

Staat van wijzigingen

Bestemmingsplan Rijsburgerblok deel 2

Juni 2018

1 Inleiding

Op 5 december 2017 heeft het college van burgemeester en wethouders van Leiden besloten het ontwerpbestemmingsplan 'Rijsburgerblok deel 2' met identificatienummer NL.IMRO.0546.BP00135-0201 voor zienswijzen vrij te geven en voor een periode van zes weken ter inzage te leggen. Dit ontwerpbestemmingsplan maakt de bouw van een multifunctioneel gebouw met een hotel, bank, horeca en appartementen op de locatie Rijsburgerblok deel 2 (Stationsweg 31-33 en Ballonpad 2) mogelijk.

De inzagentermijn van het ontwerp liep van 15 december 2017 tot en met donderdag 25 januari 2018. Gedurende deze termijn zijn acht zienswijzen door in totaal 16 verschillende personen bij de gemeenteraad ingediend.

In de zienswijzennota behorende bij het bestemmingsplan worden de zienswijzen behandeld. Naar aanleiding van deze zienswijzen zijn wijzigingen doorgevoerd in het bestemmingsplan. Deze wijzigingen worden in deze Staat van wijzigingen opgesomd.

2 Staat van wijzigingen

In onderstaande tabel worden de wijzigingen op een rij gezet. Deze tabel geeft in kolom één de wijziging een nummer. In kolom twee staat waar de wijziging in het bestemmingsplan wordt doorgevoerd. In de derde kolom wordt de oude tekst (verkort) weergegeven. De vierde kolom tenslotte geeft de nieuwe tekst weer.

Wijziging	Locatie	Oud	Nieuw
Toelichting			
1	3.2.3.4	-	Dit bestemmingsplan is via de formele, door de provincie voorgeschreven, wijze aan de provincie ter toetsing voorgelegd en akkoord bevonden.
2	3.5.2	Dit neemt niet weg dat er sprake is van meer schaduw op genoemde panden en dat dit, in het geval van woningen, voor minder woongenot <i>kan</i> zorgen.	Dit neemt niet weg dat er sprake is van meer schaduw op genoemde panden en dat dit, in het geval van woningen, voor minder woongenot <i>zal</i> zorgen.
3	3.5.2	Door Maxwan is een zichtlijnenonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek kan geconcludeerd worden dat met name het zicht vanaf de Lammermarkt zal veranderen: hier manifesteert de nieuwbouw zich nadrukkelijk, terwijl dit vanaf andere standpunten veel minder of niet het geval is.	Door Maxwan is een zichtlijnenonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek kan geconcludeerd worden dat met name het zicht vanaf de Lammermarkt zal veranderen: hier manifesteert de nieuwbouw zich nadrukkelijk, terwijl dit vanaf andere standpunten veel minder of niet het geval is. Op verzoek van een aantal indieners van een zienswijze wonende aan de Rijsburgersingel is een aanvulling op het bestaande onderzoek gedaan: er zijn twee standpunten toegevoegd, namelijk: <ul style="list-style-type: none"> • vanaf het Stationsplein (uitgang Leiden Centraal)

			<p>richting het beoogde bouwplan;</p> <ul style="list-style-type: none"> vanaf de Rijsburgersingel, vanaf straatniveau. <p>Hiernaast is een extra zichtlijnenstudie toegevoegd, eveneens op verzoek van een aantal indieners van een zienswijze wonende aan de Rijsburgersingel. Dit is een onderzoek waarin zichtlijnen zijn opgenomen vanuit een aantal woningen aan de Rijsburgersingel. Deze zichtlijnen zijn bepaald vanaf een hoogte van 1,65 m (ooghoogte vanaf maaiveld) en 4,5 m (zithoogte vanaf de eerste etage). Op deze manier wordt ook inzicht gegeven in de effecten van het bouwplan op de woningen aan de Rijsburgersingel. Door deze studie wordt inzichtelijk gemaakt hoe het beoogde bouwplan er vanuit een tweetal standpunten van de woningen uit gaat zien.</p>
4	3.5.2	-	<p>Ook de extra zichtlijnenstudie die inzicht biedt in het toekomstige uitzicht vanuit een aantal woningen aan de Rijsburgersingel is meegenomen in deze belangenafweging: onderkend wordt dat het zicht vanuit deze woningen ingrijpend zal veranderen. In overleg tussen bewoners en ontwikkelaar wordt echter gezamenlijk gekeken hoe de gevel aan deze zijde van de beoogde nieuwbouw zodanig ingepast kan worden dat de bewoners hier mee akkoord kunnen gaan.</p>
5	3.6	-	<p>In de toelichting van het bestemmingsplan is een duurzaamheidsparagraaf opgenomen.</p>
6	4.1.2.2	-	<p>Om deze doelstelling te kunnen realiseren is in het bestemmingsplan een aantal voorschriften en maatregelen opgenomen. Deze voorschriften zijn gebaseerd op een inventarisatie en evaluatie van de omvang en kwaliteit van het archeologisch bodemarchief in en om het plangebied.</p> <p>Leiden heeft negen verschillende 'waardingsgebieden', waar verschillende regimes gelden naar aanleiding van de archeologische waarde of de archeologische verwachtingswaarde.</p> <p>Voor acht waardingsgebieden wordt in opzet dezelfde planregel gebruikt, waarin een aanlegvergunningstelsel is</p>

