

GEMEENTE OEGSTGEEST



2^e Partiële herziening
bestemmingsplan Rijnfront
Gemeente Oegstgeest, 15 september 2011



Colofon:

i.s.m.:
Deltrust / Gemeente Oegstgeest

ROgeo
West 8



Inhoudsopgave

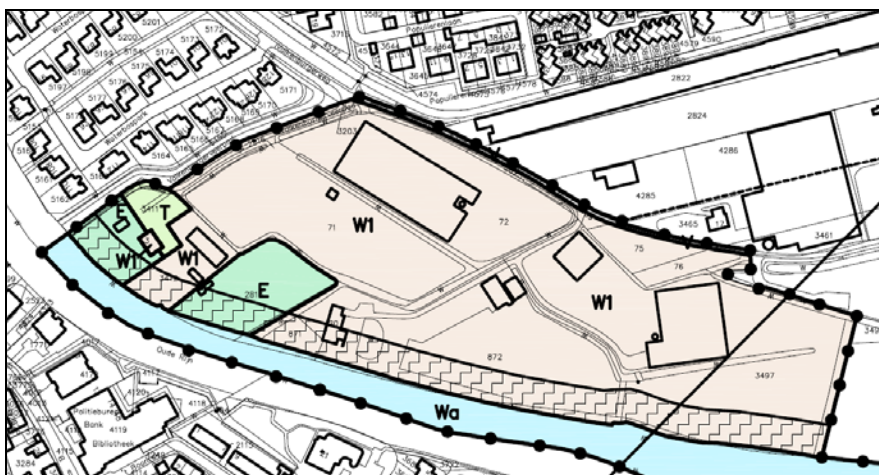
Inhoudsopgave	3
1. Inleiding.....	4
1.1 Aanleiding en doel.....	4
1.2 Plangrenzen	4
2. Toekomstige situatie	6
2.1 Ruimtelijke Structuur.....	6
2.2 Functionele Structuur.....	8
3 Verkeer	9
3.1 Parkeren	9
3.2 Wegen	9
4 Natuur en milieu	13
4.1 Geluid.....	13
4.2 Bodemonderzoek.....	13
4.3 Flora en fauna.....	13
4.4 Luchtkwaliteit.....	16
4.5 Externe veiligheid.....	17
4.6 Duurzaamheid.....	19
4.7 Bedrijven en milieuzonering.....	20
5. Water	21
5.1 Watertoets bestemmingsplan Rijnfront.....	21
5.2 Toetsing water deelgebied 1 aan watertoets Rijnfront	21
6 Archeologie.....	28
7. Explosieven onderzoek.....	30
7.1 Inleiding	30
7.2 Uitkomsten onderzoek.....	30
8. Financiële haalbaarheid	33
9. Maatschappelijke haalbaarheid	34
10. Juridische aspecten.....	53
10.1 Inleiding.....	53
10.2 Planvorm en systematiek.....	53
10.3 De regels.....	53
Bijlagen bij de plantoelichting.....	55

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Het voorliggende plan is een partiële herziening van het bestemmingsplan Rijnfront zoals dat op 19 juni 2003 door de gemeenteraad van de gemeente Oegstgeest is vastgesteld en op 3 februari 2004 door het college van Gedeputeerde Staten (GS) grotendeels is goedgekeurd. Bij behandeling van de beroepsschriften heeft de Raad van State alle beroepsschriften ongegrond verklaard (met één niet op dit uitwerkingsplan betrekking hebbende uitzondering) waardoor dit bestemmingsplandeel op 9 maart 2005 onherroepelijk is geworden.

Het deel dat door Gedeputeerde Staten van goedkeuring is onthouden (een gebied rond de bestemming BD in bestemmingsplan Rijnfront) is inmiddels in een andere partiële herziening hersteld. Deze partiële herziening is onherroepelijk geworden op 19 augustus 2005.



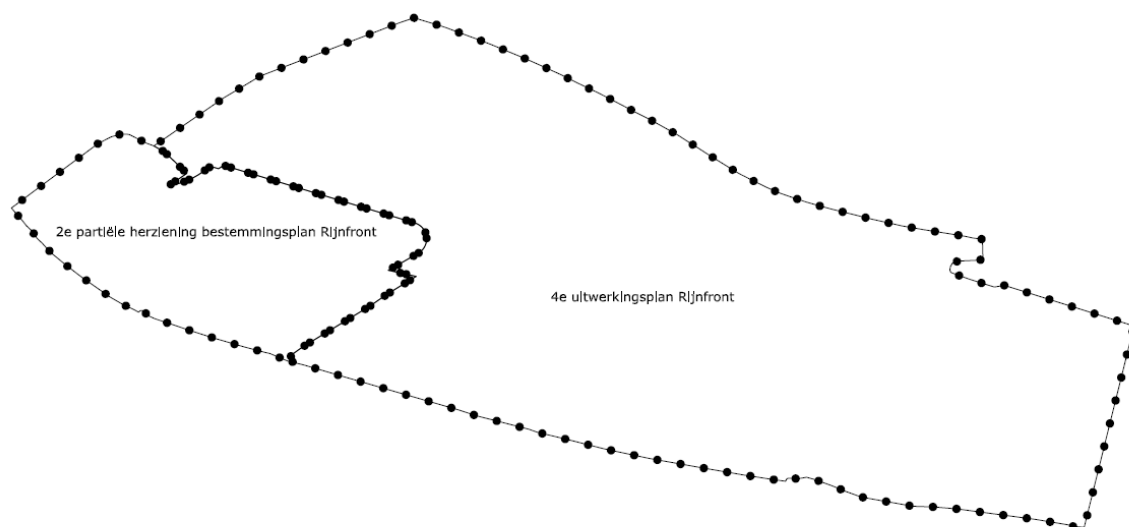
Figuur 1; uitsnede bestemmingsplan Rijnfront

Het in de 2^e partiële herziening aangewezen gebied betreft onder meer de erf- en tuinbestemmingen uit het bestemmingsplan Rijnfront.

Met deze 2^e partiële herziening wordt samen met het 4^e uitwerkingsplan beoogd de ontwikkeling van een woongebied te bewerkstelligen nabij de gemeentegrens met Katwijk.

1.2 Plangrenzen

De grens van deze 2^e Partiële herziening bestemmingsplan Rijnfront wordt aan de westzijde en zuidzijde bepaald door de Oude Rijn en de gemeentegrens met Katwijk en aan de noord en oostzijde door het 4^e uitwerkingsplan Rijnfront die uiteindelijk is bepaald door bestemmingsplan Rijnfront en het definitief ontwerp stedenbouwkundig plan (DOSP) voor deelgebied 1.



