, Utrechtseweg 1000 3180 AZ Rijsburg
 Telefoon 0181 400 400 Telefax 0181 400 400
 Telefoon 0181 400 400 Telefax 0181 400 400

5. JURIDISCHE OPZET

5.1. Inleiding

In dit hoofdstuk zal worden ingegaan op de wijze waarop de stedenbouwkundig gewenste ontwikkelingen juridisch zijn vertaald.

Het bestemmingsplan is vervat in de kaart en in de voorschriften. Het plan gaat vergezeld van een toelichting.

5.2. Kaart

De kaart is getekend op schaal 1 : 2000 op een topografische ondergrond en bestaat uit één blad. Op de kaart zijn via een combinatie van letteraanduidingen en/of arceringen de diverse bestemmingen en aanduidingen weergegeven.

Op de kaart is op een andere schaal een kaartfragment opgenomen waarop de waterstructuur in het plan is aangegeven.

5.3. Voorschriften

Voor het plangebied is gekozen voor een gedetailleerde bestemmingsregeling, waarbij de situering van bebouwing door bebouwingsgrenzen en aanduidingen binnen zekere marges zijn vastgelegd. Voor deze wijze van bestemmen is gekozen om bestaande rechten zeker te stellen.

De voorschriften bevatten (overigens in relatie met de kaart) het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de bebouwing.

De voorschriften zijn onderverdeeld in drie paragrafen.

HOOFDSTUK 1 ALGEMENE BEPALINGEN

Deze paragraaf bevat tien artikelen.

Artikel 1 Begripsbepalingen geeft de definities van een aantal in de voorschriften voorkomende begrippen. Hierdoor wordt de interpretatie van de diverse begrippen vastgelegd, waardoor de duidelijkheid wordt vergroot.

Artikel 2 Wijze van meten geeft aan hoe de in het plan voorkomende maten dienen te worden bepaald.

Artikel 3 Dubbeltelbepaling geeft een regeling om te voorkomen dat gronden voor verschillende bouwplannen worden meegerekend bij de bepaling van het toelaatbaar bebouwd oppervlak van een perceel, bouw- of bestemmingsvlak.

Artikel 4 Bijzondere bouwbepalingen bepaalt aan welke voorwaarden ingevolge de Wet geluidhinder, en indien van toepassing, het Besluit luchtkwaliteit, voldaan dient te worden alvorens er gebouwd mag worden. Daarnaast is een bepaling opgenomen die gericht is op het vrij van bebouwing van een 3 m brede strook langs de op de kaart (in het kaartfragment "Waterstructuurkaart") aangegeven aanduiding "Watergang" en "Waterpartij" ter bescherming van de onderhoudsstrook daarlangs.

Artikel 5 Hoogteaanduidingen geeft aan de maximum goot- of bouwhoogte van gebouwen en andere bouwwerken aan tenzij elders in de voorschriften anders is bepaald.

Artikel 6 Overschrijding bouwgrenzen geeft aan in welke gevallen de in het plan aangegeven bebouwingsgrenzen mogen worden overschreden.

Artikel 7 Algemene vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheid deze bepalingen hebben onder meer tot doel enige flexibiliteit in de voorschriften aan te brengen. Burgemeester en wethouders kunnen medewerking verlenen aan overschrijdingen van bouwgrenzen en de bouw van voorzieningen ten behoeve van telecommunicatie. Daarnaast zijn geringe wijzigingen in de maatvoeringen toegestaan en, in geval van feitelijke verschillen tussen de werkelijke toestand en de regeling in het plan, in de bebouwingsgrenzen op de kaart; verder is een bepaling opgenomen om de oppervlakte aan water in het plangebied te verkleinen indien in aangrenzende gebieden voldoende compensatie wordt gevonden. Een korte procedure (artikel 8 Procedureregels) begeleidt de gang van zaken en biedt belanghebbenden de mogelijkheid bij burgemeester en wethouders zienswijzen in te dienen, voorzover deze zienswijzen bij een eventuele inspraakmogelijkheid niet worden weggenomen.

Artikel 8 Algemene procedurevoorschriften geeft aan welke procedure dient te worden gevolgd, indien burgemeester en wethouders de aan hen toegekende vrijstellingsbevoegdheid of de aan hen toegekende wijzigingsbevoegdheid (willen) effectueren. Het biedt belanghebbenden de mogelijkheid tot het naar voren brengen van zienswijzen bij het college van burgemeester en wethouders tegen een ontwerp-besluit. Voor zover de procedureregels van toepassing zijn, is er in de betreffende artikelen naar verwezen.

Ingevolge de Wet op de Ruimtelijke Ordening behoeven besluiten van burgemeester en wethouders of in voorkomend geval de gemeenteraad geen goedkeuring van Gedeputeerde Staten, voor zover deze in hun besluit tot goedkeuring van het bestemmingsplan zulks hebben omschreven en tegen de uitwerking of wijziging van geen zienswijzen is gebleken.

Artikel 9 Bestaande maten bepaalt hoe wordt omgegaan met bepaalde bestaande afwijkingen ten opzichte van de regeling in het plan.

Artikel 10 Terreinen van oudheidkundige betekenis geeft de regeling hoe moet worden omgegaan met de hoge verwachtingen ten aanzien van archeologische waarden in het gebied. Daarbij wordt verwezen naar het artikel "Aanlegvergunningen", waarbij bepaalde werken en werkzaamheden aan een vergunning zijn gebonden.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSBEPALINGEN

Deze paragraaf bevat de bepalingen welke, in relatie met de in het artikel opgenomen "Vestigings- en inrichtingsbepalingen", de materiële inhoud van de op de kaart gegeven bestemmingen weergeven. Bij de opzet wordt een vaste indeling aangehouden, teneinde de duidelijkheid te vergroten.

De voorschriften zijn derhalve als volgt opgebouwd:

Bestemming, doeleindenomschrijving, vestigings- en inrichtingsbepalingen, bouwbeperkingen, vrijstellingen, nadere eisen en tot slot - in voorkomende gevallen - een wijzigingsbevoegdheid.

Bestemmingswijze toelichting

Artikel 11 Bedrijfsdoeleinden -B

Binnen de bestemming "Bedrijfsdoeleinden -B" zijn bedrijven toegestaan die worden genoemd in bepaalde categorieën van de in de bijlage bij de voorschriften opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten, waarbij "grote lawaaimakers" in de zin van de Wet geluidhinder en verkooppunten voor motorbrandstoffen zijn uitgesloten.

Deze Staat van bedrijfsactiviteiten komt overeen met de Staat van bedrijfsactiviteiten uit de brochure "bedrijven en milieuzonering" van de VNG.

Omdat een bestaand autoreparatiebedrijf binnen het plangebied in een hogere categorie is ingedeeld dan volgens de (hieronder beschreven) milieuzonering is toegestaan is dat apart bestemd. Detailhandel en bedrijfskantoren zijn aan een maximum verkoop- of bedrijfsvloeroppervlak gebonden. Uitsluitend op bepaalde plekken zijn o.a. om stedenbouwkundige redenen zelfstandige kantoren toegestaan onder de voorwaarde dat deze lokaal georiënteerd zijn en per kantoor binnen een maximum vloeromvang blijven.

Het bestemmingsplan beoogt de overlast van bedrijvigheid in de omgeving te voorkomen of te beperken. Dit kan worden bereikt door:

- het aanhouden van voldoende afstand tussen bron en milieugevoelige objecten, zoals woningen;
- het beperken van de aard en omvang van (potentieel) milieuverstorende activiteiten;
- het stellen van voorwaarden aan (potentieel) milieuverstorende activiteiten.

De eerste twee aspecten zijn ruimtelijk relevant en verdienen daarom een regeling in het bestemmingsplan. Het laatste aspect dient te worden geregeld in de (sectorale) milieuwetgeving, zoals de Wet milieubeheer; regeling van dit soort aspecten kan niet plaatsvinden in het bestemmingsplan.

Bij de regeling voor de toelaatbaarheid van bedrijven is gebruik gemaakt van de zogenoemde "Staat van bedrijfsactiviteiten". Een nadere toelichting op deze Staat is opgenomen in de bijlage bij de voorschriften. In deze toelichting wordt ingegaan op de diverse onderdelen waaruit de Staat van bedrijfsactiviteiten is opgebouwd.

Inwaartse zonering

Voor het bedrijventerrein is uitgegaan van een inwaartse zonering. De zonering houdt in dat een afstand dient te worden aangehouden tussen milieugevoelige objecten (o.a. de bestaande burgerwoningen in het gebied die als "te handhaven bebouwing" op de plankaart zijn aangegeven) en de (potentieel) milieuverstorende bedrijfsactiviteiten. De afstanden van de verschillende zones tot de milieugevoelige objecten sluit aan bij de afstanden voor de onderscheiden bedrijfscategorieën in de Staat van bedrijfsactiviteiten. Daarbij worden binnen een afstand van 30 m uit de woningen alleen bedrijfsactiviteiten tot maximaal categorie 2 toegestaan; tot 50 m daaruit zijn dat alleen categorie 3-activiteiten mogelijk gemaakt, voorzover in de Staat van bedrijfsactiviteiten daarvoor een 'grootste afstand' van 50 m wordt aangegeven (categorie 3a genoemd). Daarbuiten zijn ook categorie 3b-bedrijfsactiviteiten toegestaan overeenkomstig de regeling in het aangrenzende plan Klei-Oost.

Omdat de Staat van bedrijfsactiviteiten slechts één categorie 3 aangeeft en geen onderscheid maakt tussen categorie 3a en 3b zoals hierboven weergegeven, is in de begripsbepalingen van artikel 1 van de voorschriften daarvoor een definitie gegeven.

De in de Staat van bedrijfsactiviteiten genoemde afstanden zijn gebaseerd op gemiddelde bedrijfstypen in den lande. De gegeven afstanden zijn indicatief en houden geen rekening met

specifieke bedrijven en omstandigheden. Zo kan, mede gezien de verkeersontsluiting van het bedrijventerrein, worden verwacht dat de effecten van het bedrijfsverkeer op het aangrenzende woongebied relatief laag kunnen zijn. In andere situaties kan, wellicht door maatregelen aan de bron of anderszins, de milieueffecten van specifieke bedrijfsonderdelen worden verminderd.

Ten aanzien van de gebezigde categorie indeling is dan ook een vrijstelling opgenomen voor vestiging van bedrijven of bedrijfsactiviteiten uit een hogere categorie indien daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefmilieu in het aangrenzende te beschermen gebied.

Daarnaast voorziet het plan bij opheffing van de zelfstandige woonfunctie in of buiten het plangebied (door afbreken van de woning dan wel door het in gebruik nemen van de woning als bedrijfswoning) in een wijzigingsbevoegdheid waarbij de beperking tot vestiging van categorieën 2 en 3a-bedrijven in de nabijheid daarvan kan worden weggenomen.

Voor zover bedrijven niet met name worden genoemd in de Staat van bedrijfsactiviteiten dient te worden nagegaan of de bedrijven naar de aard (qua milieuplanologische hinder) gelijk te stellen zijn met de in de onderscheiden categorieën genoemde bedrijven. Bepalend daarbij is een beoordeling van de voor de bedrijven genoemde milieuaspecten, geluid, gevaar, stof, trillingen en dergelijke.

In het plan worden in de bestemmingsvlakken aan weerszijde van de Noordwijkerweg uitsluitend kleine bedrijven toegelaten, teneinde aan te kunnen sluiten bij de situering en schaal van het huidige stedenbouwkundig beeld. Voor de afmetingen van de kavels zijn maximale oppervlakte- en breedtematen opgenomen. Nieuwe bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan binnen een op de kaart aangegeven zone. Het beleid is er op gericht representatieve bedrijfsbebouwing langs de Noordwijkerweg te situeren. Voor de bedrijven langs de Noordwijkerweg is bepaald dat bij kavels die zowel aan de voor- als de achterzijde aan een openbare weg grenzen de representatieve bebouwing aan de Noordwijkerweg moet worden gesitueerd. Om een en ander af te kunnen dwingen is een daarop afgestemde nadere eisenregeling opgenomen.

In het plan is verder een regeling opgenomen die bepaalt dat binnen het gehele plangebied voorzien moet worden in voldoende waterberging (in totaal 18.100 m², zie paragraaf 4.6.). Deze bepaling komt in vrijwel alle bestemmingen terug. Om een en ander zo veel mogelijk veilig te stellen is in het kaartfragment "Waterstructuurkaart" de ligging en de minimale breedte en oppervlakte van de waterlopen en -partijen aangegeven. Een uitzondering is gemaakt voor het water van de Noordwijkervaart dat afzonderlijk is bestemd als "Water". Een nadere eisen regeling maakt het mogelijk de situering en omvang van het water binnen de "Waterstructuurkaart" te bepalen. In artikel 7, Algemene vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheid, is een bepaling opgenomen om de oppervlakte aan water in het plangebied te verkleinen indien in aangrenzende gebieden voldoende compensatie wordt gevonden.

Artikel 12 Verkeersdoeleinden -V

Verkeersdoeleinden en Water -V+W

Verkeersdoeleinden, parkeren -Vp

Binnen deze bestemming zijn alle voor het plangebied relevante verkeersfuncties toegestaan, zoals onder meer (auto)wegen, fiets en voetpaden, parkeervoorzieningen, bermen, water, groenvoorzieningen en andere verkeersvoorzieningen. Daarnaast is bij deze bestemming rekening gehouden met het zuidelijk in het plangebied aanwezige verkooppunt voor motorbrandstoffen (zonder LPG) ter plaatse van de op de kaart aangegeven aanduiding "verkooppunt motorbrandstoffen". Ter

uitvoering van de Wet geluidhinder is voor de belangrijkste wegen in het gebied en binnen een zekere marge de as van de weg vastgelegd.

De verkeersverbinding over de Noordwijkervart heeft de bestemming "Verkeersdoeleinden en Water" gekregen, teneinde de waterbeheerfunctie van de wetering veilig te stellen. De in dit gebied gelegen BWO-kering (bescherming waterstaatsdoeleinden in oorlogstijd) is als zodanig bestemd.

Artikel 13 Groen en Water -G+WA Water -WA

Binnen deze bestemming zijn onder andere groenvoorzieningen, plantsoenen, bermen en waterpartijen toegestaan.

Artikel 14 Agrarische doeleinden, dierenweide en volkstuin -Adw+Rv

Een klein deel van het plangebied blijft de huidige bestemming "Volkstuin" houden. Binnen deze gronden zijn uitsluitend kasjes en bergingen toegestaan van resp. 20 en 6 m² en ondergeschikte bouwwerken toegestaan. De gronden mogen tevens gebruikt worden voor het hobbymatig weiden van dieren, voor welke functie geen gebouwen zijn toegestaan.

Artikel 15 Waterstaatsdoeleinden

Binnen deze primaire bestemming zijn de onderhouds-/schouwstroken langs hoofdwatervgangen opgenomen. Dit zijn de stroken waarop de keur van het waterschap dan wel hoogheemraadschap van toepassing is. Binnen deze gronden is bouwen ten dienste van de secundaire bestemmingen uitsluitend toegestaan voor zover de belangen van de waterhuishouding dit toestaan. Alvorens bouwvergunning af te geven vragen burgemeester en wethouders advies bij de waterbeheerder.

Artikel 16 Gebruiksbepalingen geeft aan dat de in het plan begrepen gronden niet zodanig mogen worden gebruikt dat zij in feite niet met de in het plan gegeven bestemming meer overeenkomen. Tevens ziet de gebruiksbepalings op het verbod tot opslag, lozen en storten van (gevaarlijke) stoffen en goederen. Burgemeester en wethouders kunnen van deze gebruiksbepalings onder bepaalde voorwaarden vrijstelling verlenen.