		<p>opgenomen. De verschillen tussen de waarderingsgebieden zitten in de oppervlakten en diepte van bodemverstoring vanaf wanneer een aanlegvergunning dient te worden aangevraagd. Voor 'Waarde - Archeologie 1' geldt de aanlegvergunningsplicht niet, omdat het een beschermd archeologisch rijksmonument betreft, waarop de regels van de Erfgoedwet van toepassing zijn. Voor verstoring van de bodem op die locaties is een monumentenvergunning vereist.</p> <p>De negen waarderingsgebieden zijn:</p> <table border="1"> <tr> <td>Waarde archeologie 1</td> <td>Archeologisch rijksmonument</td> </tr> <tr> <td>Waarde archeologie 2</td> <td>Gebied van archeologische waarde binnen de singels</td> </tr> <tr> <td>Waarde archeologie 3</td> <td>Gebied van archeologische waarde buiten de singels</td> </tr> <tr> <td>Waarde archeologie 4</td> <td>Gebieden met een hoge archeologische verwachting binnen de singels</td> </tr> <tr> <td>Waarde archeologie 5</td> <td>Gebieden met een hoge archeologische verwachting buiten de singels</td> </tr> <tr> <td>Waarde archeologie 6</td> <td>Gebieden met een middelhoge archeologische verwachting</td> </tr> <tr> <td>Waarde archeologie 7</td> <td>Gebieden met een lage archeologische verwachting</td> </tr> <tr> <td>Waarde archeologie 8</td> <td>De Romeinse limeszone, bescherming conform de provinciale Verordening Ruimte</td> </tr> <tr> <td>Waarde archeologie 9</td> <td>AMK-terreinen, bescherming</td> </tr> </table>	Waarde archeologie 1	Archeologisch rijksmonument	Waarde archeologie 2	Gebied van archeologische waarde binnen de singels	Waarde archeologie 3	Gebied van archeologische waarde buiten de singels	Waarde archeologie 4	Gebieden met een hoge archeologische verwachting binnen de singels	Waarde archeologie 5	Gebieden met een hoge archeologische verwachting buiten de singels	Waarde archeologie 6	Gebieden met een middelhoge archeologische verwachting	Waarde archeologie 7	Gebieden met een lage archeologische verwachting	Waarde archeologie 8	De Romeinse limeszone, bescherming conform de provinciale Verordening Ruimte	Waarde archeologie 9	AMK-terreinen, bescherming
Waarde archeologie 1	Archeologisch rijksmonument																			
Waarde archeologie 2	Gebied van archeologische waarde binnen de singels																			
Waarde archeologie 3	Gebied van archeologische waarde buiten de singels																			
Waarde archeologie 4	Gebieden met een hoge archeologische verwachting binnen de singels																			
Waarde archeologie 5	Gebieden met een hoge archeologische verwachting buiten de singels																			
Waarde archeologie 6	Gebieden met een middelhoge archeologische verwachting																			
Waarde archeologie 7	Gebieden met een lage archeologische verwachting																			
Waarde archeologie 8	De Romeinse limeszone, bescherming conform de provinciale Verordening Ruimte																			
Waarde archeologie 9	AMK-terreinen, bescherming																			