Figuur 2; plangrenzen plannen deelgebied 1

2. Toekomstige situatie

2.1 Ruimtelijke Structuur

Voor dit deelgebied is in september 2010 een Definitief Ontwerp Stedenbouwkundig Plan (DOSP) vastgesteld. Dit DOSP dient als uitgangspunt voor de inrichting van het gebied en het wenselijke eindbeeld.

Met maximaal 91 woningen wordt deelgebied 1 van Nieuw Rhijngeest een Oegstgeester wijk met een ontspannen en ruime verkaveling. Net als in de overige deelgebieden speelt de Oude Rijn de hoofdrol in het stedenbouwkundig ontwerp. In het plangebied worden watergangen met groene oevers aangelegd die elk perceel van de wijk in directe vaarverbinding met de Oude Rijn stellen. De combinatie van een losse verkaveling en de ligging aan het water maakt dat er een eigentijdse watervillawijk gaat ontstaan.

Er zal een afwisselend Hollands beeld ontstaan van woningen aan het water, bruggen, een haventje in het centrum van het plan en rustige groene verblijfsplekken aan de Oude Rijn en de Valkenburgerweg. Voor het plangebied wordt een afzonderlijke ontsluitingsweg aangelegd die de wijk met de auto bereikbaar maakt. In de toekomst zal deze toegangsweg worden opgenomen in de nieuwbouwwijk Frederiksoord Zuid te Rijnsburg (gemeente Katwijk) en Oegstgeest. De auto ontsluiting zal onafhankelijk zijn van de doorgaande recreatieve route langs de Oude Rijn, de Valkenburgerweg. De Valkenburgerweg is het verbindende laantje van Nieuw Rhijngeest en vormt samen met de Oude Rijn en de (Oude) Rijnsburgerweg de hoofdstructuur in noord-zuidelijke richting. De hoofdstructuur van Nieuw Rhijngeest leeft door het 'naar binnen halen' van de waterkwaliteit van de Oude Rijn in oost – westelijke richting. Daarom wordt er ook in het relatief ondiepe plangebied een watergang aangelegd die in de toekomst zou kunnen functioneren als het begin van een centrale singel voor Frederiksoord Zuid. Op de volgende bladzijde is het stedenbouwkundige wensbeeld weergegeven uit het DOSP.



2.2 Functionele Structuur

De nieuwe situatie is functioneel opgedeeld in water, wonen, groen en verkeer waarbij het verkeer een ondergeschikte rol krijgt binnen het plan. De auto is in feite te gast in de wijk. Het water is bepalend voor de hoofdstructuur van het plangebied.

3 Verkeer

3.1 Parkeren

Auto's zijn in de openbare ruimte te gast. Dat wil zeggen dat voor bezoekers een enkelzijdige strook met langspaarkeerplaatsen wordt aangeboden. Bewoners parkeren hun auto's op eigen terrein, waarbij er meestal ruim twee parkeerplaatsen per woning ter beschikking zijn. Auto's staan grotendeels naast de woning of in een garage geparkeerd waardoor de sfeer van de straat niet wordt gedomineerd door de auto.

Parkeerballans Deelgebied 1

	Variant met 80 woningen	Variant met 82 woningen	Variant met 90 woningen
Aantal parkeerplaatsen op privé terrein	124,5	121,5	128
Aantal parkeerplaatsen in openbaar gebied	54	58	54
Aantal parkeerplaatsen met 0,5 waarde	47	45	52
Aantal parkeerplaatsen met 1,0 waarde	101	99	102
Gemiddeld aantal parkeerplaatsen per woning privé	1,56	1,48	1,42
Gemiddeld aantal Parkeerplaatsen per woning openbaar	0,68	0,71	0,60
Totaal gemiddeld aantal per woning	2,23	2,19	2,02

* exclusief bestaande woning

Bovenstaande parkeerbalans volgt uit het DOSP voor deelgebied 1. Uitgaande van de variant met 90 (91) woningen waar de regels en verbeelding van dit uitwerkingsplan op zijn gericht, is te zien dat gemiddeld 2,02 parkeerplaats per woning kan worden gerealiseerd, waarbij de bestaande woning voldoende terrein beschikbaar heeft voor privé parkeren. In de regels van dit bestemmingsplan wordt het realiseren en in stand houden van tenminste 1 parkeerplaats op eigen terrein verplicht.