Artikel 17 Aanlegvergunningen bepaalt dat voor het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden binnen het hele plangebied een vergunning van burgemeester en wethouders nodig is ten einde de eventueel aanwezige archeologische waarde van het gebied te kunnen beschermen.

Artikel 18 Planverwerkelijking in de nabije toekomst geeft aan dat de gemeente van plan is binnen een periode van drie tot vijf jaar te beginnen met het uitvoeren van het plan. De bepaling dient in samenhang met artikel 85 van de Onteigeningswet te worden gelezen. Indien gronden op de kaart als zodanig zijn aangewezen dan kan gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan worden besloten tot onteigening.

HOOFDSTUK 3 OVERGANGS- EN SLOTBEPALING

Artikel 19 Overgangsbepaling gebruik betreft het gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken in het plan, voor zover dit gebruik op het tijdstip van het rechtskracht verkrijgen van het plan, afwijkt van de in het onderhavige plan gegeven bestemmingen.

Artikel 20 Overgangsbepaling bouwen heeft ten doel de rechtstoestand te begeleiden van bouwwerken welke, op het tijdstip van het in ontwerp ter visie leggen van het plan, gebouwd zijn of gebouwd kunnen worden en welke afwijken van de bebouwingsvoorschriften van het plan.

Artikel 21 Strafbaarheid van overtredingen geeft aan dat overtreding van een aantal bepalingen in de voorschriften (m.n. gebruiksbepalingen en aanlegvergunningen) wordt aangemerkt als een strafbaar feit.

Artikel 22 Slotbepaling het laatste artikel geeft de officiële naam van het plan aan.

6. UITVOERBAARHEID

6.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorontwerp bestemmingsplan Klei-Oost Zuid heeft in het kader van de inspraak vanaf 29 april 2004 vier weken ter inzage gelegen in het gemeentehuis van Rijnsburg. Tijdens de inspraakperiode zijn informatieavonden gehouden op 18 mei en 8 juni 2004.

Mede naar aanleiding hiervan is het voorontwerp bestemmingsplan op een aantal punten aangepast wat heeft geresulteerd in het onderhavige ontwerp bestemmingsplan. Dit ontwerp bestemmingsplan ligt nu ter visie. Betrokkenen zijn instaat om hun zienswijzen kenbaar te maken waarna de gemeenteraad het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd zal vaststellen.

6.2. Economische uitvoerbaarheid

Voor de beoogde ontwikkelingen binnen het plan is een grondexploitatie berekeningen uitgevoerd in opdracht van de gemeente Rijnsburg. Deze grondexploitatie komt uit op een sluitende grondexploitatie op eindwaarde. Op grond van de bekend zijnde gegevens wordt het plan financieel uitvoerbaar geacht.

6.3. Handhavingsaspecten

Het bestemmingsplan is bindend voor zowel de (gemeentelijke) overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor daadwerkelijke controle en handhaving ligt bij de gemeente, hoewel ook de Commissaris der Koningin op basis van artikel 63 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bevoegd is om provinciale ambtenaren aan te wijzen, die worden belast met de opsporing van feiten die in het bestemmingsplan strafbaar zijn gesteld.

De grondslag voor een goedwerkend handhavingsbeleid wordt gevormd door een grondige inventarisatie van de feitelijke situatie (grondgebruik, aanwezige flora en bebouwing) van het plangebied tijdens de voorbereiding van het bestemmingsplan en een deugdelijk mutatiesysteem bij de uitvoering van het bestemmingsplan. Onderdeel van dit mutatiesysteem is een goede registratie van verleende vergunningen. Bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan heeft een grondige inventarisatie plaats gevonden van de feitelijke situatie en van verleende vergunningen.

Handhaving kan plaatsvinden via publiekrechtelijke, privaatrechtelijke en strafrechtelijke weg. Dit laatste is afhankelijk van het Openbaar Ministerie. In het ruimtelijk bestuursrecht is de gemeente op grond van de Gemeentewet bevoegd tot het toepassen van bestuursdwang ten aanzien van ontwikkelingen die strijdig zijn met de bepalingen van het bestemmingsplan. Deze vormen van handhaving vallen onder de zogenoemde repressieve handhaving. Hiermee wordt gedoeld op de middelen en/of het instrumentarium waarmee de gemeente naleving kan afdwingen, dan wel tegen normafwijkend gedrag correctief kan optreden.

Daarnaast wordt onderscheiden de preventieve handhaving. Deze komt voornamelijk tot uitdrukking in het toezicht op het gebruik van gronden en gebouwen. Preventieve handhaving geschiedt over het algemeen door informele middelen, waaronder bijvoorbeeld informeel contact tussen de met handhaving belaste personen en de grondgebruikers. Hoewel het effect van dergelijke middelen niet goed meetbaar is, wordt aan deze middelen toch zeker betekenis toegekend.

Daarnaast zijn in het plan instrumenten van toezicht opgenomen. Genoemd worden de vrijstellingsbevoegdheden, wijzigingsbevoegdheden, de bevoegdheid nadere eisen te stellen en de mogelijkheid aanlegvergunningen te verlenen. Deze instrumenten maken een toetsing mogelijk voordat met de beoogde activiteit (bouwen, gebruiken, het verrichten van werken en/of werkzaamheden) een aanvang wordt gemaakt. De te nemen besluiten op basis van de genoemde bevoegdheden dienen te berusten op een deugdelijke motivering.

7. INSPRAAK EN OVERLEG

7.1. Inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan Klei-Oost Zuid heeft in het kader van de inspraak vanaf 29 april 2004 vier weken ter inzage gelegen in het gemeentehuis van Rijnsburg. Tijdens de inspraakperiode zijn informatieavonden gehouden op 18 mei en 8 juni 2004. De resultaten hiervan zijn opgenomen in de bijlagen.

7.2. Overleg ex artikel 10 Bro 1985

Op 2 juni 2004 is het voorontwerp bestemmingsplan Klei-Oost Zuid in het kader van het overleg ex artikel 10 Bro aan alle overlegpartners toegezonden. De resultaten hiervan zijn opgenomen in een de bijlagen.

Inspreekperiode voor-ontwerp bestemmingsplan Klei Oost Zuid

Het voorontwerp bestemmingsplan Klei Oost Zuid heeft vanaf 29 april 2004 vier weken ter inzage gelegen in het gemeentehuis van Rijsburg. De terinzagelegging is op 28 april 2004 op de gebruikelijke wijze aangekondigd in de Rijsburger.

Tijdens de inspraakperiode zijn informatieavonden gehouden op 18 mei en 8 juni 2004.

Gedurende de inspraakperiode zijn 14 reacties ontvangen:

1. C. Heemskerk en V.d. Nol, Op den Claver 15, Rijsburg
2. Ravensbergen, Kanaalstraat 39, Rijsburg
3. J. Zandbergen, Noordwijkerweg 68, Rijsburg
4. Zandbergen, Noordwijkerweg 56, Rijsburg
5. A.H.M. van der Vossen, Noordwijkerweg 54, Rijsburg
6. Agro AdviesBuro b.v., Tiendweg 18, Naaldwijk, namens Kwekerij Trappenberg b.v., J van Egmond b.v. en A van Egmond (Trappenberglaan 14)
7. Adromi b.v., Reeweg 146, Hendrik Ido Ambacht, namens T van Delft, Vinkenweg 9
8. W.A. Zandbergen- van der Perk, Noordwijkerweg 64, Rijsburg
9. J. Zandbergen, Noordwijkerweg 68, Rijsburg
10. Teekens Karstens advocaten notarissen, namens dhr. D.J. en mw. C.M.E. Louwers, Noordwijkerweg 61 te Rijsburg
11. Gebr. P&J Ravensbergen, Noordwijkerweg 71, Rijsburg
12. J.C. Ravensbergen en I. Ravensbergen- v.d. Meij, Bloemenlust 14, Rijsburg
13. G.J. Van Zuijlen, Noordwijkerweg 59; D.J. Louwers, Noordwijkerweg 61; B.A. Kralt, Noordwijkerweg 63 en P. van der Kwaak, Noordwijkerweg 65, allen te Rijsburg
14. Fam. Zandbergen, Noordwijkerweg 70, Rijsburg

Hierna zijn de inspraakreacties en het commentaar daarop weergegeven.

FORMULIER TEN BEHOEVE VAN DE INSpraak INLOOPAVOND VOORONTWERP
BESTEMMINGSPLAN KLEI- OOST-ZUID D.D. 18 MEI 2004.

Naam

Adres

Woonplaats

Van den Noe
2. Heemskerk

Op den Claver 15 Rijnburg

Inspraakreactie.

Bestemmingsplan

onduidelijk.

meer uitleg nodig.

uitleg bedrijfsbebouwing.

1. C. Heemskerk, Op den Claver 15

Inspraakreactie

Tijdens de inloopavond is door betrokkenen opgemerkt dat het bestemmingsplan onduidelijk is en dat meer uitleg nodig is over met name de bedrijfsbebouwing.

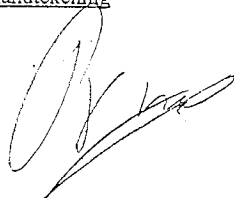
Opmerking

In de toelichting en in de voorschriften van het bestemmingsplan wordt het één en ander duidelijk beschreven. Dit gedeelte van de inspraakreactie heeft daarom niet te leiden tot een aanpassing in het bestemmingsplan.

Conclusie

Op grond van deze inspraakreactie wordt geen aanpassing opgenomen

Handtekening



FORMULIER TEN BEHOEVE VAN DE INSpraak INLOOPAVOND VOORONTWERP
BESTEMMINGSPLAN KLEI- OOST-ZUID D.D. 18 MEI 2004.

Naam Adres Woonplaats
Ravensbergen Kanaalstraat 39 Bsbuy

Inspiraakreactie.

Waarom geen water langs de
Noordwijkerweg westzijde ?!
I.p.v. langs de M. Wetering

Suggestie:

Water tussen de handhaven wonen
en bedrijven / buffer.

Handtekening

2. Ravensbergen, Kanaalstraat 39

Inspiraakreactie

Tijdens de inloopavond is door betrokkene gevraagd waarom er aan de westzijde van de Noordwijkerweg geen water is geprojecteerd. Dit in plaats van verbreding van de Maandagse Wetering. Voorgesteld is om water tussen de te handhaven woningen/bedrijven te projecteren als buffer.

Opmerking

Als compensatie voor uitbreiding van verhard oppervlak dient de toename van de verharding met een percentage open water gecompenseerd te worden. Dit kan door bestaande watergangen te verbreden dan wel nieuwe watergangen te creëren. Ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan is de verbreding van de Maandagse Wetering komen te vervallen en zijn onder andere langs de Noordwijkerweg en rond de woningen watergangen geprojecteerd.

Conclusie

Mede op grond van deze inspraakreactie zal het ontwerp-bestemmingsplan worden aangepast.

FORMULIER TEN BEHOEVE VAN DE INSpraak INLOOPAVOND VOORONTWERP
BESTEMMINGSPLAN KLEI- OOST-ZUID D.D. 18 MEI 2004.

Naam

Adres

Woonplaats

J. Zandbergen Noordwijkerweg 68 Rijswijk

Inspraakreactie.

als het mogelijk is, de Noordwijkerweg
leefbaar houden, dus geen bedrijven aan
de rooilijn (schijf met de bestemmingslijnen
aan de weg. Verder "te handhaven
bebouwing" mijn garage daar in meenemen

Handtekening

3. J. Zandbergen, Noordwijkerweg 68

Inspraakreactie

Betrokkene geeft aan de Noordwijkerweg leefbaar te houden door geen
bedrijfsbestemming in de strook, thans aanwezige, woonbebouwing te projecteren.
Tevens wordt verzocht de bestaande garage binnen de woonbestemming mee te
nemen.

Opmerking

In eerste instantie is de primaire bestemming bedrijven bepalend voor het gebied. De
Staat van bedrijfsactiviteiten is afgestemd op het feit dat er binnen het gebied ook
woningen zijn gesitueerd. Door het hanteren van milieucategorieën zijn in de
nabijheid van woningen alleen bedrijfsactiviteiten toegestaan die met een
woonbestemming verenigbaar zijn. Hiermee wordt de leefbaarheid gewaarborgd.
Verder is in de strook waar thans al woningen staan een bedrijfsbestemming
opgenomen met een arcering waarbinnen bedrijfswoningen zijn toegestaan. Dit sluit
overigens niet uit dat er incidenteel een gevel van een bedrijfspand binnen deze
strook kan verrijzen. Dit is thans ook het geval. Dit zal in voorkomende gevallen op
stedenbouwkundig verantwoorde wijze worden ingepast (bouwhoogte en uitstraling).
Wat de garage betreft moet worden opgemerkt dat deze thans binnen de aanduiding
"te handhaven bebouwing" valt en als zodanig bij de woonbestemming is gebracht..

Conclusie

Aan beide zijden van de Noordwijkerweg is een strook op genomen waar
bedrijfswoningen zijn toegestaan. Dit moet de lintbebouwing ter plaatse en daarmee
de leefbaarheid versterken. Verder is de garage binnen de aanduiding "te handhaven
bebouwing" gebracht.

17

FORMULIER TEN BEHOEVE VAN DE INSpraak INLOOPAVOND VOORONTWERP
BESTEMMINGSPLAN KLEI- OOST-ZUID D.D. 18 MEI 2004.

<u>Naam</u>	<u>Adres</u>	<u>Woonplaats</u>
Zandbergen	Noordwijkerweg 56	Rynsburg

Inspraakreactie. concept bestemmingsplan

By het huis nummer 56 is geen (W) bygezet.
is dit vergeten of kan het huis gehandhaaft worden?
Erachter ligt agrarische grond; verdwijnt dit sowieso?

Handtekening

W.S. Zandbergen

H. Zandbergen v/m

4. Zandbergen, Noordwijkerweg 56

Inspraakreactie

Het perceel Noordwijkerweg 56 is niet expliciet bestemd voor woondoeleinden.
Verdwijnt de achter dit perceel gelegen grond met een agrarische bestemming?

Opmerking

Abusievelijk is op de bestemmingsplankaart een onjuiste bestemming aangegeven voor wat betreft de woning van belanghebbende. Een en ander zal in het ontwerpplan worden gecorrigeerd. De woning wordt positief bestemd en kan daarom gehandhaafd blijven. De achter de woning gelegen agrarische grond zal bestemd worden voor bedrijfsdoeleinden en zal daarom niet als zodanig gehandhaafd kunnen worden.

Conclusie

Deze inspraakreactie leidt tot een aanpassing:
De woning Noordwijkerweg 56 zal met de aanduiding "te handhaven bebouwing" op de plankaart worden aangegeven, waarmee de woonbestemming planologisch wordt beschermd.

15
A H M van der Vossen
Noordwijkerweg 54 2231 NM Rijsburg
0 71 ~ 40 345

gem. Rijsburg	post	7	2	5					
gekeken door	gezet	15	8	1° W	2° W	3° W	4° W	5° W	6° W
Volgnummer	akke								
VRON/12/1004/2700									
classificatiecode									
•••••									
VRON/12/1004/2700									
☐ om advies		dit akk. B en W-advies							
☐ ter kennis		sub-inhol							
☐ ter afdoening		dd							
☐ kopie voor:		conform advies							
003		besluit							

Aan het college van B&W
Postbus 349
2230 AH Rijsburg

Rijsburg 23 mei 2004

Betreft : bezwaar, tegen het Voorontwerpbestemmingsplan De Klei- Opst Zuid

Geachte college,

Uit het onderzoek is het volgende gebleken (zie de brief van VROM).

Dat ik ondanks herhaaldelijk verzoek geen inzage krijg van het aantal documenten. Niet van meneer de Vries en ook niet van mevrouw Piessens Verbist. Begrijpelijk want de woning die ik thans bewoon is niet door de firma de Vink droogbloemen gebouwd en nog door deze firma als bedrijfswoning gebruikt.