			conform de provinciale Verordening Ruimte
7	4.1.2.2	-	Nieuwe paragraaf toegevoegd: archeologische waarde in het plangebied.
8	4.1.2.4	(oud: 4.1.2.3) In het plangebied is er naar verwachting geen archeologie meer aanwezig in de bodem en geldt er een lage verwachting. Om deze reden is er geen dubbelbestemming 'Archeologie' opgenomen op de verbeelding en in de regels van dit bestemmingsplan.	In het plangebied is er naar verwachting geen archeologie meer aanwezig in de bodem ter plaatse van de beoogde nieuwbouw en geldt er een lage archeologische verwachting (6) ter plaatse van het beoogde parkje. Om deze reden is er geen dubbelbestemming 'Archeologie' opgenomen op de verbeelding en in de regels van dit bestemmingsplan ter plaatse van het beoogde bouwplan en een waarde 6 ter plaatse van het beoogde parkje.
9	4.3.1.1	-	<p><i>Gebiedsbescherming</i></p> <p>De Wnb beschermt Natura 2000-gebieden en wetlands. Voor activiteiten met een mogelijk effect op deze gebieden is toetsing noodzakelijk.</p> <p>Natura 2000:</p> <p>Bij besluiten om een plan (bijvoorbeeld een bestemmingsplan) vast te stellen moet op grond van artikel 2.8 van de Wnb rekening worden gehouden met de effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebieden en het beheerplan. Ook activiteiten buiten het Natura 2000-gebied kunnen negatieve effecten op het Natura 2000-gebied hebben. Dit wordt 'externe werking' genoemd.</p> <p>Instandhoudingsdoelstellingen beschrijven de doelen voor natuurlijke habitats of populaties van de in het wild levende dier- en plantensoorten om een gunstige staat van instandhouding te waarborgen. Van negatieve effecten is sprake als, gelet op de instandhoudingsdoelstellingen, een habitatype verslechtert of soorten significant worden verstoord. Deze bescherming geldt alleen voor de habitattypen en soorten waarvoor het gebied is aangewezen. Projecten en handelingen die de natuurlijke kenmerken van het Natura 2000-gebied aantasten zijn in ieder geval vergunningplichtig op grond van artikel 2.7 tweede lid Wnb.</p>

10	4.3.2.1	-	<p><u>4.3.2.1 Gebiedsbescherming</u></p> <p>Beoordeeld is of er effecten kunnen optreden op beschermde gebieden.</p> <p><i>Natura 2000-gebieden</i></p> <p>De ontwikkeling betreft de bouw van een hotel met ruim 130 hotelkamers en horeca. Daarnaast worden er in 2 woontorens 80 appartementen gerealiseerd. Er worden 72 parkeerplaatsen aangelegd. De verkeersbijdrage van het plan is 200 motorvoertuigen per etmaal. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen Natura 2000-gebieden aanwezig. Het Natura 2000-gebied Meijndel & Berkheide ligt op een afstand van meer dan 5 kilometer. Het Natura 2000-gebied Coepelduynen ligt op meer dan 7 kilometer afstand van het plangebied. Er is een AERIUS berekening (zie bijlage 11 bij de toelichting van dit bestemmingsplan) uitgevoerd om na te gaan of het plan een significant negatief effect heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van de stikstofgevoelige habitattypen.</p> <p>Voor de extra stikstofemissies van het verkeer als gevolg van het plan zijn de 200 motorvoertuigen (licht) per etmaal ingevoerd als lijnbron vanaf de planlocatie tot aan knooppunt Leiden West (A44) (worst case). Voor de extra stikstofemissies als gevolg van de verwarmingsinstallaties van de 80-90 appartementen zijn de emissiewaarden uit AERIUS (1,11 kg NOx per appartement) gebruikt. Voor de extra stikstofemissies als gevolg van de verwarmingsinstallaties van het hotel en horeca is 7.000 m² vloeroppervlakte (overschatting) ingevoerd met het emissiegetal van kantoren en winkels (0,16 kg NOx per m²). Voor alle verblijfsfuncties in het gebouw is een emissiepunthoogte van 50 meter ingevoerd.</p> <p>Uit de berekening blijkt dat er geen significant negatief effect is op de instandhoudingsdoelstellingen van de stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000- gebieden.</p> <p><i>Provinciaal beleid</i></p> <p>Het plangebied ligt niet in een gebied wat onderdeel uitmaakt van het Natuurnetwerk Nederland of van een provinciaal weidevogelgebied. Er</p>
----	---------	---	---