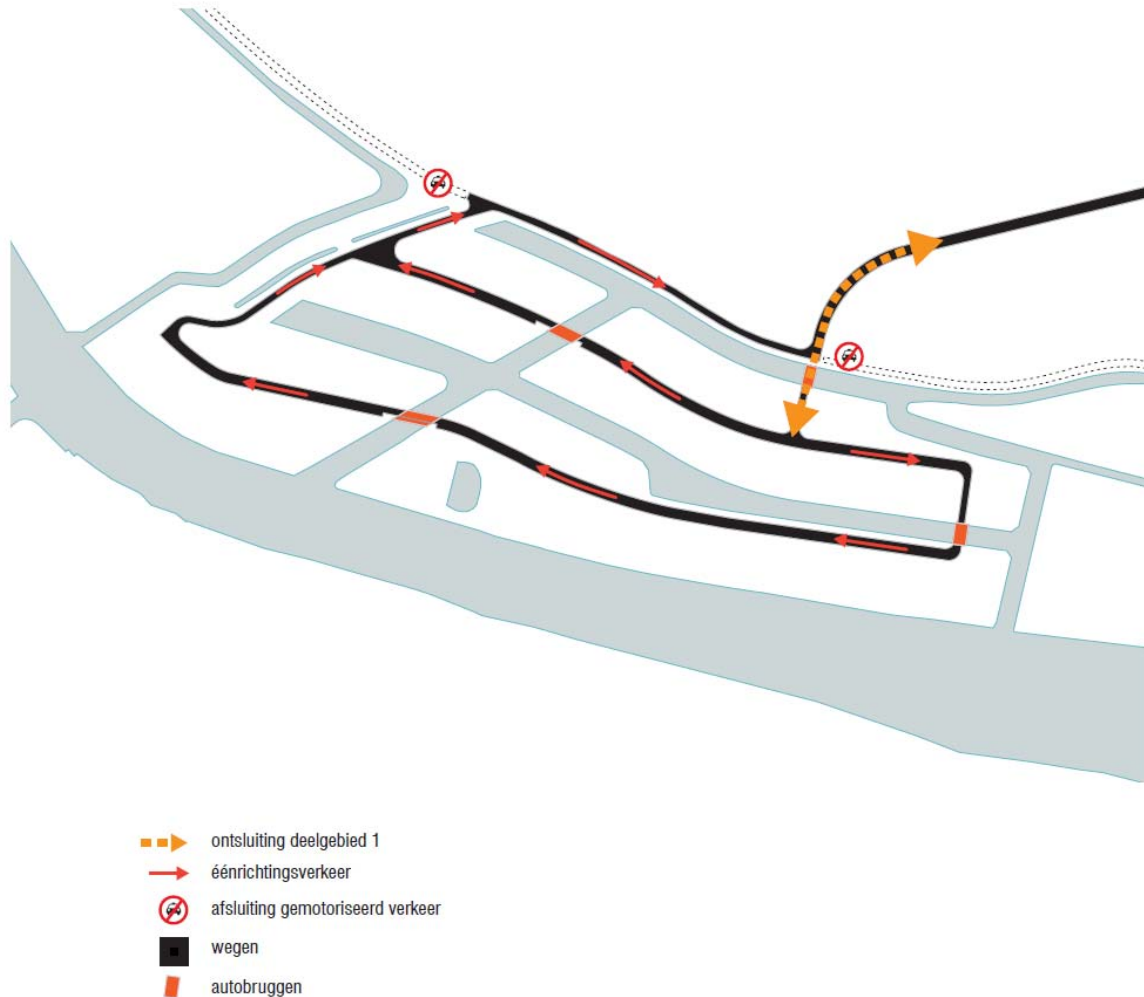
3.2 Wegen

Verkeersgeneratie

De verkeersgeneratie van deelgebied 1 is door bureau Goudappel Coffeng is bepaald met behulp van een rekentool (www.verkeersgeneratie.nl), die is ontwikkeld door het CROW en Goudappel Coffeng BV. De rekentool is gevuld met informatie uit de CROW publicaties 256 en 2722. Met behulp van de rekentool kan de verkeersproductie van deelgebied 1 op een gedetailleerde manier onderzocht worden. Hierbij kunnen aan een ruimtelijke ontwikkeling bepaalde kenmerken worden meegeven, zoals ligging, beschikbaarheid OV, stedelijkheidsgraad et cetera. In de rekentool is als uitgangspunt gehanteerd dat Nieuw-Rhijngesest deelgebied 1 is gelegen in groen stedelijk gebied, binnen 2 kilometer van een snelwegaansluiting en binnen 2 kilometer geen goede OV-aansluiting (I/C verbinding of OV knooppunt) heeft. Daarnaast zijn de bovengenoemde woningtypen aangehouden.

Resultaten berekeningen verkeersgeneratie

De berekening met de rekentool geeft aan dat deelgebied 1 op een gemiddelde werkdag 734 mvt/etmaal genereert. Om schijnnaauwkeurigheid te voorkomen, wordt dit afgerond naar 750 mvt/etmaal. Omgerekend komt dit neer op ruim 7,5 mvt/woning/etmaal). Dit aantal kan wel gezien worden als een bovengrens.



Verkeerseffecten Valkenburgerweg

Het stedenbouwkundig plan geeft de ontsluitingstructuur van het autoverkeer weer. De ontsluitingstructuur is gebaseerd op een eenrichtingscircuit met een hoofdontsluiting in twee richtingen (zie afbeelding). Een deel van het eenrichtingscircuit gaat over de Valkenburgerweg. De overige infrastructuur wordt nieuw aangelegd. De ontsluitingsweg van deelgebied 1 ontsluit ook de toekomstige woonwijk Frederiksoord-Zuid en sluit uiteindelijk aan op de Rijsburgerweg. De Valkenburgerweg is een smalle asfaltweg waarlangs een smal trottoir is gelegen. De weg wordt enkel gebruikt door langzaam verkeer en aanwonenden (bewoners Waterbosspark). Het stedenbouwkundig plan voor deelgebied 1 voorziet in een knip (afsluiting voor gemotoriseerd verkeer) op twee plaatsen in de Valkenburgerweg. Doorgaand verkeer over de Valkenburgerweg is dan niet (meer) mogelijk. Ook kunnen de bewoners van Waterbosspark en de (toekomstige) bewoners van het woongebied De

Kleipetten (en de uitbreidingslocatie De Kleipetten Zuid) hierdoor geen gebruik maken van de Valkenburgerweg, in oostelijke richting. De Valkenburgerweg blijft hierdoor een zeer verkeersluwe weg.

Het is van belang dat het beeld van de Valkenburgerweg niet wordt aangetast. Het langzaam verkeer blijft hier prioriteit houden. Hiermee zal in het ontwerp van de weg rekening worden gehouden. Ter hoogte van deze partiële herziening zal de Valkenburgerweg het karakter krijgen van een fietsstraat waar het autoverkeer ondergeschikt is aan het fietsverkeer. Verkeer afkomstig vanuit de wegen die uitkomen op de fietsstraat dient voorrang te verlenen aan de gebruikers van de fietsstraat.

Verkeerseffecten nieuwe ontsluitingsweg

Nieuw-Rhijneest, deelgebied 1 wordt via een nieuwe ontsluitingsweg ontsloten op de Rijnsburgerweg. Ook de toekomstige Katwijkse woonwijk Frederiksoord-Zuid maakt gebruik van deze ontsluitingsweg. In Frederiksoord-Zuid worden maximaal 393 woningen gerealiseerd. Frederiksoord-Zuid wordt deels ontsloten via het bestaande wegennet van de wijk Frederiksoord en deels via de nieuwe ontsluitingsweg. Samen met deelgebied 1 van Nieuw-Rhijneest worden er dus maximaal 483 woningen op de nieuwe ontsluitingsweg ontsloten. Uitgaande van de berekende 7,5 mvt/woning/etmaal (aannemende dat het mobiliteitsprofiel van Nieuw-Rhijneest ook toepasbaar is op Frederiksoord-Zuid), leidt dit tot een maximale verkeersbelasting van ongeveer 3.600 mvt/etmaal. Aangezien 7,5 mvt/woning/etmaal een bovengrens is, kan er een bandbreedte worden aangehouden van circa 3.000 tot 3.600 mvt/etmaal.

In de modelberekeningen die in het verleden zijn gemaakt ten behoeve van deelgebied 1, is steeds rekening gehouden met de ontwikkeling van deelgebied 1. Deelgebied 1 maakte hierin deel uit van de referentiesituatie. De verkeersbelasting van circa 3.000 tot 3.600 mvt/etmaal betreft dan ook geen 'nieuw' verkeer, maar verkeer dat altijd al in het model was opgenomen. Ten behoeve van deze studie is de ontwikkeling er alleen uitgelicht en nader onderbouwd.