Vervolgens wordt in deze brief vermeld. Het bestemmingsplan is voor wat betreft uw woning inmiddels wel aangepast. De bestemming bedrijfswoning is door de gemeente gewijzigd in woning. Vreemd als ik dan in het Voorontwerpbestemmingsplan moet ervaren. Dat mijn perceel wordt aangemerkt als bedrijventerrein en dat mijn woning de bestemming wonen heeft verloren. Het wordt immers niet meer als zodanig aangemerkt.

Ik keer mij tegen deze gang van zaken en verwacht terecht meer duidelijkheid.

In afwachting van uw bericht verblijf ik,

Hoogachtend

A H M van der Vossen

5. A.H.M. v.d. Vossen, Noordwijkerweg 54

Inspiraakreactie

Betrokkene merkt op dat de woning Noordwijkerweg 54 niet meer in het bestemmingsplan is opgenomen en is vervangen door de bedrijfsbestemming.

Opmerking

In het voorontwerpbestemmingsplan is de woning Noordwijkerweg 54 opgenomen in de strook waar bedrijfswoningen zijn toegestaan. Evenals de opmerking onder ad. 4 geldt ook in dit geval dat dit onjuist is.

Conclusie

Deze inspraakreactie leidt tot een aanpassing:

De woning Noordwijkerweg 54 zal met de aanduiding "te handhaven bebouwing" op de plankaart worden aangegeven, waarmee de woonbestemming planologisch wordt beschermd.

Het College van Burgemeester en Wethouders
Van de gemeente Rijsburg
Burg Koomansplein 1
2231DA Rijsburg

Naaldwijk, 18 mei 2004
Onze ref. 0620-Inspiraakvob.doc

Geacht College,

Hierbij maken wij namens Kwekerij Trappenberg b.v., J. Van Egmond b.v. en de heer A. van Egmond gebruik van ons recht tot inspraak inzake het voorontwerp bestemmingsplan "De Klei-Oost Zuid". Onze cliënten hebben en exploiteren een glastuinbouwbedrijf met een woonhuis aan de Trappenberglaan 14, binnen het plangebied.

De heer mr. D.C.W. Binnendijk, wethouder van uw gemeente, heeft ons op 17 mei jl. de plannen toegelicht. Ons bezwaar richt zich op twee punten.

Ten eerste zullen de ontwikkelingsmogelijkheden van de kwekerij worden beperkt, terwijl de verwervingsonderhandelingen door de gemeente nog niet zijn gestart. Wij verzoeken u derhalve tijdig duidelijkheid te verschaffen ten aanzien van de fasering en start van de verwervingsonderhandelingen.

Ten tweede zal de woning van de heer Van Egmond, Trappenberglaan 14, in de toekomst een bedrijfsgebonden woning betreffen terwijl het glastuinbouwbedrijf zal moeten verplaatsen. Dit betekent dat enerzijds de functionaliteit van de bedrijfswoning verdwijnt, terwijl het niet vrij aan een derde te verkopen is omdat het geen woonbestemming zal hebben. Wij verzoeken u derhalve het gebied zodanig in te richten dat ter plaatse een woonbestemming kan worden gegeven.

Wij vertrouwen erop u voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Agro AdviesBuro b.v.

Ing. A.G.M. Janssen (aad) RMT
Makelaar o.g.

c.c. cliënt

6

Agro AdviesBuro

24 MEI 2004

UKOZ/173/2004/2636

Agro AdviesBuro
Bram Marrewijk b.v.
Tiendweg 18
2671 SB Naaldwijk

tel. +31 (0)174 - 63 76 37
fax +31 (0)174 - 64 07 94
info@agroadviesburo.nl
www.agroadviesburo.nl
Rabobank nr. 31.34.81.881
K.v.K. 27 22 38 15

Geachte heer, burgemeester en wethouders
van de gemeente Rijsburg
Burg Koomansplein 1
2231DA Rijsburg

24 MEI 2004

UKOZ/173/2004/2636

Agro AdviesBuro
Bram Marrewijk b.v.
Tiendweg 18
2671 SB Naaldwijk

tel. +31 (0)174 - 63 76 37
fax +31 (0)174 - 64 07 94
info@agroadviesburo.nl
www.agroadviesburo.nl
Rabobank nr. 31.34.81.881
K.v.K. 27 22 38 15

6. Agro Adviesburo, namens kwekerij Trappenberg BV, J. v. Egmond BV en A. van Egmond

Inspiraakreactie

Helderheid wordt gevraagd over het tijdstip waarop de verwervingsonderhandelingen worden gestart. Tevens zal door uitplaatsing van het agrarische bedrijf de bedrijfswoning Trappenberglaan 14 niet langer als bedrijfswoning dienst kunnen doen. Daarom wordt verzocht dit pand de bestemming woondoeleinden te geven.

Opmerking

Met betrekking tot de ontwikkelingsmogelijkheden alsmede de verwervingsmogelijkheden van het terrein van belanghebbende kan worden opgemerkt dat de onderhandelingen tijdig zullen worden gestart. Wat de woning betreft kan worden opgemerkt dat deze reeds in het voorontwerpbestemmingsplan de aanduiding "te handhaven bebouwing" heeft en daarmee dus niet als bedrijfswoning is aangemerkt.

Conclusie

Op grond van deze inspraakreactie wordt geen aanpassing opgenomen.

Naar de heer Van Delft heeft begrepen wordt door uw college overwogen of de woonbestemming moet worden gehandhaafd. De heer Van Delft kan zich niet voorstellen dat de woonbestemming uit het bestemmingsplan wordt gehaald.

Ten eerste zijn er gegronde redenen om de woonbestemming te leggen. Hiervoor zijn economische en stedenbouwkundige redenen al genoemd.

Wellicht dat het verwijderen van de woonbestemming om de volgende reden wordt overwogen. Op het grootste deel van het plangebied is een gemeentelijk voorkeursrecht gevestigd, zo niet op het perceel Vinkenweg 9. Het kan zijn dat u om redenen van planrealisatie overweegt om de woonbestemming te schrappen, aangezien u geen instrument in handen heeft om een actieve grondpolitiek te effectueren.

De heer Van Delft is, ondanks het feit dat er geen gemeentelijk voorkeursrecht is gevestigd, te allen tijde bereid om met uw college van gedachten te wisselen over de realisering van de gewenste woonbestemming.

De omstandigheid dat er geen voorkeursrecht is gevestigd mag echter geen reden zijn om het perceel Vinkenweg 9 uit het bestemmingsplan "De Klei-Oost Zuid" te verwijderen. Bij het maken van een bestemmingsplan wordt op basis van stedenbouwkundige en planologische redenen bepaalde bestemmingen gelegd. Een woonbestemming op het perceel Vinkenweg 9 is alleszins denkbaar. De motivering wordt door de gemeente zelf al gegeven in de toelichting van het bestemmingsplan.

Het alsnog schrappen is in strijd met de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening.

Ik verzoek u om de woonbestemming in het bestemmingsplan "De Klei-Oost Zuid" te handhaven. Nogmaals, zo u dat wenst is de heer Van Delft bereid om overleg met uw college te hebben over de voorliggende kwestie.

Ten aanzien van de toegepaste woonbestemming merk ik nog het volgende op. In de voorschriften van het bestemmingsplan is bepaald dat ieder bouwperceel een minimale breedte van 30 meter moet hebben. Dit is een zodanige ruime maatvoering dat het op de bouwpercelen mogelijk moet zijn om woningen te realiseren met een meer dan gemiddelde omvang. Op dergelijke percelen passen landhuizen en villa's met een stevige maatvoering.

Ter wille van de flexibiliteit is het denkbaar om ook bouwpercelen met een mindere breedte toe te staan. Een bouwperceel met een breedte van bijvoorbeeld 20 meter maakt het ook mogelijk om stedenbouwkundig passende bebouwing te realiseren.

Daarnaast is op de plankaart een verbindingsweg aangegeven over het perceel van de heer Van Delft. Ook voor die aanduiding pleit ik er voor om de nodige flexibiliteit in te bouwen in het bestemmingsplan, opdat bij de verdere uitwerking nog de vrijheid bestaat om de exacte situering van een verbindingsweg te bepalen.

Om deze reden verzoek ik u de voorschriften in bovenstaande zin aan te passen.

Ik zie uw reactie met belangstelling tegemoet.

Hoogachtend,
Adromi b.v.

Mr. D. A. J. van Horssen

7. Adromi BV, namens T. van Delft, Vinkenweg 9

Inspiraakreactie

In het voorontwerpbestemmingsplan is een woonbestemming geprojecteerd aan de noordzijde van de Vinkeweg. Inspreker kan zich hiermee verenigen en geeft tevens aan dat de bouw kavels wellicht minder dan 30 meter breed kunnen zijn. Met betrekking tot de ter plaatse geprojecteerde verbindingsweg wordt opgemerkt hierbij de nodige flexibiliteit in acht te nemen, teneinde de meeste optimale uitwerking te kunnen realiseren.

Opmerking

Het provinciaal planologisch beleid is er op gericht om alleen binnen de rode contour woningbouw te realiseren. Aangezien het noordelijke gedeelte van de Vinkeweg juist buiten deze rode contour is gelegen is een woonbestemming ter plaatse in strijd met het provinciale beleid.

Conclusie

Het bestemmingsplan zal als volgt worden aangepast:

Tussen het perceel Noordwijkerweg 54 en Vinkenweg 7 zal een bedrijfsbestemming worden opgenomen waar langs de Vinkeweg bedrijfswoningen zijn toegestaan. Het oostelijke deel van de Vinkenweg (Vinkenweg 9 e.v.) zal niet langer in het bestemmingsplan worden opgenomen.

Geachte

Probeer de Noordwijker maai en
hefbaas te houden.

C. A. Handberg, a.d., Berh

Deze inspraakreactie leidt niet tot aanpassing.

19

gem. Rijnsburg	post						
28 MEI 2004	goz	8	5	1°W	2°W	3°W	
volgnummer		2804/2745					
classificatiecode		1204/52					
rektor / afdeling		ont. akk. B an W-advies					
☐ aan adviseur		substantieel					
☐ ter kennis							
☐ voor afdoening							
☐ kennis voor		ex-ante advies					

Geachte Mr.

Naar aanleiding van het plan "Klein = groot - nuud" aan hierop een versie of ~~rapportage~~ te geven, deed ik u mede, dat ik dit zo snel mogelijk aan u mail kan laten weten.

Jan Zandbergen
Noordwijkerweg 68
2221 WJ Rijnsburg

9. J. Zandbergen, Noordwijkerweg 68

Inspiraakreactie

Dit betreft een pro-forma reactie en zal nog nader worden toegelicht.

Opmerking

Zie reactie nr. 3.

Conclusie

Zie conclusie nr. 3

Teekens Karstens
advocaten notariaten o.o.

Rijnsburg		Post		S B T W V Z	
4 JUN 2004		advies			
volgnummer		advies			
VR04/EJZ/2004/3002					
classificatiecode					
advies / afdeling		prf. erk. B en W-advies			
VR04/EJZ					
☐ om advies ☐ ter kennis ☐ ter afdoening ☒ kopie voor:		(sub-)mkt: (50) conform advies (instructie)		Correspondentie Postbus 1144 2302 BC Leiden +31(0)71-5791700 ADVOCATEN LEIDEN KANAALPARK 144	
VR04/EJZ					

AANGETEKEND, PER GEWONE POST TEVENS PER FAX

Gemeente Rijnsburg
College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 349
2230 AH RIJNSBURG

BETREFT BESTEMMINGSPLAN KLEI-OOST-ZUID

Behandelaar Dhr. H.J. Hulsbergen, Advocaat
Telefoon direct +31(0)71-5791791 (secre.)
Fax direct +31(0)71-5791790
E-mail hulsbergen@teekenskarstens.nl
Inzake Louwers/Gem. Rijnsburg, 2004.04656 HH/AV 04-73644
Uw referentie VROM/EJZ/2004/2713
Leiden, 11 juni 2004

Advocaten
mr. J.F. Langelaar
mr. J. Versteegh
mr. C. van Oosten
mr. A.R. Munnik
mr. F.A. Eradus
mr. E.C. van Lent
mr. J.L.R. Kanens
mr. H.J. Hulsbergen
mr. M. Ferwerda
mr. P.J. Winkel
mr. E.E. Mielien
mr. A.W.E.S. van Duynveldt
mr. I.P. Barneveld
mr. M.W. de Goeij
mr. M. Heijlsleg
mr. D.A.J. van der Burg
mr. J.M. Kreeft
mr. E. Verweij
mr. J.P. Mosterd

Juridisch medewerkster
mr. A.R. de Vries

Faciliteitsmedewerkers
G.J. de Bock
E.H. van Ginkel
C. Vink

NOTARISSSEN LEIDEN
PLANTSOEN 25

Notarissen
mr. N. Cusell
mr. H.L.J. Kamps

Kantoorpartner
N.C. Vlasveld

Kandidaat-notarissen
mr. M.L. Beerman
mr. J.A. Boon
mr. H.J. Alisma
mr. H.Y. Wielinga

Klerken
R. van der Kolk
M.W.E. van der Geest

Kantoordirecteur
mr. N.J.M. Le Brun

Geacht College,

Tot mij hebben zich gewend de heer D.J. Louwers en mevrouw C.M.E. Louwers-Beek, wonende te Rijnsburg aan het adres Noordwijkerweg 61.

Namens cliënten maak ik langs deze weg melding van hun bedenkingen tegen het voorgenomen bestemmingsplan Klei-Oost-Zuid.

Cliënten zijn eigenaar van een huis, erf, garage en tuin, alsmede hun stuk land, kadastraal bekend Rijnsburg B 4058 en B 4059. Beide percelen staan plaatselijk bekend als Noordwijkerweg 61 te Rijnsburg.

Cliënten hebben door toeval kennis genomen van de plannen om de bestemming van het gebied Klei-oost-zuid, waarin hun woning en percelen zijn gelegen, ingrijpend te wijzigen. Blijkens een in het bezit van cliënten zijnde tekening, genaamd "concept gemeente Rijnsburg bestemmingsplan Klei-Oost-Zuid" zal de bestemming in de directe omgeving van de percelen van cliënten, alsmede van belangrijke delen van de percelen zelf ingrijpend wijzigen. Zo zal volgens het concept de bestemming van vrijwel hun gehele achtertuin bestemming "bedrijfsdoeleinden" krijgen. Bovendien is er pal over hun perceel een ontsluitingsweg gepland. Bovendien lijkt het er in de tekening op dat het westelijke uiteinde van hun perceel de bestemming groen en water zal krijgen.

Cliënten kunnen zich met de voorgenomen bestemmingswijzigingen niet verenigen. Zij merken daartoe het volgende op.

1. Het perceel van cliënten is gelegen op een plaats, die een zeer landelijke sfeer uitademt. Het totale oppervlak van het perceel bedraagt circa 5400 vierkante meter aaneengesloten groen. De naast gelegen percelen hebben eveneens een dergelijk landelijk karakter. Door het aanleggen

van een bedrijventerrein op een belangrijk deel van deze percelen, zal dit landelijke karakter verloren gaan.