			hoeft geen verdere toetsing aan het beleid ter bescherming van het NNN en/of weidevogelgebied uitgevoerd te worden.
11	4.3.2.2	-	<i>Ontheffing flora en fauna</i> De ontheffing is op 25 juni 2018 verleend. Hiermee heeft het bevoegd gezag ingestemd met de voorgenomen werkzaamheden en de nieuwbouw op deze locatie. Hiermee is ook een belemmering weggenomen voor het realiseren van het beoogde gebouw op de locatie Rijsburgerblok deel 2.
12	4.3.2.3	Vanuit het aspect ecologie zijn er geen belemmeringen meer voor uitvoering van het bouwplan zoals dat mogelijk wordt gemaakt via dit bestemmingsplan, de aanvankelijke belemmeringen zijn weggenomen worden door aanvullende maatregelen alsmede door het verkrijgen van een ontheffing.	<i>Gebiedsbescherming</i> Het plan is niet van invloed op Natura 2000-gebieden. Vanwege de ligging van het plangebied buiten het NNN-gebieden en weidevogelgebied is het plan niet van invloed op deze gebieden. <i>Soortenbescherming</i> Vanuit het aspect ecologie zijn er geen belemmeringen meer voor uitvoering van het bouwplan zoals dat mogelijk wordt gemaakt via dit bestemmingsplan, de aanvankelijke belemmeringen zijn weggenomen worden door aanvullende maatregelen alsmede door het verkrijgen van een ontheffing.
13	4.7.1	Voor plannen en activiteiten, die mogelijk belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, kan het noodzakelijk zijn dat een milieueffectrapport wordt opgesteld. In hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en in het Besluit milieueffectrapportage is dit geregeld. Er is een Merplicht voor plannen (planMer) en een Merplicht voor besluiten. Een plan is planMerplichting als het plan kaders stelt voor Merplichtige activiteiten. Een bestemmingplan (of wijzigingsplan) kan planm.e.r.plichtig zijn. Dit is het geval als het plan kaders stelt voor latere m.e.r.plichtige activiteiten en/of als voor het plan een passende beoordeling nodig is.	Voor plannen en activiteiten, die mogelijk belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, kan het noodzakelijk zijn dat een milieueffectrapport wordt opgesteld. In hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en in het Besluit milieueffectrapportage is dit geregeld. Er is een Merplicht voor plannen (planMer) en een Merplicht voor besluiten. Een plan is planMerplichting als het plan kaders stelt voor Merplichtige activiteiten.
14	4.7.2	<u>Beoordeling</u> Het plan omvat een nieuwe	<u>Beoordeling</u> Het plan omvat een nieuwe activiteit

	<p>activiteit die genoemd is in het Besluit milieueffectrapportage in bijlage D, onder 11.2 (stedelijk ontwikkelproject). Het aantal wooneenheden, de bedrijfsvloeroppervlakte dan wel de totale oppervlakte van het plan blijven ruim onder de drempelwaarden zoals die zijn genoemd in die bijlage bij het besluit. Voor wat betreft het gestelde in het Besluit is geen formele milieueffectrapportage nodig en kan worden volstaan met een vorm-vrije m.e.r.beoordeling.</p> <p>Of een passende beoordeling/ MER nodig is op grond van artikel 2.7 van de Wet natuurbescherming moet nog nader worden onderzocht. Onder de paragraaf ecologie van dit advies wordt hierop nader in gegaan.</p> <p><u>Ecologie</u></p> <p><i>Wet natuurbescherming</i></p> <p>Ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan de natuurwetgeving en beleid. Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. In deze wet zijn de Natuurbeschermingswet, Flora- en faunawet en de Boswet samengevoegd. In de wet wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming. Met deze wet zijn de Europese Vogelrichtlijn en de Europese Habitatrichtlijn verankerd in de nationale wetgeving.</p> <p>Naast de wetgeving bestaat er ook provinciaal ecologisch beleid waarmee bepaalde gebieden en landschapselementen worden beschermd, zoals de Ecologische Hoofdstructuur en het weidevogelgebied. Tevens worden op basis van provinciaal beleid bepaalde soorten vrijgesteld van bescherming.</p> <p><i>Gebiedsbescherming</i></p> <p>De Wnb beschermt Natura 2000-gebieden en wetlands. Voor activiteiten met een mogelijk effect op deze gebieden is toetsing</p>	<p>die genoemd is in het Besluit milieueffectrapportage in bijlage D, onder 11.2 (stedelijk ontwikkelproject). Het aantal wooneenheden, de bedrijfsvloeroppervlakte dan wel de totale oppervlakte van het plan blijven ruim onder de drempelwaarden zoals die zijn genoemd in die bijlage bij het besluit. Voor wat betreft het gestelde in het Besluit is geen formele milieueffectrapportage nodig en kan worden volstaan met een vorm-vrije m.e.r.beoordeling.</p> <p>Of een passende beoordeling/ MER nodig is op grond van artikel 2.7 van de Wet natuurbescherming is nader onderzocht en beschreven in paragraaf 4.3.</p> <p>In bijlage 18 is de m.e.r.-beoordeling opgenomen. De onderwerpen die in de beoordeling aan bod komen zijn terug te vinden in bijlage III van de Europese m.e.r.richtlijn(2011/92/EU), artikel 4, lid 3, bedoelde selectiecriteria. Het gaat hierbij om:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de kenmerken van het project; • de plaats van het project; • de kenmerken van de potentiële effecten van de activiteit. <p>Uit de beoordeling blijkt dat er als gevolg van het plan geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn te verwachten. Dit is in lijn met de afzonderlijke conclusies van de omgevingsaspecten zoals omschreven in hoofdstuk 4.</p> <p><u>Conclusie</u></p> <p>Uit de m.e.r.-beoordeling blijkt dat het plan geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft. Voor wat betreft het gestelde in het Besluit milieueffectrapportage is er geen formele milieueffectrapportage nodig.</p>
--	--	---