Inrichting van de weg

Een weg met een belasting van 3.000 tot 3.600 mvt/etmaal kan het beste worden ingericht als erftoegangsweg met een maximum snelheid van 30 km/h. Op erftoegangswegen wordt langzaam verkeer en gemotoriseerd verkeer gemengd en is geen rijrichtingscheiding aanwezig. Alle verkeersdeelnemers moeten veilig van dezelfde rijbaan gebruik kunnen maken (snelheid van 30 km/u moet worden afgedwongen), waarbij voetgangers vaak wel een eigen verkeersruimte wordt geboden in de vorm van een trottoir. Het parkeren gebeurt in de daarvoor aangewezen vakken.

Aansluiting op de Rijnsburgerweg

De nieuwe ontsluitingsweg die zowel deelgebied 1 als een deel van Frederiksoord-Zuid ontsluit, krijgt een aansluiting op de Rijnsburgerweg. De Rijnsburgerweg is de verbindingsweg van Rijnsburg naar Leiden en tussen de N206 en de A44. Deze weg kent in 2020 een belasting van circa 30.000 mvt/etmaal. De weg is uitgevoerd met 2 x 2 rijstroken met aan beide zijden woningen en een trottoir. Er is nog geen besluit genomen over de manier waarop de nieuwe ontsluitingsweg wordt aangesloten op de Rijnsburgerweg. Op basis van eerder onderzoek in opdracht van de gemeenten Katwijk en Oegstgeest en FloraHolland Rijnsburg is er een voorkeur voor een rotonde. Er wordt nog nader op de meest geschikte kruispuntoplossing gestudeerd. Hierbij zal een afweging moeten worden gemaakt tussen het belang van de verkeersdoorstroming op de hoofdroute (Rijnsburgerweg) en de ontsluiting van deelgebied 1 en Frederiksoord-Zuid op de Rijnsburgerweg. In de verkeersmodelberekeningen is

uitgegaan van een aansluitingsvorm die de doorstroming op de Rijnsburgerweg niet hindert, en waarbij het verkeer vanuit de nieuwe ontsluitingsweg zonder vertraging van en naar de Rijnsburgerweg kan rijden. Gelet op de geringe verkeersbewegingen op de nieuwe ontsluitingsweg en gezien het feit dat de kruispuntoplossing nog ontworpen moet worden, is dit een realistische aanname.

4 Natuur en milieu

4.1 Geluid

De akoestische effecten van deelgebied 1 zijn zeer beperkt. De maximaal 750 mvt/etmaal die door het nieuwe woongebied kunnen worden gegenereerd, zorgen voor een toename van de geluidsbelasting die in de praktijk niet hoorbaar zal zijn. Daarnaast geldt dat de nieuwe ontsluitingsweg naar verwachting een 30 km-weg wordt. Het uitvoeren van geluidsberekeningen is hier niet verplicht. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is het wel wenselijk om er in het uitwerkingsplan/bestemmingsplan iets (kwalitatief) over op te nemen. De kwaliteit van de ruimtelijke inrichting, het eenrichtingsverkeer en het 30 km/u beleid dat in het gebied zal gelden, leidt er echter toe dat de gemeente geen nader uitgebreid geluidsonderzoek noodzakelijk acht. Van belang is verder de binnenwaarde van de te realiseren woningen. In de Wet geluidhinder is bepaald (artikelen 111 en 112) dat de geluidsbelasting binnen de woning bij gesloten ramen dient te worden gereduceerd tot een bepaalde binnenwaarde. Deze waarden zijn ruimteafhankelijk en soms situatieafhankelijk en beschreven in het Bouwbesluit.

4.2 Bodemonderzoek

In de periode 2002 tot en met 2006 zijn diverse bodemonderzoeken uitgevoerd op de locatie. Het gebruik van de terreindelen varieerde van intensief gebruik (steenfabriek, kassen en tuincentrum) tot het gebruik als weilanden en teelt van snijgroen. Op de terreinen, waar bouwwerken hebben gestaan is vaak gebruik gemaakt van asbestplaten. Dit is ook tijdens de bodemonderzoeken in de bodem teruggevonden. Diverse watergangen zijn gedempt en de kade van de Oude Rijn is regelmatig met bodemvreemd materiaal verstevigd. Ook is er nog de laatste jaren lokaal veel gestort door onbekenden op de meest westelijke gelegen terreindelen.

Momenteel loopt er een actualisatie van de bodem- en waterbodemonderzoeken. Reeds is bekend dat er een geval van ernstige bodemverontreiniging met asbest aanwezig is. De locatie is momenteel slechts ten dele geschikt voor de toekomstige bestemming. Op basis van de resultaten van de locaties die momenteel nader onderzocht worden, zal worden geconcludeerd of deze geschikt zijn voor de toekomstige bestemming woningbouw. Op een aantal plekken binnen het plangebied zullen in ieder geval eerst diverse verontreinigde bodemlagen moeten worden verwijderd, alvorens de locatie geschikt is voor de toekomstige bestemming woonbebouwing.

Voor de start van de bouw zullen alle verontreinigde gronden geschikt zijn gemaakt voor de beoogde bestemming.

4.3 Flora en fauna

Vissen

Effecten

In de sloten binnen het plangebied en de Oude Rijn komen naast een aantal algemeen voorkomende vissoorten ook de middelzwaar beschermde Rivierdonderpad en Kleine modderkruiper voor. De beoogde werkzaamheden aan de watergangen in het plangebied zorgen voor een tijdelijke verstoring

van het leefgebied van vissen. Doordat het plan voorziet in een toename van het oppervlakte aan water kan het gebied na de herinrichting weer dienst doen als leefgebied voor vissen. Hierdoor wordt het leefgebied van vissen uitgebreid.

Beoordeling

De tijdelijke verstoring van het leefgebied van Kleine modderkruiper en Rivierdonderpad veroorzaakt een conflict met de Flora- en faunawet. Dit conflict kan worden voorkomen door de werkzaamheden uit te voeren volgens een relevante en door het Ministerie van LNV (inmiddels ministerie van Economische Zaken, Landbouw & Innovatie) goedgekeurde gedragscode. Dit is inmiddels gedeeltelijk gebeurd en zal in later instantie worden hervat volgens het werkprotocol.