2. Bovendien maakt de voorgenomen aanleg voor het bedrijventerrein inbreuk op het eigendomsrecht van cliënten. Zij hebben de woning met percelen gekocht vanwege het landelijk karakter. De voorgenomen plannen zullen hun woongenot in ernstige mate belemmeren en aldus grote schade aan hen toebrengen.
3. Bovendien is te verwachten dat door de bedrijvigheid en door de voorgenomen aanleg van een ontsluitingsweg, woongenot maar ook de leefbaarheid en de woonfunctie op ernstige wijze zal worden aangetast. Naar verwachting zal er aan de woning van cliënten, maar ook aan die van de naastgelegen woningen, ernstige hinder worden toegebracht in de vorm van verkeersbewegingen (voornamelijk door vrachtauto's), stank, trillingen en vervuiling van de horizon. De voorgenomen maatregelen zullen het gebied als woongebied zeer onaantrekkelijk en wellicht zelfs onleefbaar maken.

Om bovengenoemde redenen, verzetten cliënten zich op voorhand tegen het voorgenomen voorontwerp bestemmingsplan. Zij verzoeken het College dan ook om van vaststelling hiervan af te zien.

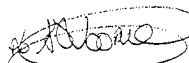
Nadrukkelijk merken cliënten op dat zij dienen te worden beschouwd als belanghebbenden en dat zij op de hoogte willen worden gehouden van alle besluitvorming en voorgenomen besluitvorming, die met betrekking tot hun perceel en de directe omgeving daarvan wordt genomen.

Namens cliënten verzoek ik u tevens mij schriftelijk te berichten wat de formele stand van zaken op dit moment is met betrekking tot genoemd bestemmingsplan en hoe het traject verwachting verder zal gaan lopen.

Tenslotte verzoek ik u mij aan te geven bij welke volgende gelegenheid cliënten in staat zullen worden gesteld hun eventuele aanvullende bedenkingen en bezwaren kenbaar te maken.

Gaarne verneem ik zo mogelijk per omgaande van u. Tevens verzoek ik u mij kopieën toe te sturen van alle relevante stukken, waaronder die van het concept voorontwerp.

Hoogachtend,


Mr. H.J. Hulsbergen

10. Teekens Karstens Advocaten, namens de fam. Louwers, Noordwijkerweg 61

Inspiraakreactie

Betrokkene zijn het niet eens met de bestemmingswijziging omdat dit ten koste gaat van het landelijke karakter, en de voorgenomen bestemmingswijziging inbreuk maakt op hun eigendomsrecht en het woongenot ernstig aantasten. Het gebied zal als woongebied zeer onaantrekkelijk en wellicht onleefbaar maken.

Opmerking

Het buitengebied van Rijsburg laat zich kenmerken door een overwegende agrarische activiteit waarbij opstallen in onder andere in de vorm van glas zijn toegestaan. Als zodanig is er meer sprake van een 'verstedelijkt' gebied dan dat er sprake is van een open landschap. In aansluiting op het industrieterrein 't Heen en het bedrijventerrein Klei Oost en in samenhang met genoemd verstedelijkt karakter van genoemd gebied kan niet worden gesproken van een landelijk karakter. Het gebied achter de betreffende woningen is bestemd voor agrarische doeleinden. Dat het betreffende perceel tot over de volle lengte als siertuin in gebruik is doet hieraan niets af. Wat de inbreuk op het eigendomsrecht betreft wordt opgemerkt dat betrokkene daarvoor conform onderhandelingen dan wel de daarvoor de gemeente ten dienste staande regelingen schadeloos zal worden gesteld.

De mogelijke aantasting van het woongenot zal worden voorkomen door een milieuzonering toe te passen die een aanvaardbaar woonklimaat waarborgt.

Conclusie

Op grond van deze inspraakreactie wordt geen aanpassing opgenomen. Wel zal de woonbestemming ten opzichte van het voorontwerp enigszins worden verruimd en zal de bedrijfsbestemming achter de woningen Noordwijkerweg 59 t/m 65 worden vervangen door een verkeersbestemming (parkeerplaats en een ontsluitingsweg).

FORMULIER TEN BEHOEVE VAN DE INSPIRAAK INLOOPAVOND
VOORONTWERP BESTEMMINGSPLAN KLEI-OOST-ZUID D.D. 18 MEI 2004

Naam Adres

Gebr. P&J Ravensbergen

Noordwijkerweg
2231 NJ

Inspiraakreactie

Rijnsburg, 22 juni 2004

Geachte heer/mevrouw,

Wij hebben notie genomen van het voorontwerp bestemmingsplan klei-zuid-oost. Hier staan wij niet onwelwillend tegenover. Mochten deze plannen in de nabije toekomst gerealiseerd worden, dan willen wij ons bedrijf wel op een goede manier voort kunnen zetten. Dit binnen een straal van maximaal 10 km.

Wij menen u zo voldoende geïnformeerd te hebben en verwachten een spoedige reactie.

Met vriendelijke groet,

V.o.f. Gebr. P&J Ravensbergen

Handtekening

J. Ravensbergen
Medefirmant

gem. West-Indië		post	
ingekomen d.d.		d.d.	
27 JUN 2004		S B 1 ^{ste} W 2 ^{de} W 3 ^{de} W	
voornummer		voornummer	
VRON/EJ2/2004/3140		Rijnsburg	
classificatiecode			
secteur		pri. en W-advies	
VRON/EJ2			
☐ om advies ☐ ter kennis ☐ ter afdoening ☐ kopie voor		(sub-mat. tij contact advies	
DUB			

11. Gebr. P&J Ravensbergen, Noordwijkerweg 71

Inspiraakreactie

Betrokkenen kunnen instemmen met de bestemmingswijziging, maar pleiten wel voor vervangende agrarische grond.

Opmerking

De realisatie van Klei Oost Zuid is alleen dan mogelijk als voldoende ruimte voor vervangende nieuwbouw voor glastuinbouwbedrijven voorhanden is.

Conclusie

Deze inspraakreactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

14

FORMULIER TEN BEHOEVE VAN DE INSpraak IN LOOPAVOND
VOORONTWERP BESTEMMINGSPLAN KLEI-OOST-ZUID D.D. 18 MEI 2004.

Naam

Adres

Woonplaats

J.C Ravensbergen
I. Ravensbergen/ v.d Meij

Bloemenlust 14

Rijnsburg

Inspraakreactie

Rijnsburg, 22 juni 2004

Betreft, stuk grond op Noordwijkerweg tussen nr. 67 Gebr. Ravensbergen en nr. 69, G.A Ravensbergen.

Geachte heer/mevrouw,

In 2001 kwam ons de eerste visie onder ogen van Klei-Oost-Zuid.

Wij waren voornamelijk het meest geïnteresseerd in ons eigen woon en bedrijfsgedeelte. Zoals de visie er toen uitzag, was de mogelijkheid om een woonhuis te bouwen op het betreffende stuk grond, zoals boven genoemd, aanwezig.

Op 25 Okt. 2001 en 28 Juni 2002 is er een ontwerp voor een woonhuis bij de welstandscommissie van de Rijnsburgse gemeente voorgelegd.

Daarna is er nog verschillende keren om informatie namens ons gevraagd naar de voortgang van het plan.

Nu wij echter het nieuwste bestemmingsplan hebben gezien, zult u begrijpen dat een gedeeltelijke rotonde op het betreffende stuk grond, voor ons een zeer teleurstellende optie is.

Wij voelen ons hiermee behoorlijk gedupeerd. Graag willen wij u vragen om een gespreksopening om toch een huis te kunnen bouwen op dit stuk grond, of op een eventuele ander geschikt stuk.

Wij menen u zo voldoende geïnformeerd te hebben en verwachten een snelle reactie.

Met vriendelijke groet,

I. Ravensbergen, v.d meij,
J.C Ravensbergen

Handtekening



12. J.C. Ravensbergen, Bloemenlust 14

Inspraakreactie

Betrokkenen hebben in 2001 met de gemeente gesproken over de mogelijkheden om tussen Noordwijkerweg 67 en 69 een woonhuis te bouwen. In het voorontwerpbestemmingsplan is deze mogelijkheid niet aanwezig, waardoor zij zich gedupeerd voelen.

Opmerking

In het voorontwerpbestemmingsplan is op het betreffende perceel grond de ontsluiting geprojecteerd voor het aan de westzijde van de Noordwijkerweg geplande bedrijventerrein. Daar waar deze ontsluiting aansluit op de Noordwijkerweg is een rotonde voorzien waarop ook de ontsluiting van het aan de oostzijde van de Noordwijkerweg geprojecteerde bedrijven. Om uit verkeersveiligheidsoogpunt zo min mogelijk aansluitingen op de Noordwijkerweg te realiseren is voor dit 'knooppunt' gekozen.

Ook biedt het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 1980 ter plaatse geen mogelijkheden om een (bedrijfs)woning te bouwen.

Conclusie

Het vigerende bestemmingsplan kent voor het perceel tussen Noordwijkerweg 67 en 69 geen bouwrecht voor een woonhuis (bedrijfswoning). Ook is er geen sprake van opgewekt vertrouwen dan wel gedane toezeggingen om ter plaatse wel een (bedrijfs)woning te kunnen bouwen.

Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding het bestemmingsplan te corrigeren.

3)

gem. Rijnsburg	22-05-2004	22-05-2004	22-05-2004	22-05-2004	22-05-2004
inspraak	22-05-2004	22-05-2004	22-05-2004	22-05-2004	22-05-2004
S	B	1 ^{ste} W	2 ^{de} W	3 ^{de} W	4 ^{de} W

12/2004/3151

Woonplaats: 59

Adres: 61

Inspraakreactie: 63

N.A.V. 65

FORMULIER TEN BEHOEVE VAN DE INSpraak INLOOPAVOND VOORONTWERP
BESTEMMINGSPAN KLEI- OOST-ZUID D.D. 18 MEI 2004.

Naam Adres Woonplaats

G. J. VAN ZUYLEN NOORDWIJKEWEG 59 1231 NJ Rijnsburg

D. J. LOUWERS 61

B. A. KRALT 63

P. VAN DER KWAAK 65

Inspraakreactie N.A.V.

GEMEENTERAADVERGADERING 11-5-2004
ALGEMEDE INLOOPAVOND 8-6-2004

BEZWAARSCHRIFT GERICHT AAN:

COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS
DER GEMEENTE RIJNSBURG
BETREFFENDE VOORONTWERP
BESTEMMINGSPAN „ KLEI - OOST-ZUID ”
WERKNUMMER 31660000 dd 22-04-2004

UW KENMERK: VROM/EJZ/2004/2713
CONTACTPERSOON: WULFFELE N.H.

Bijlagen: 1

Handtekening Rijnsburg, 17 Juni 2004

G. J. VAN ZUYLEN

B. A. KRALT

D. J. LOUWERS

P. VAN DER KWAAK

Betreft: Bewaarschrift Voorontwerp
Bestemmingsplan Klei Oost Thuid
Geacht College,

Onderstekenaars van
dit schrijven hebben na intensief overleg
besloten ernstig bewaar te maken tegen
het voorontwerp bestemmingsplan,
„Klei Oost - Thuid”, waaronder de
percelen Noordwijkerweg 59, 61, 63 en 65
in de toekomst eventueel onder pullen
vallen.

We zijn o. a. van mening, dat dit
plan veel te kleinschalig is, wat tot
enorm hoge kosten zal leiden.

Gezien de oppervlakte van onze vier
percelen, zullen wij als grondeigenaren,
per perceel ongeveer 2500 m² „even”
Aueel moeten inleveren, hetgeen wil
zeggen, dat we praten over één hectare
grond of nog juist iets meer.

Om een dergelijk plan te doen slagen,
drukken de kosten volgens ons veel te
hoog op het totale plan „Klei Oost Thuid”
dat ongeveer 15 hectare beslaat.

Over het totale plan, „Klei Oost Ruud“
rekenen men financieel bekeken, op een
plus, doch zal er gezien deze kavel
van 10 hectare een onvoorzijde negatieve
druk op staan.

In overleg met deskundigen, lijkt het
tegenover de gemeenschap van Rijnsburg
niet echt verantwoord.

Dit voor wat betreft het algemeen belang.

1) We willen natuurlijk niet verbloemen,
dat onze persoonlijke belangen ook een
grote rol spelen.

Twee eigenaren raken de aanleg plaatsen
voor hun boten kwijt. Verwanging brengt
jaarlijks grote kosten met zich mee.

2) Twee percelen hebben sinds jaar en dag
een grote biologische moestuin, hoe
verwanging zelfs te vinden?

Een paardenmanege met stal is ook
bij M bekend, alsmede is door M reeds
een vergunning afgegeven voor een
haverhijt. Een reeds meer dan 30
jaar geleden aangelegde tennisbaan,
behoort ook de naburige bewoners,
niet alleen de genoemde nummers,
de nodige recreatie.

De jongste bewoner kocht zijn pand
in de groene long en vernieuwde grondig
zijn huis en tuin, in dit overigens
reeds in 1980 gewijzigde gebied, betref-
fende deze 4 percelen tot buitengebied.

De twee oudste bewoners, die hier reeds
33 jaar wonen, zorgden met de vorige
bewoners voor een prachtige groenaan-
plant, die niet nouwair tot stand kwam.

De laatste inrichtingsvariant geeft aan,
dat er enorme kaatslag nou kunnen
ontstaan, door er een parkeerterrein
van te maken, het geen wel erg klour-
stellend nou zijn.

De laatste rojaar is door de individuele
bebouwing, enorm veel groen beplant aan
de Noordwijkerweg, waar dit voorheen
een praktisch open gebied was. Ook
over vier percelen, was een totaal
open gebied.

Op de inloopavond hebben we aangegeven,
dat achter de Kloosterschuurweg een
aantal kleine bedrijven liggen, die goed
nonden passen in "Klein Oost-Indië"

Het argument, dat men in conflict komt
met het glasareaal, lijkt ons meer te

Veel groter is immers het gebied achter
de Noordwijkerweg van de wsg 37,
waar een aantal goed runderende be-
drijven, groot-schalig genoeg, eventueel
kunnen moeten verdwijnen, hoe niet
dat conflict eruit?

Misschien kan het gebied achter of in
nabijheid van de Kloosterschuurweg
nog eens bekeken worden.

Wij willen van onze kant ook in overwe-
ging geven aan de Gemeente, en het
College, of de rotonde, thans gesitueerd
ten Noorden van het beursstation,
aan de Zuidkant te situeren.

Natuurlijk lijkt dit aan de krappe kant,
maar waarom kon een rotonde altijd
niet groot-schalig moeten zijn.

Een wat meer ovale vorm in de hoofd-
wonderde lijkt eerder voordelen af te werpen
voor vruchteloos dan nadelen.

Waarom dit idee ten Noorden?

Voorsien heeft de afslag naar voetbal-
veld altijd hier gelegen, dit is een aan-
tal jaren terug ges verandert. De
afslag Kloosterschuurweg ligt er nog
steeds en kan dan zonder kosten
ingepast worden.

Het huis van Kromhout, reeds door de
Gemeente aangekocht, aangekocht worden
en na ook nog overru^g worden van
nieuwe groenoverru^ging, blijft er nog
een stuk over voor parkeerterrein.

Het huidige parkeerterrein kan, door de
verlegging van de Kothondt, grotendeels
worden gespaard, nadat men het
fietspad heeft verbreed en een strook
groen heeft aangelegd. Nu dreigt het
geheel parkeerterrein te verdwijnen en
dat lijkt ons wat al te rigoreus.

Geacht College, gaarne willen we als
belanghebbenden, met u een onderhoud
hebben over alle voor en tegens.

Moet u geen enkele mogelijkheid
hebben, het thans aan ons voorgelegde,
plan, te wijzigen, dan zouden we
gaarne deskundigen van uw kant,
als ook van onze kant een taxatie
laten verrichten. We hopen van
harte, dat dit niet nodig zal zijn
en hopen op een oplossing.

Van onze kant, willen we nog graag
kweijf, dat we alle vier, hier willen
blijven wonen en ook dat we echt
menen, dat de huidige bestemmings
voornemens te kostbaar zijn om te
realiseren en het algemeen belang
niet ten goede komen.