	<p>noodzakelijk.</p> <p><i>Natura 2000</i></p> <p>Bij besluiten om een plan (bijvoorbeeld een bestemmingsplan) vast te stellen moet op grond van artikel 2.8 van de Wnb rekening worden gehouden met de effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebieden en het beheerplan. Ook activiteiten buiten het Natura 2000-gebied kunnen negatieve effecten op het Natura 2000-gebied hebben. Dit wordt 'externe werking' genoemd.</p> <p>Instandhoudingsdoelstellingen beschrijven de doelen voor natuurlijke habitats of populaties van de in het wild levende dier- en plantensoorten om een gunstige staat van instandhouding te waarborgen. Van negatieve effecten is sprake als, gelet op de instandhoudingsdoelstellingen, een habitatype verslechtert of soorten significant worden verstoord. Deze bescherming geldt alleen voor de habitattypen en soorten waarvoor het gebied is aangewezen. Projecten en handelingen die de natuurlijke kenmerken van het Natura 2000-gebied aantasten zijn in ieder geval vergunningplichtig op grond van artikel 2.7 tweede lid Wnb.</p> <p><i>Provinciaal beleid</i></p> <p>Bescherming van Natuurnetwerk Nederland (NNN) en weidevogelgebieden is vastgelegd in de Verordening Ruimte 2014 van de provincie Zuid-Holland. Voor ingrepen in deze gebieden geldt het 'nee, tenzij-principe': er zijn geen bestemmingswijzigingen mogelijk als daardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied significant worden aangetast, tenzij er sprake is van groot openbaar belang, er geen reële alternatieven zijn, de negatieve effecten zoveel mogelijk worden beperkt en de overblijvende effecten worden gecompenseerd. Als dat het geval is en de ruimtelijke ontwikkeling mag plaatsvinden, dan geldt dat er</p>	
--	--	--

		<p>compensatie toegepast moet worden. Hiervoor geldt de provinciale Beleidsregel Compensatie Natuur, Recreatie en Landschap Zuid-Holland 2013. De toelichting bij het bestemmingsplan moet dan een verantwoording over de wijze van compensatie. Om te kunnen bepalen of de wezenlijke kenmerken en waarden van een gebied significant worden aangetast, moet het bevoegd gezag (de gemeente) erop toezien dat hiernaar door de initiatiefnemer onderzoek wordt verricht.</p> <p><i>Soortenbescherming</i> In paragraaf 4.3 is nader ingegaan op de soortenbescherming.</p> <p><i>Gebiedsbescherming</i> Natura 2000-gebieden: Het Natura 2000-gebied Meijndel & Berkheide ligt op een afstand van meer dan 5 kilometer. Het Natura 2000-gebied Coepelduynen ligt op meer dan 7 kilometer afstand van het plangebied.</p> <p>Er is een AERIUS berekening uitgevoerd om na te gaan of het plan een significant negatief effect heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van de stikstofgevoelige habitattypen.</p> <p>Voor de extra stikstofemissies van het verkeer als gevolg van het plan zijn de motorvoertuigen ten behoeve van dit bestemmingsplan (200) (licht) per etmaal ingevoerd als lijnbron vanaf de planlocatie tot aan knooppunt Leiden West (A44) (worst case). Voor de extra stikstofemissies als gevolg van de verwarmingsinstallaties van de 80-90 appartementen zijn de emissiewaarden uit AERIUS (1,11 kg NO_x per appartement) gebruikt. Voor de extra stikstofemissies als gevolg van de verwarmingsinstallaties van het hotel en horeca is 7.000 m² vloeroppervlakte (overschatting) ingevoerd met het emissiegetal van kantoren en winkels (0,16 kg NO_x per m²). Voor alle</p>	
--	--	--	--