Amfibieën

Effecten

Bij de voorgenomen werkzaamheden gaat mogelijk (tijdelijk) een deel van het leefgebied van enkele licht beschermde amfibieënsoorten verloren. Voor deze soorten is in de omgeving ruim voldoende alternatief leefgebied aanwezig en na voltooiing kunnen dergelijke soorten weer geschikt leefgebied vinden in het gebied.

Beoordeling

Voor licht beschermde soorten geldt een vrijstelling van ontheffing bij projecten in het kader van ruimtelijke ontwikkeling. Er worden geen zwaarder beschermde amfibieënsoorten in het plangebied verwacht. Hierdoor veroorzaakt de beoogde herinrichting geen conflict met de Flora- en faunawet ten aanzien van amfibieën.

Vogels

Effecten

Het plangebied biedt geschikt broedgebied voor verschillende vogelsoorten. Onder invloed van de beoogde herinrichting gaat een deel van deze broedgebieden verloren. Na de realisatie van de woonwijk kan het gebied wederom geschikt worden voor vogels. De nieuw te realiseren woonwijk zal echter andere vogelsoorten aantrekken, zoals Pimpelmees, Merel en Roodborst.

Beoordeling

Bij werkzaamheden moet volgens de Flora- en faunawet rekening worden gehouden met het broedseizoen van vogels. De Flora- en faunawet kent geen standaardperiode voor het broedseizoen. Het gaat erom of er een broedgeval is, dat verstoord kan worden. Verstoring van broedgevallen is niet toegestaan vanuit de Flora- en faunawet en hiervoor wordt in principe ook geen ontheffing verleend. Er zijn verschillende mogelijkheden om conflicten met de Flora- en faunawet ten aanzien van broedende vogels te voorkomen. De belangrijkste is om verstorende werkzaamheden te starten buiten het broedseizoen. Eventueel kunnen de werkzaamheden starten voorafgaand aan de broedperiode en doorlopen tot in deze periode, zodat broedpogingen in het werkgebied achterwege blijven door de verstoring tijdens de werkzaamheden. Mochten er toch vogels tot broeden komen en door de werkzaamheden worden verstoord, dan is er een conflict met de Flora- en faunawet en moeten de werkzaamheden gestaakt worden tot na de broedperiode. De vestiging van broedvogels kan worden tegengegaan door te voorkomen dat geschikte nestplaatsen ontstaan. Daarom wordt aanbevolen om in het broedseizoen bijvoorbeeld zandhopen niet dagenlang onafgeschermd te laten liggen. Indien wordt gewerkt volgens bovenstaande voorwaarden, treedt er geen verstoring op van broedende vogels en hun nesten en ontstaat er in dezen geen conflict met de Flora- en faunawet.

Buiten het broedseizoen vallen de meeste nestplaatsen niet onder de bescherming van de Flora- en faunawet. Maar een aantal vogelsoorten maakt gedurende het gehele jaar gebruik van de nestplaats of keert jaarlijks terug op dezelfde plaats. Hun nesten en de functionele leefomgeving daarvan worden daarom het gehele jaar beschermd. Vanaf 26 augustus 2009 geldt een aangepaste lijst van jaarrond beschermde vogelnesten, die indicatief is en niet uitputtend. Nestplaatsen van de soorten die op deze lijst staan, zijn niet binnen het plangebied aangetroffen. Bovendien is het onwaarschijnlijk dat in de omgeving van het plangebied aanwezige jaarrond beschermde nestplaatsen en hun functionele leefomgeving worden beïnvloed door de herinrichting. Om deze redenen veroorzaakt de beoogde herinrichting geen conflict met de Flora- en faunawet ten aanzien van jaarrond beschermde nestplaatsen van vogels.

Vleermuizen

Effecten

Binnen het plangebied zijn mogelijk verblijfplaatsen aanwezig van vleermuizen. Dit betreft de soorten Gewone dwergvleermuis, Laatvlieger en Meervleermuis die kunnen verblijven in het woonhuis. Er worden geen werkzaamheden verricht aan dit woonhuis. De beoogde herinrichting heeft hierdoor geen negatief effect op verblijfplaatsen van vleermuizen.

Mits lichtverstoring van Meervleermuis wordt voorkomen, veroorzaakt de beoogde herinrichting geen negatieve effecten op foeragerende Meervleermuizen, Watervleermuizen en Rosse vleermuizen. Voor de vleermuissoorten Gewone dwergvleermuis, Ruige dwergvleermuis en Laatvlieger geldt, dat ze mogelijk tijdelijk negatieve effecten ondervinden ten tijde van de werkzaamheden. Na de beoogde herinrichting kan wederom gebruik worden gemaakt van het gebied om te foerageren.

De Oude Rijn doet dienst als vliegroute van Meervleermuis en mogelijk voor Watervleermuis. Indien lichtverstoring van vleermuizen over de Oude Rijn wordt voorkomen, heeft de beoogde herinrichting geen negatieve effecten op de functionaliteit van deze vliegroute.

Beoordeling

De beoogde herinrichting veroorzaakt geen conflicten met de Flora- en faunawet ten aanzien van vleermuizen, mits lichtverstoring op de Oude Rijn wordt voorkomen. Indien lichtverstoring van de vliegroute over de Oude Rijn niet op voorhand kan worden voorkomen, is aanvullend onderzoek nodig om te bepalen of en in welke mate sprake is van verstoring van vliegroutes van vleermuizen en of er sprake is van een conflict met de Flora- en faunawet.

Overige zoogdiersoorten

Effecten

Door de herinrichting van het plangebied gaat een deel van het leefgebied van een aantal licht beschermde zoogdiersoorten verloren. Voor de betreffende soorten is in de omgeving ruim voldoende alternatief leefgebied aanwezig.

Beoordeling

Voor licht beschermde soorten geldt een vrijstelling van ontheffing bij projecten in het kader van ruimtelijke ontwikkeling. In het plangebied worden geen middelzwaar of zwaar beschermde zoogdiersoorten verwacht. Om deze redenen veroorzaakt de beoogde herinrichting geen conflict met de Flora- en faunawet ten aanzien van 'overige zoogdiersoorten'.

Samenvattende tabel

In tabel 4-1 is samengevat welke beschermde en kritische soorten (mogelijk) in het plangebied en de omgeving voorkomen. Aangegeven is voor welke soorten ontheffing volgens de Flora- en faunawet moet worden aangevraagd en of daarbij aanvullende voorwaarden gelden om negatieve effecten op de beschermde soorten te voorkomen.