Mochten wij nog op goede ideeën komen,
dan zullen we dat zeker laten weten.

Hopend op goed overleg.

verbleven wij, met de

meeste hoopzucht.



13. G.J. van Zuilen, D.J. Louwers, B.A. Kralt en P. v.d. Kwaak resp.
Noordwijkerweg 59, 61, 63 en 65.

Inspraakreactie

Betrokkenen wijzen er op dat de kosten voor het verwerven van hun tuinen relatief te hoog zullen zijn en niet in verhouding staan tot de opbrengsten. Een tennisbaan, aanlegplaatsen voor boten, paardenstallen e.d. moeten schadeloos worden gesteld. Tevens zal het groene karakter van het betreffende gebied worden aangetast. Voorgesteld wordt om de tuinen te laten voor wat ze zijn en elders 1 hectare grond voor bedrijven te vinden, bijvoorbeeld achter de Kloosterschuurweg. Tevens wordt gepleit voor een rotonde aan de zuidkant van het benzineverkooppunt, ter hoogte van de Kloosterschuurweg en handhaving van het huidige parkeerterrein ten behoeve van de sportvelden. Tot slot worden aangegeven dat zij hier graag willen blijven wonen en graag nader overleg wensen over deze plannen.

Opmerking

Ten eerste wordt opgemerkt dat het vigerende planologische regiem uitgaat van de bestemming Agrarische doeleinden. Het betrekken van deze gronden bij de woning en als siertuin e.d. inrichten is in strijd met het bestemmingsplan. Wat de kosten betreft kan worden opgemerkt dat dit over het totale plan dient te worden gezien en niet voor een afzonderlijk gedeelte. Doorrekening van het plan heeft uitgewezen dat het economisch verantwoord is dit plan uit te voeren. Met betrokkenen zal overleg worden gevoerd welke grond zal worden aangekocht en op welke wijze zij worden schadeloosgesteld. Er zullen ruime kavels met een woonbestemming overblijven, waarmee het woongenot kan worden voortgezet. De schadeloosstelling zal op basis van deskundige taxaties gebeuren. In het gebied Middelmors wordt voorzien in sportvoorzieningen. Het huidige parkeerterrein is daarvoor niet langer toereikend en dient daarom te worden uitgebreid. Waardoor het gebied heringericht kan worden. In het ontwerpbestemmingsplan is aan de noordzijde van het benzineverkooppunt voorzien in een rotonde, maar niet ter hoogte van de Kloosterschuurweg, maar ter hoogte van de huidige ingang van het parkeerterrein. Dit punt is uit verkeersveiligheidsoogpunt veel overzichtelijker. Bovendien wordt hierop de Kloosterschuurweg en de ontsluiting van het ten noorden van de Vinkeweg geprojecteerde bedrijventerrein aangesloten.

Conclusie

Deze inspraakreactie leidt niet tot aanpassing, met dien verstande dat de woonbestemming ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan enigszins is verruimd en het resterende gedeelte tot aan de Maandagse Wetering is bestemd voor verkeersdoeleinden (parkeerterrein).

Mede op grond van deze inspraakreactie zal het ontwerp-bestemmingsplan worden aangepast.

BIJLAGE 2 VERSLAG VOOROVERLEG ARTIKEL 10 Bro

Reacties op voorontwerp bestemmingsplan Klei Oost Zuid ex art. 10 Bro.

Op 2 juni 2004 is het voorontwerp bestemmingsplan Klei Oost Zuid in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 toegezonden aan verschillende instanties.

Hiervan hebben de volgende instanties gereageerd:

1. Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek te Amersfoort
2. Rijksdienst voor de Monumentenzorg te Zeist
3. Waterschap De Oude Rijnstromen te Leiderdorp
4. Koninklijke KPN N.V. te 's-Gravenhage
5. Ministerie van Economische Zaken, regio Zuid-West te 's-Gravenhage
6. Ministerie van Defensie, DGW&T te Utrecht
7. Provinciaal Planologische Commissie te 's-Gravenhage
8. Gemeente Oegstgeest
9. NV Nederlandse Gasunie, Gastransport Service te Waddinxveen
10. Gemeente Katwijk
11. Ministerie van Verkeer en Waterstaat, Rijkswaterstaat, te Rotterdam
12. Westelijke Land- en Tuinbouw Organisatie te Haarlem
13. Gemeente Voorhout
14. Hoogheemraadschap van Rijnland te Leiden
15. Kamer van Koophandel en Fabrieken Rijnland te Leiden

Hierna zijn de ingekomen reacties weergegeven en van commentaar voorzien. Tevens is daar waar nodig aangegeven op welke wijze het ontwerpbestemmingsplan daarop is aangepast.

1

gemeente Rijsburg
College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 349
2230 AH RIJNSBURG

Datum
01-07-2004
Onderwerp
vobp 'De Klei-Oost Zuid'

gem. Rijsburg	post
ingekomen	U W 2 W 3 W
01 JUL 2004	
Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek	
VROM 1577/2004/3377	
klasificatie	
tekst / tekening	pr. akk. B en W-advies
VROM 1577/2004/3377	
☐ om advies	
☐ ter kennis	
☐ ter afdoening	
☐ kopie voor:	conform advies
Briefnummer	besluit:
U04-730/GK	
Contactpersoon / doorbriesnummer	
g.korf@archis.nl, tel. 033-4227632	

Geacht College,

Hartelijk dank voor het toezenden van het voorontwerp-bestemmingsplan 'De Klei-Oost-Zuid'. Ik verzoek u deze brief te beschouwen als een reactie ex art. 10 BRO. Hierbij ga ik uit van het rijksbeleid ten aanzien van archeologie zoals verwoord in de Monumentenwet (1988), de interdepartementale Nota Belvedere (1999) en de Cultuurnota 2001-2004 (OC&W). Het rijksbeleid voor de archeologie is mede gebaseerd op het Verdrag van Malta (1992).

In het rijksbeleid wordt gestreefd naar het behoud van het bodemarchief ter plekke, omdat dit voor een groot deel van de geschiedenis de enige bron van informatie vormt. Is behoud niet mogelijk, dan is het streven om door middel van een opgraving de informatie veilig te stellen. In de nota Belvedere wordt het streven verwoord cultuurhistorische waarden -gebouwde monumenten, historische landschappen en archeologische resten- in het ruimtelijk beleid te integreren, zodat deze als inspiratiebron kunnen dienen en richtinggevend kunnen zijn voor de inrichting van de ruimte.

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van een bedrijventerrein. Voor het plangebied geldt een hoge tot zeer hoge kans op het aantreffen van archeologische resten. In verband hiermee wordt in het bestemmingsplan terecht aangegeven dat een inventariserend veldonderzoek (IVO) dient plaats te vinden. Het aanlegvergunningstelsel dat voor het gehele gebied geldt wekt echter de indruk dat pas wanneer daadwerkelijk tot bodemingrepen wordt overgegaan, inventariserend archeologisch onderzoek zal plaatsvinden. Uit archeologisch-inhoudelijk oogpunt heeft het echter sterk de voorkeur in een zo vroeg mogelijk stadium 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. In zo'n geval moet de vindplaats opgegraven worden, hetgeen aanzienlijke financiële consequenties kan hebben. Van een integrale afweging, waarbij archeologie als één van de beleidsaspecten wordt meegenomen, kan dan geen sprake meer zijn.

Ik adviseer u dan ook zo snel mogelijk verkennend en zo nodig waarderend archeologisch onderzoek te laten uitvoeren. Aan de hand van de resultaten van dit onderzoek kan het gedeelte van het plangebied waarop het aanlegvergunningstelsel van toepassing is worden aangepast.

Mocht u over deze brief nog vragen hebben, dan kunt u mij bereiken via bovenstaand e-mailadres of telefoonnummer. Hierbij stuur ik het exemplaar van het bestemmingsplan onder dankzegging voor inzage retour.

1. Rijksdienst voor het Oudheidkundig bodemonderzoek

Vooraf zal worden onderzocht of er binnen het plangebied archeologische aspecten aanwezig zijn en zal op basis daarvan worden bezien of dit consequenties heeft voor de planvorming en op welke wijze daarmee zal worden omgegaan. De resultaten van dit archeologische onderzoek zullen in de toelichting van het bestemmingsplan worden weergegeven.

1

Datum
01-07-2004
Onderwerp
vobp 'De Klei-Oost Zuid'

Hoogachtend,

De Directeur, namens deze,

Mw. drs. G. Korf

cc. de provinciaal archeoloog, de heer drs. R.H.P. Proos
secretariaat PPC

Bijlagen: vobp 'De Klei Oost-Zuid'

gem. Rijnburg	post						
ingekomen d.d.	gezien	S	B	1*W	2*W	3*W	
01 JUL 2004							
volgnummer	advies						
classificatiecode							
sektor / afdeling							
☐ om advies	prf. adv. B en W-advies						
☐ ter kennis	adv. B en W						
☐ ter afdoening	adv.						
☐ kopie voor:	conform advies						
	besluit						

Burgemeester en Wethouders van Rijnsburg
Postbus 349
2230 AH Rijnsburg

gem. Rijnsburg	Broedersplein 41 - 3703 CD Zeist
30 JUN 2004	Postbus 1000 Zeist
volgnummer	030 - 698 32 14
classificatie	fax 030 - 691 61 89
RIJKSDIENST VOOR DE MONUMENTENZORG	Rabobank 1923 21 755
sektor	ant. B en Vrijwillers
VRON/EJZ/2004/2234	(outbox)
☐ om advies	
☐ ter kennis	
☐ ter afdoening	
☐ kopie voor:	controle 2004/25
	beoord.

2. Rijksdienst voor de Monumentenzorg

Deze reactie is voor kennisgeving aangenomen.

uw brief/kenmerk ons nummer
VROM/EJZ/2004/2234 RW-2004-1885

behandeld door
BHN

Onderwerp
Artikel 10 bro voorontwerp-
bestemmingsplan "De Klei-Oost Zuid"

Bijlage
1

datum
29 JUNI 2004

Geacht college,

Het bij bovengenoemde brief toegezonden voorontwerp-bestemmingsplan geeft mij vanuit het oogpunt van cultuurhistorie geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Ik moge u tevens verwijzen naar de reactie van de PPC.

Met dank voor de inzage retourneer ik u bijgaand bovengenoemd plan.

Afschriften van deze brief zend ik aan Gedeputeerde Staten, het secretariaat van de PPC en het bureau Cultuur van de provincie Zuid-Holland en de VROM-Inspectie regio Zuid-West.

De Directeur van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg,
voor deze,
het Hoofd van de Regio West.

(Ir. Tj. Visser)

gem. Rijnsburg post

10 JUN 2004

volgnummer
VRON/EJZ/2004/2955

classificatie

Het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Rijnsburg
Postbus 949
2230 AH RIJNSBURG

☐ kopie voor:

☐ conform advies

☐ besluit

Verzonden: 10 JUN 2004

Leiderdorp : 8 juni 2004
Ons kenmerk : 2004/01216/CB
Uw brief van : 2 juni 2004
Uw kenmerk : VROM/EJZ/2004/2234
Bijlage(n) :
Contactpersoon : Z.L.H. van de Koppel
Onderwerp : voorontwerpbestemmingsplan 'De Klei-Oost Zuid'

Geacht college,

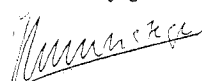
In het kader van het vooroverleg ex artikel 10 Besluit op de Ruimtelijke Ordening, ontvangt u hierbij onze reactie op het voorontwerpbestemmingsplan 'De Klei-Oost Zuid'.

Na bestudering van de kaart constateren wij dat het plan is gelegen in het beheersgebied van het hoogheemraadschap van Rijnland. Wij zien daarom geen aanleiding om inhoudelijk op het plan te reageren.

Deze brief wordt in afschrift verstuurd aan het hoogheemraadschap van Rijnland en de Provinciaal Planologische Commissie van de provincie Zuid-Holland.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Voor eventuele vragen kunt u contact opnemen met de heer Z.L.H. van de Koppel van de afdeling Peilbeheer, Hydrologie en Projecten.

Hoogachtend,
Namens dijkgraaf en heemraden



Ir. H.F.M. Munstege
Wnd. hoofd afdeling Peilbeheer, Hydrologie en
Projecten

3. Waterschap De Oude Rijnstroom

Deze reactie is voor kennisgeving aangenomen.



Gemeente Rijsburg
T.a.v. Mevrouw N.H. Wulffele
Postbus 349
2230 AH Rijsburg

Ontwerp-bestemmingsplan De Klei-Oost

gem. Rijsburg		poet			
23 JUN 2004		bezoren		S 10 11 W	
VROM/42/2004/3190		advies		Uw kenmerk	
VROM/42/2004/3190				VROM/EJZ/2004/2234	
VROM/42/2004/3190				Ons kenmerk	
VROM/42/2004/3190				2004/0864	
VROM/42/2004/3190				Contactpersoon	
VROM/42/2004/3190				a.r.schippers02@kpn.com	
VROM/42/2004/3190				Telefoon	
VROM/42/2004/3190				070 451 19 42	
VROM/42/2004/3190				E-mail	
VROM/42/2004/3190				a.r.schippers02@kpn.com	
VROM/42/2004/3190				Bijlage(n)	

Datum
21 juni 2004

Onderwerp
de klei - oost (ontwerp-
bestemmingsplan)

Uw kenmerk
VROM/EJZ/2004/2234

Ons kenmerk
2004/0864

Contactpersoon
a.r.schippers02@kpn.com

Telefoon
070 451 19 42

E-mail
a.r.schippers02@kpn.com

Bijlage(n)

4. Koninklijke KPN N.V.

Met de kabel- en leidingentracés zal bij de nadere uitwerking van het bestemmingsplan rekening worden gehouden.

Geachte mevrouw Wulffele,

Ik heb met belangstelling kennis genomen van het bovengenoemde bestemmingsplan.

Ik verzoek u bij nadere uitwerking van dit plan rekening te houden met de belangen van KPN. In hoofdlijnen bestaan deze uit de volgende zaken:

- het creëren van tracés aan beide zijden van straten in openbare grond, in bermen en open verhardingen;
- het handhaven van de bestaande tracés;
- het vrijhouden van de toegewezen tracés van bomen en beplanting;
- het in overleg beschikbaar stellen van ruimten voor het plaatsen van mogelijke kabelverdeelkasten van KPN;
- het vrijhouden van straalverbindingspaden van KPN van hoge objecten. Om te controleren of voor dit gebied beperkingen gelden, verzoek ik u contact op te nemen met:
KPN Operator Vaste Net Straalverbindingen, Postbus 9107, 7300 HR Apeldoorn,
telefoonnummer (050) 5820678

Voor nadere informatie of voor het beantwoorden van vragen is een contactpersoon beschikbaar. De naam en het telefoonnummer van deze contactpersoon staan in het briefhoofd van deze brief.

Hoogachtend,

ing P.G.M. Jackson
Afdelingsmanager



Aan
Gemeente Rijsburg
T.a.v. mr. N.H. Wulffele
Postbus 349
2230 AH RIJSBURG

gem. Rijsburg

Ministerie van Economische Zaken
Regio Zuid-West

15 JUN 2004

VRON/EZ/2004/3062

VRON/EZ/17

pr. en W-advies

rub-ijnd

ido

conform advies

besluit

Ons kenmerk: O/REB/RZW/dc

Datum Uw kenmerk

15 JUN 2004
Onderwerp

Voorontwerp bestemmingsplan "De Klei-Oost"
Geachte heer, mevrouw,

In het kader van het artikel 10 BRO-overleg ontvingen wij van u op 3 juni 2004 het voorontwerp bestemmingsplan "De Klei-Oost" van de gemeente Rijsburg.