		<p>verblijfsfuncties in het gebouw is een emissiepunthoogte van 50 meter ingevoerd.</p> <p>Uit deze berekening blijkt dat er geen significant negatief effect is op de instandhoudingsdoelstellingen van de stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000gebieden.</p> <p><i>Provinciaal beleid</i></p> <p>Het plangebied ligt niet in een gebied wat onderdeel uitmaakt van het Natuurnetwerk Nederland of van een provinciaal weidevogelgebied. Er hoeft geen verdere toetsing aan het beleid ter bescherming van het NNN en/of weidevogelgebied uitgevoerd te worden.</p> <p><i>Conclusie</i></p> <p>Het plan is niet van invloed op Natura 2000-gebieden. Vanwege de ligging van het plangebied buiten het NNN-gebieden en weidevogelgebied is het plan niet van invloed op deze gebieden.</p> <p>Voor wat betreft het gestelde in het Besluit milieueffectrapportage is geen formele milieueffectrapportage nodig. Voor wat betreft Ecologie blijkt dat er geen significante negatieve effecten zijn te verwachten op de Natura 2000-gebieden.</p> <p>Bovengenoemde conclusie is vastgelegd in een Mer-aanmeldnotitie die als bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd.</p> <p>Het bestemmingsplan is hiermee uitvoerbaar vanuit het aspect van de Wet milieubeheer.</p>	
15	5.2	-	Groen (artikel 4)
16	5.3.3	-	<p><u>Gemengd (artikel 3)</u></p> <p>Tenslotte is in artikel 3.6 een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de groene daken: in de regels is opgenomen dat minimaal 450 m2 dakoppervlak van de nieuwbouw uitgevoerd moet worden als groen dak. De definitie van een groen dak is in artikel 1 van de regels opgenomen. Het groene dak dient een waterbuffercapaciteit te hebben van minimaal 14,5 liter/m2. Dit groene dak moet worden gerealiseerd en in stand gehouden. Hiermee wordt</p>

			juridisch afgedwongen dat het groene dak niet alleen een esthetische rol speelt, maar ook een belangrijke rol heeft in de waterberging.
17	5.3.3	-	<p><u>Groen (artikel 4)</u> Voor een gedeelte van het plangebied is een groenbestemming opgenomen: het betreft het deel in het noordoosten van het plangebied, tussen de beoogde nieuwbouw van het Rijnsburgerblok deel 2 en het bestaande woongebouw op de hoek van het Schuttersveld met de Rijnsburgersingel. Hier is een parkje beoogt op basis van het stedenbouwkundig plan. Dit parkje strekt zich uit over gemeentegrond waar thans nog een gedeelte van het schoolgebouw staat. Het beoogde parkje is ook voorzien op grond dat in erfpacht is uitgegeven aan de eigenaar van genoemd woongebouw op de hoek van Schuttersveld met Rijnsburgersingel.</p> <p>Voor het gedeelte waar de gemeente eigenaar van is en waar geen erfpachtrecht op rust, is een groenbestemming opgenomen. Hiermee wordt een deel van het beoogde parkje via dit bestemmingsplan rechtstreeks mogelijk gemaakt. Om te waarborgen dat dit parkje een groene invulling krijgt die tevens geschikt is voor waterbuffer, is opgenomen dat er uitsluitend ondergeschikte verhardingen zijn toegestaan in de vorm van paden ten behoeve van fietsers en voetgangers. Hiernaast zijn (ondergrondse) afvalinzamelpunten tevens toegestaan. Behoudens deze vormen van verhardingen dient het parkje dus onverhard te worden om daarmee ook echt bij te dragen aan een vermindering van hittestress en wateroverlast en een grotere biodiversiteit met kansen voor flora en fauna (vogels, insecten) dan in de huidige situatie het geval is.</p>
18	6.2.5	<p><u>Toepassing kader</u> Het ontwerpbestemmingsplan Rijnsburgerblok deel 2 wordt overeenkomstig dit artikel 3.8 Wro en artikel 3.4 Awb gedurende zes weken ter visie gelegen. Eenieder wordt in de gelegenheid gesteld zienswijzen met betrekking tot dit ontwerp in te dienen. Ingediende zienswijzen worden betrokken bij de besluitvorming</p>	<p><u>Toepassing kader</u> Het ontwerpbestemmingsplan Rijnsburgerblok deel 2 heeft overeenkomstig dit artikel 3.8 Wro en artikel 3.4 Awb gedurende zes weken ter visie gelegen. Eenieder is in de gelegenheid gesteld zienswijzen met betrekking tot dit ontwerp in te dienen. Gedurende de zienswijzentermijn zijn acht zienswijzen ingediend door in totaal 16 personen. Deze zienswijzen</p>