Tabel 4-1 - Overzicht van beschermde en kritische planten- en diersoorten die in het plangebied en de omgeving voorkomen, met hun status volgens de Flora- en faunawet en Rode Lijst. De Rode Lijst heeft de categorieën: gevoelig (GE), kwetsbaar (KW), bedreigd (BE) en ernstig bedreigd (EB). Aanwezigheid: + = aanwezig, - = afwezig, (+) = mogelijk aanwezig gezien biotoop en verspreiding, maar niet vastgesteld, (f) = mogelijke foeragerend. Bij vleermuizen: v = vliegroute, (v) = mogelijk functie als vliegroute.

Soorten per categorie Flora- en faunawet	Plangebied	Omgeving	Rode Lijst-status	Ontheffingsaanvraag nodig?
Categorie 1 (lichte bescherming)				
Algemeen voorkomende amfibieënsoorten, zie paragraaf 3.2	+	+	+	Nee
Algemeen voorkomende zoogdiersoorten, zie paragraaf 3.2	+	+	+/-	Nee
Categorie 2 (middelzware bescherming)				
Kleine modderkruiper	+	+	-	Nee, mits voorwaarden opgevolgd
Rivierdonderpad	+	+	-	Nee, mits voorwaarden opgevolgd
Categorie 3 (zware bescherming)				
Rugstreeppad	-	+	-	Nee
Gewone dwergvleermuis	(+)	+	-	Nee
Ruige dwergvleermuis	(f)	+	-	Nee
Laatvlieger	(+)	+	-	Nee
Watervleermuis	(v)	+	-	Nee, mits voorwaarden opgevolgd
Meervleermuis	V (+)	+	-	Nee, mits voorwaarden opgevolgd
Rosse vleermuis	(f)	+	-	Nee
Vogels				
Inheemse broedvogels	+	+	+/-	Nee, mits voorwaarden opgevolgd
Jaarrond beschermde nestplaatsen	-	(+)	+/-	Nee

4.4 Luchtkwaliteit

Toetsing Wet

Op 15 november 2007 is de Wet milieubeheer gewijzigd. Aan hoofdstuk 5 is een titel toegevoegd: titel 5.2 luchtkwaliteitseisen. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005.

In de wet is, door middel van criteria, een onderscheid gemaakt tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het niet in betekenende mate leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij 3 % van de grenswaarde (= 1,2 µg/m³) voor stikstofdioxide en fijn stof.

In de “Regeling niet in betekenende mate bijdragen” is een toetscriterium voor luchtkwaliteitseisen opgenomen. Omdat er in totaal maximaal 90 woningen worden gerealiseerd en dit minder is dan

het toetscriterium van 1.500 woningen en er 1 ontsluitingweg is, is het plan volgens de regeling, niet in betekende mate.

Toetsing Milieubeleidsplan 2003-2010 en regionaal beleidskader voor Duurzame stedenbouw

Eén van de ambities uit van het Milieubeleidsplan 2003-2010 luidt: Op het merendeel van de plaatsen waar mensen wonen, sporten of anderszins langdurig verblijven is de concentratie aan luchtverontreinigende stoffen in 2010 beduidend lager dan de toegestane grenswaarden. Waarbij in de praktijk de term beduidend lager dan de grenswaarde is gesteld op 36-38 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Hierbij is aangesloten bij het regionaal beleidskader duurzame stedenbouw.

Voor het NSL is een digitale saneringstool (3.1) beschikbaar gesteld door de ministeries van VROM en V&W (inmiddels 1 ministerie van Infrastructuur & Milieu). De dichtstbijzijnde drukke weg is de Rijnsburgerweg. Uit de saneringstool 3.1 blijkt dat de concentraties stikstofdioxide en fijn stof ter plaatse langs de Rijnsburgerweg in 2011 al beduidend lager zijn dan de grenswaarden (respectievelijk 30,4 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ en 19,2 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (incl. zeezoutaf trek)). Hiermee wordt voldaan aan de ambitie uit het Milieubeleidsplan 2003-2010 en de extra ambitie voor Duurzame Stedenbouw.

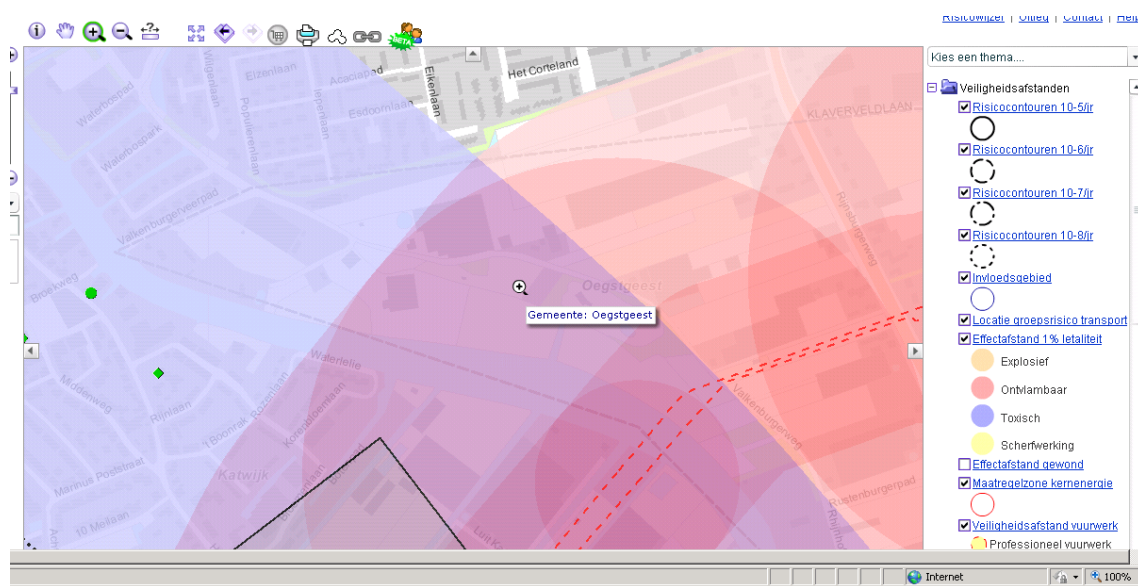
Conclusie lucht

Het plan voldoet aan de Wet milieubeheer, onderdeel luchtkwaliteitseisen. Verder wordt voldaan aan de ambitie uit het milieubeleidsplan 2003-2010 en de extra ambitie voor Duurzame Stedenbouw. Hierdoor zijn er geen belemmeringen voor dit plan met betrekking tot de luchtkwaliteit

4.5 Externe veiligheid

Risico's in het plangebied

Onderstaande figuur is een uitsnede van de provinciale risico-kaart.



Voor dit plangebied zijn de N206 en hoge druk aardgasleiding A560 KR 061 t/m 062 de relevante risicobronnen.