Indien dit plan ons aanleiding geeft tot een reactie, zullen wij hier binnenkort op terugkomen. Wij zullen u dan schriftelijk onze reactie doen toekomen met een afschrift aan het PPC-secretariaat.
Wellicht reageren wij in een later stadium mondeling tijdens een PPC-vergadering.

Hoogachtend,

drs. J. Bongers
hoofd Regio Zuid-West
voor deze:

D. Cavala
Secretaresse

5. Ministerie van Economische Zaken

Er is geen nadere reactie ingekomen. Deze brief wordt daarom voor kennisgeving aangenomen.

Bezoekadres

Doorklasnummer

Telefax

Hoofdkantoor
Bezuidenhoutseweg 30
Postbus 20101
2500 EC 's-Gravenhage

Telefoon (070) 379 89 11
Telefax (070) 347 40 81
Email ezpost@minez.nl
Website www.minez.nl

X-400 adres S=EZPOST/C=NL/A=400NET/P=MIN EZ
Internetaadres ezpost@minez.nl
Verzoeks bij beantwoording van deze brief ons kenmerk te vermelden

Aan

Burgemeester en Wethouders van Rijnsburg

Postbus 349

2230 AH RIJNSBURG

Datum

10 JUNI 2004

Dossiernummer

04/9-2-12-2

Ons kenmerk

2004009399

Onderwerp

Overleg ex art. 10 Bro voorontwerp bestemmingsplan
"De Klei-Oost Zuid".

Geacht College,

Met verwijzing naar uw brief kenmerk VROM/EJZ/2004/2234, betreffende overleg ex artikel 10 Bro inzake het voorontwerp bestemmingsplan "De Klei-Oost Zuid", deel ik u mede dat bij voornoemd voorontwerp geen belangen van het Ministerie van Defensie zijn betrokken.

Het voorontwerp geeft mij zodoende geen aanleiding tot het maken van opmerkingen en gaat hierbij retour.

Met vriendelijke groet,

Het Hoofd Ruimtelijke Ordening en Milieu
van de Directie West DGW&T,
voor deze:



C. van Kooten
Adviseur Ruimtelijke Ordening

Ministerie van Defensie

Dienst Gebouwen, Werken en

Terreinen

Directie West

Ruimtelijke Ordening en Milieu

RO&JB

Bezoekadres:

Luitenant-generaal

Knoopkazerne

Postadres:

Postbus 8002

3503 RA Utrecht

dd:

www.dgw.nl

conform advies

besluit

Steller:

C. van Kooten

Telefoon (030) 23 66 094

Fax (030) 23 66 294

MDTN (557) 66 094

Mobiel 06 - 51 63 93 76

E-mail:

C.v.Kooten@MINDEF.nl

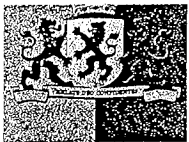
6. Ministerie van Defensie

Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Bijlage: één

Bij beantwoording datum, ons kenmerk en onderwerp vermelden





PROVINCIALE PLANOLOGISCHE COMMISSIE

provincie **HOLLAND**
ZUID

De PPC is het overleg- en
adviesorgaan zoals bedoeld
in artikel 53 WRO

PPC-SECRETARIAAT

CONTACTPERSOON
ing. H.L. de Lange
DOORKIESNUMMER
070-441 74 65
E-MAIL
lange-hl@pzh.nl

PROVINCIEHUIS
Zuid-Hollandplein 1
Postbus 90602
2509 LP Den Haag

TELEFOON
070-441 66 11
FAX
070-441 78 36
WEBSITE
www.pzh.nl

Tram 1 en bus 18 en 67
stoppen bij
het provinciehuis.
Vanaf station Den Haag CS
is het tien minuten lopen.
De parkeerplaats voor
auto's is beperkt.

advobphl-010900

gem. Rijsburg	post bezien	S	I	W	W	W	W
01 SEP 2004							
volgnummer: VROM/EJZ/2004/4243	advies						
Burgemeester en Wethouders van Rijsburg							
p. best. Rijsburg							
☐ adv. advies ☐ aanbeveling ☐ ter afdoening ☒ kopie voor:		(sub-)mst. ad: conform advies besluit:					
VROM/EJZ							

ONS KENMERK Uw KENMERK BIJLAGEN DATUM
DRM/PPC/2004/5285 VROM/EJZ/2004/2234 - 2004

ONDERWERP
Overleg ex artikel 10 BRO.
voorontwerpbestemmingsplan "De Klei-Oost Zuid"

Geacht college,

Onze commissie besprak bovengenoemd plan in de vergadering van 19 augustus 2004. Hierbij berichten wij u onze opmerkingen.

1. INLEIDING

Het bestemmingsplan voorziet in de uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein De Klei-Oost met 15 hectare bedrijventerrein in de gemeente Rijsburg. Dit in het kader van de afspraken die zijn gemaakt ten aanzien van het "Strategisch Masterplan Knoop Leiden-West".

Het nieuwe bedrijventerrein dient een goede landschappelijke inpassing te krijgen, waarbij met name aandacht wordt besteed aan het realiseren van een groen- c.q. waterstructuur met een zodanige omvang dat problematiek met betrekking tot het (grond-) waterbeheer tot het verleden behoort en waarmee een bijdrage geleverd wordt aan de landschappelijke en ecologische kwaliteit en betekenis van het gebied.

Tevens wordt beoogd de bestaande woningen in het plan in te passen en het beeld van de Noordwijkerweg als historisch lint te handhaven en waar mogelijk te versterken.

Daarnaast zal de ontsluitingsstructuur van het bedrijventerrein als ook de ontsluiting van het glastuinbouwgebied Kloosterschuur-Trappenberg moeten verbeteren.

2. BEOORDELING

2.1 Verkeer en vervoer

Ten aanzien van de provinciale weg en de in de toelichting voorgestelde rotondes wordt niet voldaan aan de criteria van de Nota planbeoordeling 2002 voor wat betreft het aantal aansluitingen op de provinciale wegen en de tussenliggende afstand. Tevens geven vier rotondes op ongeveer 1.500 meter de weg het karakter van

7. Provinciale Planologische Commissie Zuid Holland

Het PPC-advies geeft aanleiding het volgende op te merken.

2.1 Verkeer en vervoer.

Omdat de bebouwde komgrens zal worden verlegd zal de Noordwijkerweg niet langer als provinciale weg worden aangemerkt. Hierdoor krijgt deze weg een ander karakter waarbinnen de beoogde rotondes passen.

een gebiedsontsluitingsweg binnen de bebouwde kom. Om aan deze bezwaren te-
gemoet te komen zou de weg overgedragen kunnen worden naar uw gemeente. Zo-
lang het echter een provinciale weg betreft, dient de weg een zodanig karakter te
behouden (A).

Wij verzoeken u rekening te houden met de overlegreactie ex artikel 10 BRO van
de Rijkswaterstaat d.d. 13 juli 2004. Met name is inzicht in de door de Rijkswater-
staat bedoelde mobiliteitseffecten noodzakelijk (G2).

2.2 Water

In het plan wordt afgeweken van de normering van het Hoogheemraadschap van
Rijnland. Uw gemeente heeft geconcludeerd dat 11% open water in dit plangebied
voldoende is. Dit wijkt af van het advies van het hoogheemraadschap, dat uitgaat
van 15%. Wij verzoeken u te verduidelijken wat het standpunt is van het hoog-
heemraadschap over deze afwijking (G2).

Uw gemeente dient rekening te houden met de opmerkingen zoals verwoord in de
brief van het Hoogheemraadschap van Rijnland d.d. 4 juni 2004 met kenmerk
04.12625. Aangegeven dient te worden hoe met deze opmerkingen wordt omge-
gaan en of deze opmerkingen leiden tot planaanpassing (G2).

2.3 Geluidhinder

De benodigde hogere grenswaarden ex Wet geluidhinder dienen te zijn verleend
voor de vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad (G2).

Het besluit over het verleggen van de bebouwdekomgrens dient, met het oog op de
vast te stellen hogere grenswaarden, eveneens genomen te zijn voordat het be-
stemmingsplan door uw raad wordt vastgesteld (G2).

De legenda-aanduidingen van de 50 dB(A)-contour en de 55 dB(A)-contour in het
renvooi komen niet overeen met die op de plankaart. Wij adviseren u dit aan te
passen (A).

De toelichting op de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zoals aangekondigd op pagina
37 van de toelichting, ontbreekt. Wij adviseren u deze staat alsnog op te nemen in
het bestemmingsplan (A).

Er dient een goede onderbouwing gegeven te worden waarom afgeweken wordt
van de VNG-lijst (G2).

2.4 Kantoren

Op grond van artikel 11 onder e zijn kleinschalige lokaal georiënteerde kantoren
toegestaan ter plaatse van de aanduiding daarvoor op de kaart. Niet is vermeld dat
de omvang van deze kantoren beperkt dient te zijn tot 500 à 750 m² per vestiging
en dat een grotere omvang eventueel mogelijk is via vrijstelling, gekoppeld aan
een verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten. Het artikel dient te
worden aangevuld conform de Nota planbeoordeling 2002 (G1).

2.5 Woningen

Het plan maakt woningen mogelijk langs de Vinkenweg. Een woonfunctie binnen
een op de streekplankaart aangegeven bedrijventerrein is in strijd met het streek-
plan. Hoewel dit geen concrete beleidsbeslissing betreft, is afwijking enkel moge-
lijk in zeer uitzonderlijke gevallen.

Wij betwijfelen of woningbouw op deze locatie gewenst is. De grote behoefte aan
bedrijventerreinen in de provincie staat namelijk haaks op de wens van uw ge-
meente om woningbouw in het gebied te realiseren. Het heeft onze voorkeur om
zeer terughoudend te zijn met het toestaan van woningen op bedrijventerreinen.

2.2 Water

In overleg met het Hoogheemraadschap van Rijnland zijn aanpassingen doorgevoerd.

2.3 Geluidhinder

De beslissing op het verzoek om hogere grenswaarde alsmede het besluit om de komgrens
te verleggen zullen voor de vaststelling van het bestemmingsplan zijn genomen. De legenda-
aanduiding op de plankaart met betrekking tot de geluidcontouren zal worden aangepast. Dit
zal tevens gebeuren met de toelichting op de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

2.4 Kantoren

In de voorschriften zal het artikel met betrekking tot de bestemming 'Kantoren'
overeenkomstig de Nota Planbeoordeling worden aangepast.

2.5 Woningen

De bestemming woningen in dit plangebied betreft een omissie. Deze bestemming zal niet in
het plan worden opgenomen, anders dan bedrijfswoningen en reeds bestaande woningen.

Ons inziens is onvoldoende gemotiveerd waarom afwijking van het streekplan in dit geval gerechtvaardigd is (G2).

2.6 Cultuurhistorie

Wij adviseren u rekening te houden met de overlegreactie ex artikel 10 BRO van de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek d.d. 1 juli 2004. Het heeft onze voorkeur om in een zo vroeg mogelijk stadium een verkennend en zo nodig waarderend archeologisch onderzoek uit te voeren, zodat een eventuele behoudenswaardige vindplaats op verantwoorde wijze valt in te passen (A).

2.7 Financieel-economische aspecten

Bij het plan mist een actuele exploitatiebegroting. De economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan dient te zijn aangetoond ten tijde van de vaststelling van het plan door uw raad (G1).

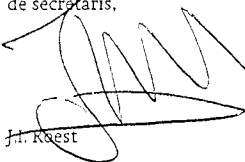
3. ADVIES

Wij verzoeken u met de gemaakte opmerkingen rekening te houden. Voor het overige stemmen wij met het plan in.

Wij stemmen niet in met de afgifte van een specifieke verklaring van geen bezwaar door Gedeputeerde Staten, dit in verband met de in deze brief gemaakte G1- en G2-opmerkingen.

Dit advies van de PPC wordt door het college van Gedeputeerde Staten betrokken bij de verdere besluitvorming over het plan.

Hoogachtend,
namens de PPC,
de secretaris,



J. A. Raest

Tussen haakjes hebben wij aangegeven welke hardheid aan de gemaakte opmerkingen moet worden toegekend.

- G1: bij ongewijzigde vaststelling zullen wij aan Gedeputeerde Staten adviseren aan dit onderdeel van het plan goedkeuring te onthouden;
- G2: idem, maar afhankelijk van een door uw college geleverde nadere argumentatie in de vorm van een onderzoek, onderbouwing, volgen van een procedure of plegen van overleg, kan bij het vastgestelde plan het advies worden bijgesteld;
- A: een aanbeveling: aanpassing dan wel onderbouwing, zo mogelijk met concrete voorstellen en maatregelen is gewenst.

2.6 Cultuurhistorie

Het advies van de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek zal worden opgevolgd.

2.7 Financieel-economische aspecten

Ten tijde van de vaststelling van het plan zal een paragraaf over de economische uitvoerbaarheid zijn toegevoegd.

3 AUG 2004	
volgnummer: VROM/E12/2004/3843	
omschrijving:	
autoriteit: VROM/E12	pr. art. B en W-advies
☐ advies ☐ ter kennis ☐ ter afdoening ☐ kopie voor:	besluit conform advies besluit

Aan:
Gemeente Rijnsburg
College van burgemeester en wethouders
Postbus 349
2230 AH RIJNSBURG

Datum : 30 juli 2004
Verzonden :
Ons kenmerk : 2042
Contactpersoon : S.F. van Putten
Doorkiesnummer : (071) 51 91 766

Onderwerp : reactie vooroverleg ex artikel 10 Bro

Geacht college,

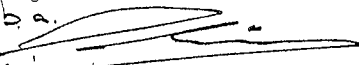
Het door u, in het kader van het vooroverleg ex artikel 10 Bro toegezonden voorontwerpbestemmingsplan "De Klei - Oost, geeft ons aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen.

Het bestemmingsplan lijkt nauwelijks ruimte te bieden aan de zwaardere milieuhindercategorieën. Zo is helemaal geen locatie opgenomen voor categorie 4 bedrijvigheid en is de categorie 3b bedrijvigheid (met een hinderzone van 100 meter) slechts op 3 plekken toegestaan, waarvan 1 locatie in verband met woningbouw geen/nauwelijks een optie is. In onze opvatting was het de bedoeling dat Klei Oost als regionale opvanglocatie zou dienen voor dit soort bedrijvigheid uit de regio.

Tenslotte merken wij op dat in artikel 11 lid 1, sub 1.1a, staat dat geluidsoneringsplichtige inrichtingen niet zijn toegestaan. Dit was toch juist wel de bedoeling?

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Burgemeester en wethouders van Oegstgeest.


de secretaris,
drs. R.J. Mauer


de burgemeester,
E.M. Timmers van Klink

8. Gemeente Oegstgeest

In het kader van de Knoop Leiden West is de afspraak gemaakt om 15 ha regulier bedrijventerrein in Klei Oost Zuid te realiseren. Daarbij is niet aangegeven dat dit terrein (ook) voor de zwaardere milieucategorieën bestemd moet zijn.

Bij de ontwikkeling van dit bestemmingsplan is daarom uitgegaan van de bestuurspraktijk zoals deze in Rijnsburg geldt en de fysiek mogelijkheden van het betreffende gebied. Uitgangspunt is dat alleen de milieucategorieën 1 en 2 met een woonbestemming verenigbaar zijn en bij uitzondering cat. 3. In onderhavig plangebied betreft het een bedrijventerrein waarop verspreid (bestaande) woningen zijn gesitueerd. Uitgangspunt is om deze woonbestemming met een milieuzonering te beschermen. In aansluiting op het bestemmingsplan Klei Oost is eveneens gezien waar de milieuzonering een hogere milieucategorie is toegestaan. Dit is als zodanig op de plankaart aangegeven. De vestiging van geluidsoneringsplichtige inrichtingen is, mede op grond van het bovenstaande, uitgesloten.