		over dit bestemmingsplan. De zienswijzen worden beantwoord in een zienswijzennota die als bijlage bij het bestemmingsplan zal worden gevoegd.	zijn beantwoord in een zienswijzennota, deze is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Deze zienswijzen hebben geleid tot aanpassingen aan dit bestemmingsplan: deze aanpassingen zijn weergegeven in de staat van wijzigingen die eveneens als bijlage is bijgevoegd. Alle indieners van een zienswijze zijn, alvorens de zienswijzen beantwoord zijn, in de gelegenheid gesteld de ingediende zienswijze mondeling toe te lichten. Tijdens deze toelichting konden indieners van een zienswijze aangeven waar de pijnpunten zitten en werden enkele zienswijzen verduidelijkt. Van deze mogelijkheid is door een groot aantal indieners van een zienswijze gebruik gemaakt. De ingediende zienswijzen hebben niet geleid tot nieuwe inzichten waardoor dit bestemmingsplan niet (meer) uitvoerbaar zou zijn: het bestemmingsplan kan dan ook, nadat het op een aantal onderdelen is aangepast, ter vaststelling aan de gemeenteraad worden aangeboden. Indien en nadat de raad het plan heeft vastgesteld, staat er voor indieners van een zienswijze de mogelijkheid van beroep bij de Raad van State open.
Regels			
19	1.1	NL.IMRO.0546.BP00135-0201	NL.IMRO.0546.BP00135-0301
	1.36	-	<u>1.36 groen dak:</u> een dakbedekking waarop een plantaardige laag is aangebracht, dat wil zeggen een laag die hoofdzakelijk bestaat uit levende planten zoals mossen, sedum en grassen;
20	3.6	-	<u>3.6 Voorwaardelijke verplichting groen dak</u> Op het gebouw of de gebouwen die worden gebouwd op basis van de regels zoals opgenomen in artikel 3.2 en artikel 3.3 van dit bestemmingsplan dient een groen dak als bedoeld in artikel 1.36 te worden aangelegd en in stand gehouden, met dien verstande dat: <ul style="list-style-type: none"> a. minimaal 450 m2 van het totale dakoppervlak uitgevoerd moet worden als groen dak en; b. een groen dak minimaal een waterbergingscapaciteit moet hebben van 14,5 liter/m2.
21	4	-	<u>Artikel 4 Groen</u>

			<p><u>4.1 Bestemmingsomschrijving</u> De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. groenvoorzieningen; b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder begrepen voorzieningen voor Warmte Koude Opslag (WKO) en voorzieningen ten behoeve van waterbuffer; c. nutsvoorzieningen, waaronder begrepen voorzieningen voor Warmte Koude Opslag (WKO); d. speelvoorzieningen; e. kunstobjecten; f. straatmeubilair; g. (bovengrondse en ondergrondse) inzamelpunten voor afvalstoffen; h. oeververbindingen in de vorm van bruggen en vlonders; i. ondergeschikte verhardingen in de vorm van paden ten behoeve van voetgangers en fietsers. <p><u>4.2 Bouwregels</u></p> <p><u>4.2.1 Gebouwen</u> Op of in de gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.</p> <p><u>4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde</u> Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen: De hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m; de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5 m.</p> <p><u>4.3 Voorwaardelijke verplichting parkaanleg</u> Binnen één jaar na oplevering van het gebouw of de gebouwen die worden gebouwd op basis van de regels zoals opgenomen in artikel 3.2 en artikel 3.3 van dit bestemmingsplan dient op de gronden met de bestemming 'Groen' in dit bestemmingsplan een park te zijn aangelegd en in stand gehouden te worden.</p>
22	6	-	<u>Artikel 6 Waarde - Archeologie 6</u>