Transport over de weg (N206)

De N206 ligt op circa 500 meter van het plangebied. Deze weg wordt gebruikt voor het transport van gevaarlijke stoffen. Aan de PR grenswaarde wordt voldaan, de PR grenswaarde contour ligt namelijk op de weg.

Het plangebied ligt binnen het effectgebied van de N206. Vanwege het transport van giftige vloeistoffen is het effectgebied van de N206 circa 900 meter (giftige vloeistoffen categorie LT2). Het plangebied ligt niet binnen de 200 meter zone langs een transportroute waar, vanwege het transport van gevaarlijke stoffen, beperkingen aan het ruimtelijk gebruik kunnen worden opgelegd.

Transport via buisleidingen

In opdracht van de gemeente Oegstgeest heeft de Gasunie een risicoberekening laten uitvoeren voor deze aardgasleiding. De PR 10-6 contour ligt op de gasleiding. Aan de PR grenswaarde wordt voldaan. De oostelijke helft van het plangebied ligt in het invloedsgebied van hoge druk aardgasleiding A560 KR 061 t/m 062.

Groepsrisicoverantwoording

Vanwege de ligging van het plangebied in het effectgebied van de N206 en de hoge druk aardgasleiding A-560-KR-061 t/m 062 is een nadere beschouwing van het groepsrisico noodzakelijk.

N206

Het plangebied ligt buiten de 200 meter zone waar beperkingen aan het ruimtelijk gebruik kunnen worden opgelegd.

Volgens de provinciale risicokaart is het groepsrisico $< 0,1$ maal de OW. Het groepsrisico zal nauwelijks wijzigen door de nieuwe woningen van deelgebied 1. Het risico in deelgebied 1 wordt namelijk veroorzaakt door het transport van toxische vloeistoffen en dit levert een geringe bijdrage aan de hoogte van het groepsrisico.

Volgens de regionale omgevingsvisie is de ontwikkeling toegestaan als aan een drietal voorwaarden wordt voldaan: 1) alle redelijkerwijs te treffen maatregelen om het risico te reduceren worden uitgevoerd, 2) de hulpdiensten (zoals brandweer) kunnen adequaat ingrijpen, 3) de bevolking weet hoe te handelen bij een calamiteit.

Bij het vrijkomen van een toxische wolk moeten de aanwezigen binnen blijven, en deuren, ramen en ventilatieopeningen sluiten. De bevolking moet bij calamiteit daarom tijdig gewaarschuwd worden.

Hier ligt een taak voor de hulpdiensten. Het gebied moet voldoende bereikbaar zijn voor de hulpdiensten. Op dit punt is een advies van de regionale brandweer noodzakelijk, evenals voor de EV aspecten; interventie- en behandelingscapaciteit.

Hoge druk aardgasleiding A560 KR 061 t/m 062

De Gasunie heeft voor deze gasleiding een risicoberekening uitgevoerd. In deze berekening is rekening gehouden met de woningen van deelgebied 1. Er is dus geen nieuwe berekening nodig om het effect van deelgebied 1 op de hoogte van het groepsrisico vast te stellen. Deelgebied 1 ligt op circa 200 meter van de gasleiding, buiten het 100% letaliteitsgebied. De groepsrisicoverantwoording kan daarom beperkt blijven:

In deelgebied 1 worden circa 90 woningen gebouwd. Het aantal personen bedraagt 216. Het groepsrisico is 0,06 maal de oriëntatiewaarde.

Het plangebied is bereikbaar vanuit Oegstgeest en Rijnsburg via de Rijnsburgerweg en Frederiksoord. Het is aan de regionale brandweer om te bepalen of de bereikbaarheid voldoende is.

De bewoners kunnen het effectgebied van de gasleiding verlaten via een tweetal voetgangers bruggen naar het veilige westelijke deel van het plangebied en vervolgens richting Rijnsburg via de Valkenburgerweg.

Conclusie

Externe veiligheid is naar het zich laat aanzien geen belemmering voor de bouw van de woningen. De oriëntatiewaarde voor het groepsrisico wordt niet overschreden, niet voor de N206 en ook niet voor de gasleiding. Er is een advies aangevraagd bij de regionale brandweer. Dit advies geeft ook aan dat er geen belemmeringen bestaan voor de gewenste ontwikkeling (zie bijlage).

4.6 Duurzaamheid

De gemeente Oegstgeest vindt het duurzaam ontwikkelen van het stedelijke gebied belangrijk. Oegstgeest streeft er naar dat elke ruimtelijke ontwikkeling bijdraagt aan het verbeteren van de kwaliteit van economie, maatschappij als milieu op de korte en lange termijn. Zij wil daarmee de kwaliteit en duurzaamheid van de stedelijke ontwikkeling op een zo hoog mogelijk niveau brengen. Het onderhavige project is 6,5 ha. en maximaal 90 (excl. bestaande woning) woningen. Dit betekent dat de volgende instrumenten worden toegepast:

- Groter dan 1 ha. en meer dan 10 woningen: RBDS met ambitietabel
- Meer dan 10 woningen: Regionale DuBo Plus Richtlijn;
- Meer dan 50 woningen: kansen voor CO₂ reductie van 18 tot 100% inventariseren;

Hieronder volgt een toelichting op het bovenstaande:

Duurzame stedenbouw/gebiedsontwikkeling

Duurzame stedenbouw/gebiedsontwikkeling is vooral het inspelen op de kansen van de nieuwe bouwlocatie. Juist door in een vroegtijdig stadium aandacht te besteden aan de specifieke kenmerken en mogelijkheden van de bouwlocatie kan er voor gezorgd worden dat een aantrekkelijke woon- en voorzieningenomgeving ontstaat. De gemeente Oegstgeest hanteert hiertoe het Regionaal Beleidskader Duurzame Stedenbouw (RBDS). In het RBDS staat het beleid van de gemeente Oegstgeest voor duurzame stedenbouw. Dit instrument is bedoeld om de milieumambities en andere duurzaamheidsaspecten een volwaardige plaats te geven in de ontwikkeling van ruimtelijke plannen voor gebieden > 1 hectare. Duurzaamheid is hierbij ruim gedefinieerd als 'People, Planet, Profit' (PPP). Dit betekent dat naast ambities op het gebied van milieu ook maatschappelijke/sociale en economische ambities een plek hebben gekregen in het beleid.