Het college van Burgemeester en
wethouders der gemeente Rijsburg
Postbus 349
2230 AH RIJSBURG

gem. Rijsburg	post
4 JUN 2004	12:12 W 3 W
Gastransport Services	
volant	District West
VRON/EJZ/2004/2875	Postbus 444
aanpak	2740 AK Waddinxveen
aanpak	Coenecoop B.V. en W-advies
aanpak	Tel: (0182) 62 33 33
aanpak	Fax: (0182) 62 33 99
aanpak	www.gastransportservices.nl
aanpak	BTW-nummer NL00729348B01
aanpak	Handelsregister Groningen 02029700
aanpak	besluit

Ons kenmerk: OW-S 04.B.1731
Uw kenmerk: VROM/EJZ/2004/2234

Datum: 4 juni 2004
Doorkiesnr.: (0182) 62 34 30

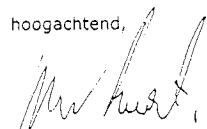
Onderwerp: Voorontwerp-bestemmingsplan "De Klei-Oost Zuid"

Geacht college,

Naar aanleiding van uw schrijven, waarmee u ons bovengenoemd ontwerp-
bestemmingsplan in het kader van het vooroverleg zoals bedoeld in artikel 10 Bro 1985
deed toekomen, delen wij u mee dat bij het ontwerp geen belangen van onze
maatschappij zijn betrokken.

Onder dankzegging voor de toezending retourneren wij hierbij het ontwerp-
bestemmingsplan en verblijven wij,

hoogachtend,



M.W. Roest.
Tracébeheer en Grondzaken
Operations West

Bijlage: - BP "De Klei-Oost Zuid"

9. N.V. Nederlandse Gasunie

Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

SECTOR ONTWIKKELING

(10)

G. gem. Rijsburg E	Noord E				
KATWIJK		B	W	S	W
volgnummer		VROM/EJZ/2004/2989			
classificatienummer					
Gemeente Rijsburg		pri. afd. W. en W. advies			
Postbus 249					
2230 AH RIJSBURG					
☐ ter aanvaarding ☐ kopie voor:					
		advies			
		besluit			

Uw kenmerk : VROM/EJZ/2004/2234
 Datum :
 Ons kenmerk : 317054/ORWE
 Datum : 09-06-2004

Bijlage(n) :
 Inlichtingen : J.J.W. van Dalfsen
 Doorkiesnr. : 071-4062122
 Verzonden : 09-06-2004

Onderwerp: ontvangstbevestiging

Geachte heer, mevrouw,

Hiermede bevestigen wij de ontvangst van uw brief / verzoek van met ons registratienummer 317054 inzake toezending van een exemplaar van het (voor)ontwerp-bestemmingsplan "De Klei-Oost Zuid", i.h.k.v. het vooroverleg als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985.

Deze brief c.q. dit verzoek is in behandeling genomen J.J.W. van Dalfsen van de afdeling Ruimte, Wonen & Economie. In verband met de noodzakelijke voorbereiding van de besluitvorming, zal de beantwoording enige tijd vergen. Naar verwachting zal het antwoord omstreeks 02-08-2004 bij u bekend zijn.

Voor eventuele vragen en / of opmerkingen kunt u zich wenden tot J.J.W. van Dalfsen telefoonnummer 071-4062122.

Hoogachtend,
 BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN KATWIJK,
 namens dezen,
 het hoofd van de afdeling Ruimte, Wonen & Economie, J. H. Mennema

J. H. Mennema

c.c. ORWE

10. Gemeente Katwijk

Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.



Rijkswaterstaat

11

Het College van Burgemeester en Wethouders van
de gemeente Rijsburg
Postbus 349
2230 AH RIJNSBURG

P

geme. Rijsburg	post					
ingekomen d.d.	besten	S	B	1°W	2°W	3°W
14 JUL 2004						
volgnummer	advies					
VRM/EJZ/2004	3592					
classificatiecode						
sector / afdeling						
VRM/EJZ						
☐ een advies	(sub-)mdt:					
☐ ter kennis						
☐ ter afdoening						
☐ kopie voor:						

Contactpersoon
mw. J.P. Stal-Loesberg
Datum 13 JUL 2004

Ons kenmerk
RXS/2004.7375

Onderwerp
Vooroverleg voorontwerp-bestemmingsplan 'De Klei-Oost Zuid'.

Doorkiesnummer
010 402 65 38
Bijlage(n)

Uw kenmerk
VRM/EJZ/2004/2234

Geacht College,

Het voorontwerp-bestemmingsplan 'De Klei-Oost Zuid', dat u mij toezond in het kader van het vooroverleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening, geeft mij aanleiding het volgende op te merken.

Verkeer en vervoer

De ontwikkelingen in het plangebied maken deel uit van de afspraken die zijn gemaakt in het kader van het Strategisch Masterplan Knoop Leiden West. In dat kader mis ik de relatie de studie van de Provincie naar de verbreding van de N206 en de verbinding A4-N44. Tevens gaat het plan niet in op de verkeer- en vervoerseffecten van de ontwikkeling op bovenregionale schaal en is niet duidelijk of er voldoende ruimte is gereserveerd voor de verkeersafwikkeling op de aansluiting N206-A44.

Ik hecht eraan dat de mobiliteitsgevolgen op bovenregionaal niveau en eventuele infrastructurele capaciteitsknelpunten, conform de Nota Planbeoordeling, goed in beeld worden gebracht. Bovendien wil ik u wijzen op de afspraken uit het SMP, dat eventueel te nemen maatregelen op dit gebied voor rekening van de initiatiefnemer zijn.

①

②

11. Rijkswaterstaat

- De uitvoering van het bestemmingsplan Klei Oost Zuid staat de mogelijke realisatie van de infrastructurele varianten, die thans in het project Rijnlandroute worden onderzocht niet in de weg. Vooralsnog gaat het binnen dit project om de vraag welke variant het meest geschikt is om de verkeersproblematiek het hoofd te kunnen bieden. Vervolgens komt de tracékeuze aan de orde. Gelet op het feit, dat Klei Oost Zuid direct aan het onlangs gerealiseerde bedrijventerrein Klei Oost en het duurzame glastuinbouwgebied Trappenberg/Kloosterschuur grenst ligt het niet in de lijn der verwachting dat de ontwikkeling van onderhavig bestemmingsplan een mogelijke variant van het project Rijnlandroute bij voorbaat zal frustreren.
- Tevens is bezien wat de verkeersbewegingen als gevolg van dit gebied voor consequenties heeft voor het omliggende gebied. Voor de resultaten van dit onderzoek wordt verwezen naar de plantoelichting (akoestisch onderzoek en luchtkwaliteitsonderzoek).

Ik verzoek u het vorenstaande bij de verdere procedure tot vaststelling van het bestemmingsplan 'De Klei-Oost Zuid' te betrekken.

Hoogachtend,
DE MINISTER VAN VERKEER EN WATERSTAAT,
namens deze,
DE HOOFDINGENIEUR-DIRECTEUR,
namens deze,
het plv. hoofd van de afdeling Ruimtelijke Ordening, Bestuur en Strategie,



ir. P.J.M. v.d. Ham.



WETCO

2230 AH RIJNSBURG

12



Zoals gezegd, stelt de WLTO met teleurstelling vast dat het tot nu toe niet gelukt is om daadwerkelijk vorm en inhoud te geven aan het realiseren van vervangende ruimte voor glas.

Wij zijn van mening dat deze ruimte zeker noodzakelijk is voor de ondernemers in "De Klei-Oost Zuid" die door een keuze van de gemeente dienen te wijken, maar wel hun bedrijf voort willen zetten.

De gemeente dient deze bedrijven te ondersteunen bij de verplaatsing van hun bedrijf en ook daadwerkelijk zich in te zetten om vervangende ruimte in de regio te bieden.

①

Continueren bedrijfsvoering

Het huidige (voor)ontwerp-bestemmingsplan "De Klei-Oost Zuid" voorziet in een wijziging van de agrarische (glastuinbouw) bestemming naar een bestemming als bedrijventerrein.

Wij willen u er op wijzen dat zolang de nog aanwezige bedrijven niet uitgekocht zijn, de bedrijven op basis van het overgangsrecht hun huidige bedrijfsvoering mogen voortzetten.

Wij zijn graag bereid onze opmerkingen mondeling toe te lichten.

Hoogachtend,

P/o

A handwritten signature in black ink, which appears to read "M. van't Veet-Ruiterberg". The signature is enclosed within a hand-drawn oval.

Martijn Kegler,
beleidsmedewerker afdeling Grondgebruik & Milieu

1.

De ontwikkeling van het bedrijventerrein Klei Oost Zuid is een onderdeel van een totale set van afspraak binnen het project Knoop Leiden West. In dat project heeft Rijnsburg aangeboden 15 ha bedrijventerrein te willen ontwikkelen als daarvoor compenserende ruimte wordt geboden aansluitend aan het duurzame glastuinbouwgebied Kloosterschuur/Trappen-berg.

In die zin is de gemeente Rijnsburg met de WLTO van mening dat verdere inkrimping van het glasareaal niet gewenst is en in aansluiting op het duurzame glastuinbouwgebied naar vervangende ruimte moet worden gezocht.



13

Gemeente Rijsburg
Postbus 349
2230 AH RIJSBURG

VROM/P
E32

gemeente Rijsburg	post				
ingekomen d.d.	gezien	S	B	W	W
28 JUL 2004					
volgnummer	advies				
BEST/2004/3784					
classificatienode					
sector / afdeling					
	pri. arch. B en W-advies				
	sub-jmct.				
	niet				
	ontf. advies				

13. Gemeente Voorhout

In het Pact van Teylingen zijn afspraken gemaakt over de uitbreiding van het glastuinbouwgebied Kloosterschuur/Trappenberg met 10 ha en de fasering in uitvoering. De ontwikkeling van het bedrijventerrein Klei-Oost Zuid vloeit voort uit de bestuurlijke afspraken zoals deze zijn gemaakt binnen het project Knoop Leiden West, waarin ook de gemeente Voorhout participeert. Het 'offer' dat door de gemeente Rijsburg wordt gebracht om een bedrijventerrein te realiseren moet worden gecompenseerd door 10 ha glas aansluitend aan het concentratiegebied Kloosterschuur/Trappenberg te realiseren. Dit is een op zich staande afspraak en dient niet verstrengeld te worden met afspraken, zoals deze in het Pact van Teylingen zijn gemaakt.

UW KENMERK :
ONS KENMERK: 2004/3926
ONDERWERP : vooroverleg ex artikel 10 Bro
(voor)ontwerp- bestemmingsplan "Klei-Oost Zuid"

BEHANDELD DOOR : dhr. J.W.M van Wieringen
DOORKIESNUMMER: (0252)265754
VERZONDEN 27 JUL 2004

Geachte college,

Naar aanleiding van uw uitnodiging om in het kader van het vooroverleg te reageren op het (voor)ontwerp-bestemmingsplan Klei-Oost Zuid delen wij u het volgende mede. Het voorontwerp-plan geeft ons geen aanleiding voor het maken van opmerkingen, met uitzondering van het volgende.

Wij stellen vast dat als gevolg van realisering van het onderhavige bestemmingsplan de bestaande functie van het onderhavige gebied in de vorm van glastuinbouw dient te worden uitgeplaatst. Wanneer voor de uitplaatsing van het glas een gebied wordt aangewezen op grondgebied van Voorhout aansluitend aan het huidige glastuinbouwgebied Kloosterschuur vragen wij ons af of dit in overeenstemming is met de afspraken over de uitbreiding en reconstructie van glas, opgenomen in het Pact van Teylingen.

In dit verband is vooral de faseringsafpraak van belang, die inhoudt dat eerst "oud" glas dient te worden gereconstrueerd, waarna daarna pas tot de uitleg van een nieuw glastuinbouwgebied kan worden overgegaan.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Voorhout,
de secretaris, de burgemeester.

J.L. Boon

C.J. de Ronde



Hoogheemraadschap van
Rijnland

uw kenmerk: VROM/EIZ/2004/2234
uw brief van: 4 juni 2004
ons kenmerk: 04.12625
bijlagen: -
inlichtingen: E. Westerhuis
doorkiesnummer: 524
onderwerp: negatief wateradvies voorontwerp-
bestemmingsplan "De Klei-Oost Zuid"

gemeenschap	post						
ingekomen d.d.	gezien	S	B	1	2	3	4
- 2 AUG 2004							
volgnummer	advies						
VROM/EIZ/2004/3819							
classificatiecode							
sektor / afdeling							
Gemeente Rijnburg, wijk B en W-advies							
Onderwerp: R.a.v. College van Burgemeester en Wethouders							
Onderwerp: postbus 349							
Onderwerp: 2300 AH Rijnburg							
Onderwerp: kopie voor:							
advies							

Leiden, 30 JULI 2004

Geacht college,

Naar aanleiding van het ons – in het kader van het vooroverleg ex artikel 10 BRO – toegezonden voorontwerp bestemmingsplan "De Klei-Oost Zuid", berichten wij u het volgende.

We willen onze zorg uitspreken over de gekozen opzet van het watersysteem, zoals we dat ook al in het mondelinge vooroverleg hebben gedaan. We voorzien problemen in de waterafvoer. Vooral in het gedeelte ten zuiden van de Trappenberglaan is het van belang dat er een goed slotenprofiel tot stand komt met goede verbindingen met de bestaande watergangen. Op dit moment achten wij dit niet goed genoeg. ①

Aan de noordzijde van het plangebied ligt de Hogeweg, waar een sloot langsloopt. Het grootste gedeelte van het achterliggende gebied (buiten het plangebied van dit bestemmingsplan) voert af via deze sloot. Ons inziens dient deze sloot dan ook op zijn minst 6 m breed te worden. Zover als wij nu kunnen zien is op de plankaart op dit moment een breedte van 5 m getekend voor zowel sloot als berm. Ook denken we dat de watergang langs de Trappenberglaan breder uitgevoerd (en op de plankaart opgenomen) zou moeten worden. ②

In het noordoostelijk deel van het plangebied worden twee nieuwe watergangen / sloten niet verbonden met bestaande. Het realiseren van een watersysteem dat kan circuleren is van belang voor een goede waterkwaliteit. Bij de inrichting van watergangen moet worden gestreefd naar aaneengesloten waterelementen met een minimum aan duikers of andere kunstwerken. Ook met het oog op het bestrijden van calamiteiten, waarbij het doorspoelen vaak nog noodzaak is om de symptomen te bestrijden, moeten mogelijkheden aanwezig zijn om het water te laten circuleren. We verzoeken u, om te garanderen dat de watergangen verbonden worden, de dubbelbestemming Verkeersdoeleinden en Water toe te kennen aan die gronden waar die verbinding zou moeten lopen. ③

Aan de noordwestkant van het plangebied komt een bestaande sloot te vervallen. Op dit moment komen de hemelwaterafvoer en de terreinafvoeren hier op uit. We vragen u aan te geven wat daar nu mee gaat gebeuren. Met het verdwijnen van deze sloot ontstaan eveneens

14. Hoogheemraadschap van Rijnland

1. De nodige aandacht zal uitgaan naar de waterafvoer vanuit het gebied ten zuiden van de Trappenberglaan. De slootprofielen van belangrijke verbindingssloten zullen worden opgerekt.
2. De sloot gelegen in de noordzijde van het plangebied zal worden verbreed tot 6 meter (gemeten op de waterlijn)
3. Ruime aandacht zal uitgaan naar het doorkoppelen / met elkaar in verbinding brengen van de sloten gelegen in het noordoostelijk gedeelte van het plangebied.



twee doodlopende sloten, terwijl Rijnland juist streeft naar aaneengesloten waterelementen. We vinden dit dan ook een verslechtering van de situatie in plaats van een verbetering en vragen u te kijken naar andere ontwerpoplossingen.