			<p><u>6.1 Bestemmingsomschrijving</u> De voor 'Waarde - Archeologie 6' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden</p> <p><u>6.2 Bouwregels</u></p> <ul style="list-style-type: none"> a. Op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 6.1 bedoelde bestemming uitsluitend gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd die voor aanvullend of definitief archeologisch onderzoek (opgraven) noodzakelijk zijn, mits de bepalingen van lid 6.3 vooraf in acht zijn genomen. b. Tevens mogen op deze gronden gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht voor de overige geldende bestemming(en), mits de bepalingen van lid 6.3 vooraf in acht zijn genomen. <p><u>6.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden</u></p> <p><u>6.3.1 Werken en werkzaamheden</u> Het is verboden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, dieper dan 75 cm en over een (totale) oppervlakte groter dan 500 m²:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. grondwerkzaamheden, waartoe wordt gerekend het ophogen, afgraven, verwijderen van oude funderingen, woelen en mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage; b. het aanleggen of rooien van bomen en diepwortelende struiken waarbij stobben worden verwijderd; c. het aanleggen van ondergrondse transport-,
--	--	--	--

			<p>energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;</p> <p>d. het verlagen van het waterpeil;</p> <p>e. het werken met opsporingsapparatuur (waaronder vallen metaaldetectoren, grondradar en ander detectieapparatuur), gevolgd door het opgraven van archeologische vondsten en relictten;</p> <p>f. het heien van palen en slaan van damwanden.</p> <p>6.3.2 Toelaatbaarheid</p> <p>a. De in lid 6.3.1 bedoelde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien en voor zover die werken of werkzaamheden geen afbreuk doen aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden in de desbetreffende gronden.</p> <p>b. De aanvrager van een omgevingsvergunning dient bij het indienen van de aanvraag een archeologisch rapport over te leggen waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag, in voldoende mate is vastgesteld.</p> <p>6.3.3 Uitzonderingen</p> <p>Het bepaalde in lid 6.3.1 is niet van toepassing op:</p> <p>a. onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplanting en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;</p> <p>b. werken of werkzaamheden die:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. op het tijdstip, waarop het plan rechtskracht verkrijgt, in uitvoering zijn; 2. mogen worden uitgevoerd krachtens
--	--	--	---

			<p>een reeds verleende omgevingsvergunning of ontgrondingenvergunning.</p> <p><u>6.3.4 Voorwaarden omgevingsvergunning</u> Aan de omgevingsvergunning kunnen de volgende voorwaarden worden verbonden:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. de verplichting tot het doen van archeologisch bureauonderzoek; b. de verplichting tot het doen van inventariserend en/of waarderend archeologisch onderzoek zoals boringen, proefsleuven en non-destructief onderzoek (zoals bijvoorbeeld grondradar- en weerstandsonderzoek); c. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden kunnen worden behouden (behoud in situ); d. de verplichting tot definitief archeologisch onderzoek (opgraven) en het conserveren van de archeologische resten en het opstellen van een eindrapportage; e. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegd gezag te stellen kwalificaties (archeologische begeleiding). <p><u>6.3.5 Programma van Eisen</u> Archeologisch onderzoek zoals bedoeld in lid 6.3.4 wordt uitgevoerd op basis van een Programma van Eisen opgesteld overeenkomstig de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie, dat moet worden goedgekeurd door het bevoegd gezag. In het Programma van Eisen wordt aangegeven op welke wijze de voorwaarden die aan de omgevingsvergunning worden verbonden worden uitgevoerd.</p> <p><u>6.4 Wijzigingsbevoegdheid</u> Het bevoegd gezag kan het plan</p>
--	--	--	---

			<p>wijzigen door:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 6' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van inventariserend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; b. aan gronden alsnog de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 6' toe te kennen indien uit inventariserend en/of definitief archeologisch onderzoek blijkt dat de begrenzing van de gronden met deze bestemming, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.
Bijlagen bij toelichting			
23	Bijlage 11	-	Ecologie - AERIUS-berekening
24	Bijlage 14	-	Ecologie - Ontheffing flora en fauna
25	Bijlage 18	-	Milieu - Vormvrije Mer-beoordeling en Mer-beoordelingsbesluit
26	Bijlage 22	-	Hoogbouw effect rapportage - zichtlijnenonderzoek (aanvulling Stationsplein en Rijsburgersingel)
27	Bijlage 23	-	Hoogbouw effect rapportage - zichtlijnenonderzoek (aanvulling woningen Rijsburgersingel)
Verbeelding			
28	-	-	Nieuwe bestemming 'Groen' opgenomen met dubbelbestemming 'Waarde – archeologie 6'
29	-	-	Legenda aangevuld