(4)

Circa in het midden van het plangebied ligt een watergang die met een duiker onder de Noordwijkerweg doorloopt en langs de sportvelden van Middelmors een verbinding heeft met de Noordwijkervaart. We vragen u of de intentie in het plan is om deze te behouden en tevens of het mogelijk is deze te optimaliseren?

(5)

Bij de Jan Zwanenbrug is een BWO-kering (Bescherming Waterstaatsobjecten in Oorlogstijd) aanwezig. We vragen u die op passende wijze te bestemmen.

(6)

Op de (zwart-witte) plankaart worden zowel de bestemmingen Woondoeleinden als Water met een wit vlak en een W aangeduid. Dit is verwarrend, we vragen u dit te veranderen, of de gekleurde kaart zoals op blz. 34 van de toelichting te vinden is, als plankaart te hanteren.

(7)

Bij 3.2.8. op blz. 15 vragen we u de tekstpassage over het dempen van sloten te vervangen door de volgende: "Het dempen van water is slechts toegestaan als (bij voorkeur in de directe nabijheid) in hetzelfde (peil)gebied 100% wordt gecompenseerd".

(8)

Ook bij 3.2.8. op blz. 15 wordt Rijnland's 15%-regel genoemd. We vragen u (getalsmatig) inzichtelijk te maken in welke mate er sprake is van toename van het verhard oppervlak en hoeveel open water er dan op grond van de 15%-regel bij moet komen en waar dit in het plangebied vastgelegd is of wordt op de plankaarten/of in de voorschriften.

(9)

Eveneens bij 3.2.8. op blz. 15 wordt de 'leidraad aan- en afkoppelen van de Werkgroep Riolerings West-Nederland' genoemd, dit dient de 'Beslisboom aan- en afkoppelen van Rijnland' te zijn.

(10)

In de toelichting is zowel sprake van het benodigd zijn van 10% open water als 11% open water. We nemen aan dat u hiermee de norm van de provincie bedoelt en vragen u die consequent op te nemen. Voor wat betreft Rijnland geldt overigens alleen de 15%-regel.

(11)

In de voorschriften bij de begripsbepalingen staat bij het begrip D5 (duurzaam waterbeheer) een vraagteken bij het peil. Het waterpeil is correct vermeld, het boezempeil is inderdaad NAP -0,60 m en het gehele plangebied is boezemgebied.

(12)

De afvalwaterzuiveringsinstallatie Katwijk ligt ten zuidwesten van het plangebied. We vragen u om op de plankaart de geurcontouren hiervan op te nemen. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de geurcontouren opgenomen in het boekje "bedrijven en milieuzonering" uitgegeven door de VNG.

(13)

4. De bestaande sloot gelegen in de noordwest kant van het plangebied zal alsnog gehandhaafd worden.
5. De duiker onder de Noordwijkerweg door (nabij parkeerterrein Middelmors) zal gehandhaafd worden.
6. De BWO bestemming van de Jan Zwanenbrug zal op de nieuwe plankaart worden opgenomen
7. Op de nieuwe plankaart zal een duidelijk onderscheid worden gemaakt in de aanduidingen (W)oonbestemming en (W)ater.
8. Het voorstel met betrekking tot de tekstpassage op bladzijde 15 ("het dempen van sloten" vervangen door "het dempen van sloten is slechts toegestaan als (bij voorkeur in de directe nabijheid) in hetzelfde (peil)gebied 100 % wordt gecompenseerd" zal worden verwerkt.
9. Inzichtelijk zal worden gemaakt wat de toename zal zijn van het verhard oppervlak en de omvang en de locaties van het bijkomende open water in het plangebied.
10. Ook uw voorstel over de "Beslisboom" omtrent het aan- en afkoppelen van verhard oppervlak zal worden overgenomen.
11. Maatgevend omtrent de compensatie voor het bijkomende verhard oppervlak is de door het hoogheemraadschap opgelegde 15 % regel. Met het noemen van 11 % is slechts bedoeld een indicatie te geven waarop de omvang is van het inzetten van de 15 % regel ongeveer neerkomt (circa 11 % van het bruto plangebied)
12. Bij de begripsbepalingen zal het boezempeil van 0.60 – NAP op de juiste wijze worden vermeld.
13. De geurcontour van de afvalwaterzuivering Katwijk zal op de plankaart worden opgenomen.



Hoogheemraadschap van
Rijnland

- 3 -

Wij verzoeken u rekening te houden met bovenstaande opmerkingen en deze mee te nemen in de verdere uitwerking van het bestemmingsplan. Graag ontvangen wij te zijner tijd de samenvatting van de binnengekomen (inspraak)reacties en de beantwoording daarvan, alsmede een exemplaar van het ontwerp-bestemmingsplan met de daarbij behorende vervolgprocedure. Wij verwachten u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben. Voor eventuele vragen kunt u contact opnemen met de heer Westerhuis (071-5168524).

Dijkgraaf en hoogheemraden,
namens dezen,



Dr. ir. F.H.S. van Duin
hoofd Integrale Plannen en Projecten.

Aan het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Rijnsburg
Postbus 349
2230 AH RIJNSBURG

AUG 2004		U B 1*W 2*W 3*W	
KAMER VAN KOOPHANDEL RIJNLAND			
LEIDEN		STATIONSWEG 31A. B en W-advies	
POSTBUS 2059, 2301 CB LEIDEN		T(0171) 525 05 02 E (071) 514 25 68	
ALPHEN AAN DEN RIJN		RADULWALLENSERPLEIN 21A	
POSTBUS 2123 0160 CC ALPHEN A/D RIJN		T(0172) 41 99 40 F (0172) 41 99 15	
LISSE		HEEREWEG 339	
POSTBUS 110, 2160 AD LISSE		T(0252) 42 19 99 F (0252) 42 31 12	

15. Kamer van Koophandel Rijnland

Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

REFERENTIE
SvS/4.0240

BETREFT
**Voorontwerpbestemmingsplan
"Klei-Oost Zuid"**

DATUM
3 augustus 2004

KANTOOR
Leiden

Geacht College,

De Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Rijnland heeft kennis genomen van bovengenoemd voorontwerpbestemmingsplan en heeft hierop geen commentaar.

Met vriendelijke groet,

KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN
VOOR RIJNLAND

S.A. Berkhout

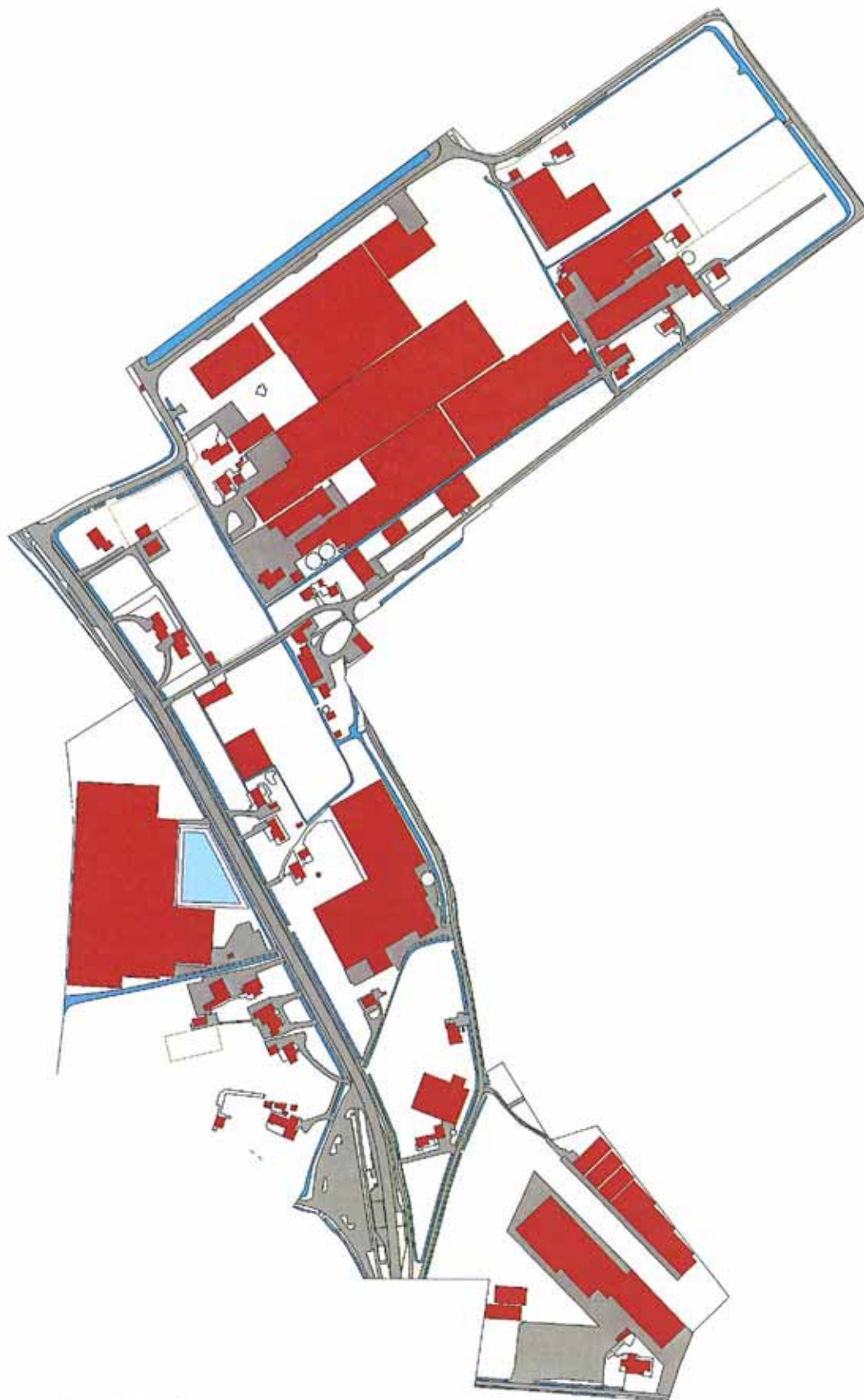
drs. A. Berkhout
directeur

Uitgangspunten voor het berekenen van het benodigde water in het plangebied zijn dat 15% van de toename van het verharde of bebouwde oppervlakte aan water moet worden gerealiseerd bovenop de bestaande hoeveelheid water. Daarnaast moet bestaand water dat gedempt wordt, één op één worden gecompenseerd.

Bestaande situatie verhard (zie tekening nr)	Toekomstige situatie verhard (% mogelijk te bebouwen cf bp, zie plankaart + infrastructuur)	Toename (17,2 ha – 11,8 ha)	15% van de toename (15% van 5,4 ha)	Nieuw water
11,8 hectare	17,2 hectare	5,4 hectare	0,81 hectare	0,81 hectare

Totaal overzicht water	Water nieuw	Te dempen water	Te handhaven water	% water in plangebied
	1,55 hectare	0,51 hectare	0,86 hectare	8

Ten aanzien van duikers is door het Hoogheemraadschap aangegeven dat deze in hun beheersgebied in principe een minimale afmeting van Ø800 mm moeten hebben in watergangen breder dan 5 meter. De diepte van de watergang moet minimaal 1 meter zijn. In watergangen smaller dan 5 meter wordt een duiker van Ø600 mm toegestaan. In dit plangebied zijn de meeste watergangen breder dan 5 meter voorzien. Voor een aantal specifieke situaties zullen aparte berekeningen en diameters nodig zijn. Bij voorkeur staan er bij de waterlopen geen bomen in de directe omgeving.

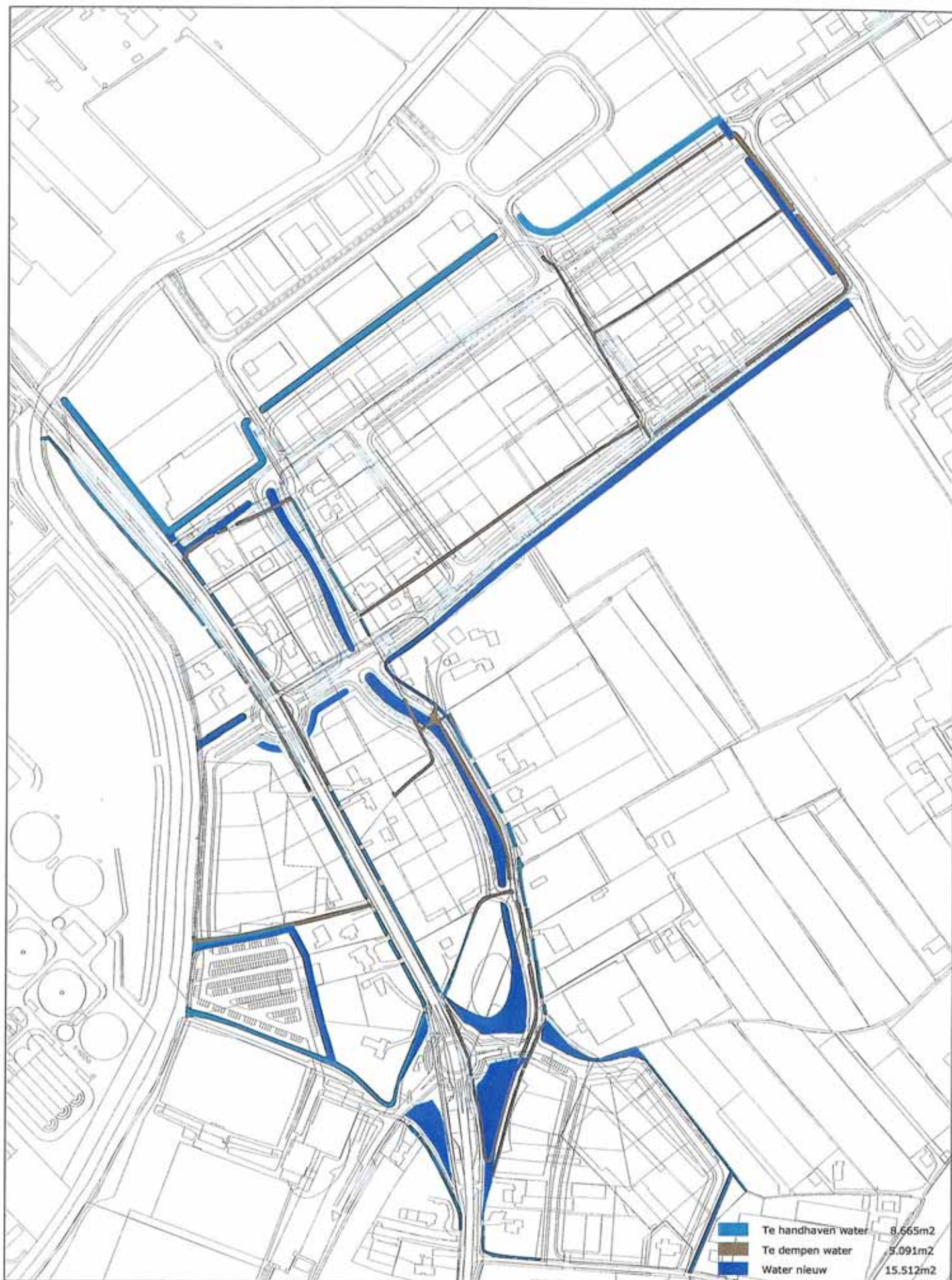


Verhard oppervlak Klei-Oost-Zuid Rijnsburg

	bebouwing 7.33 ha
	gesloten verharding 4.52 ha
	openverharding 0.26 ha
	water 0.97 ha
	waterbassin 0.16 ha
	watersilo 0.04 ha

50 0 50 100 Meters





Rijsburg



Oppervlakte water

Datum: april 2005