DuBoPlus-Richtlijn

De gemeente Oegstgeest hanteert als uitgangspunt bij bouwprojecten (woningbouw, utiliteitsbouw en de grond-, weg- en waterbouw voor zowel nieuwbouw als renovatie) de Regionale DuBoPlus Richtlijn 2008 als duurzaam bouwen-maatlat. De nagestreefde kwaliteit en duurzaamheid van het project worden op basis van een overeenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar geborgd.

Voor de woning- en utiliteitsbouw worden de duurzame prestaties berekend met het instrument de GPR (gemeentelijke prestatie richtlijn)-Gebouw en de resultaten gepresenteerd in een schoolcijfer (1-10). Een 7 is de regionale norm. Voor gemeentelijke gebouwen geldt een 8.

Klimaatprogramma

In 2008 heeft de gemeente Oegstgeest in samenwerking met de Milieudienst het Plan van aanpak regionaal Klimaatprogramma 2008-2012 Holland Rijnland en Rijnstreek vastgesteld.

Voor het Klimaatprogramma Holland Rijnland en Rijnstreek wordt de klimaatambitie van het kabinet als uitgangspunt genomen. In de CO₂-kansenkaart is berekend, dat de kabinetsambitie een concrete CO₂-reductiedoelstelling van 600 kiloton in 2030 voor onze regio betekent.

Dit klimaatbeleid is breed opgezet en bestrijkt onder meer de volgende doelgroepen: 'Woningen'; 'Bedrijven'; 'Duurzame energieproductie'; 'Bouwers en projectontwikkelaars' en 'Mobiliteit'. Dit programma kent onder meer een relatie met ruimtelijke ordening, doordat bij ontwikkelingen vanaf 50 woningen of 5.000 m² BVO bedrijfsgebouwen de kansen voor CO₂-reductie in aanmerking genomen dienen te worden en vanaf 200 woningen of 20.000 m² BVO bedrijfsgebouwen een energievisie ontwikkeld dient te worden. Doel hierbij is om te komen tot 18 -100 % reductie van de CO₂-uitstoot, afhankelijk van de schaal van de ruimtelijke ontwikkeling.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

Binnen het plangebied is geen bedrijvigheid voorzien en hoeft in de toekomstige situatie niet met hinder van bedrijven binnen het gebied rekening te worden gehouden. In de directe omgeving van het plangebied op de locatie Valkenburgerweg 17 bevindt zich kwekerij Kromhout. Het betreft een kwekerij met gasverwarming. Het bedrijf valt onder het Besluit glastuinbouwbedrijven.

Voorkeursafstand volgens de VNG uitgave Bedrijven en milieuzonering bedraagt (ten opzichte van een rustige woonwijk waarvan hier sprake zal zijn) 30 meter. Maatgevend aspect hierbij is geluid. Deze contour valt niet over het bestemmingsplangebied. Los van het voorgaande geldt dat de verwachting is dat het bedrijf ten behoeve van de ontwikkeling van Frederiksoord-Zuid binnen 10 jaar zal zijn beëindigd.

Er zijn geen andere bedrijven van betekenis binnen de omgeving van deelgebied 1.

5. Water

5.1 Watertoets bestemmingsplan Rijnfront

Voor het bestemmingsplan Rijnfront (het moederplan) is al voldaan aan de plicht van een watertoets. Er is in het kader van bestemmingsplan Rijnfront overleg geweest met het Hoogheemraadschap Rijnland. Bij dit overleg heeft het Hoogheemraadschap zich akkoord verklaard met de inhoud van de watertoets voor het gehele bestemmingsplangebied Rijnfront. Volledigheidshalve wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan Rijnfront voor de precieze inhoud. Naast deze watertoets is opdracht verstrekt aan bureau Oranjewoud om het stedenbouwkundige plan (dat afwijkt van het bestemmingsplan Rijnfront) te toetsen aan het huidige beleid van het Hoogheemraadschap. Deze analyse is als bijlage toegevoegd.

5.2 Toetsing water deelgebied 1 aan watertoets Rijnfront

Het plangebied is 5,42 hectare groot. De locatie bevindt zich op circa 5 km van de kust bij Katwijk aan zee. Het plangebied zal worden voorzien van een waterstructuur met groene oevers in directe (vaar)verbinding met de Oude Rijn. Momenteel bestaat het terrein grotendeels uit weiland, diverse watergangen in verbinding met de Oude Rijn en bomen (onverhard gebruik). Ook is er een in verval geraakt kassencomplex aanwezig (voormalig 'Glazen stad'), een aantal bestaande woningen en diverse schuren en/of opslagruimten.

De Oude Rijn is benoemd als KRW oppervlaktewaterlichaam (status kunstmatig), hiervoor zijn ecologische doelen afgeleid. De huidige ecologische toestand is als slecht geclassificeerd. Hierbij zijn in de toekomst (2015-2027) verbreden en aanbrengen natuurvriendelijke oevers als maatregelen voorzien in het waterlichaam. Ook is de locatie gesitueerd binnen het KRW benoemde grondwaterlichaam Zout Rijn-West. Zowel voor de kwantiteit als kwaliteit luidt het eindoordeel voor de toestand van dit grondwaterlichaam (Zuid-Hollands deel): Goede toestand.

Het plangebied bevindt zich niet in een grondwaterwin- en/of grondwaterbeschermingsgebied. Op circa 2 km afstand is een waterwingebied (duinen) aanwezig. Binnen of in de directe omgeving van het plangebied heerst geen wateropgave.

Bodemsamenstelling

Over het algemeen bevindt het maaiveld binnen het plangebied zich op circa N.A.P. -0,2 à -0,51 m. Het maaiveld rondom de bebouwing, met name aan de noordwest en zuidwest punt zijn wat hoger gesitueerd (circa 40 à 80 cm, N.A.P. +0,2 à +0,30 m). Binnen het plangebied is lichte klei aanwezig met een homogeen profiel (in kreekbeddingen van de Oude Rijn). De precieze bodemsamenstelling is vooralsnog niet bekend, maar volgt naar verwachting uit het uit te voeren bodemonderzoek ter plaatse.

De regionale bodemopbouw bestaat vanaf het maaiveld tot aan circa N.A.P. -16 m uit een deklaag met daaronder een eerste watervoerend pakket tot een slechtdoorlatende kleilaag op circa N.A.P. -

53 m, van circa 5 m dikte. Hieronder is een 2^e en 3^e watervoerendpakket aanwezig tot circa N.A.P. -125 m, met daaronder de formaties van Maasluis en Oosterhout, met in de laatste een slechtdoorlatende kleilaag welke als hydrologische basis kan worden beschouwd. In de deklaag zijn mogelijk rivierzandafzettingen en/of dikke rivier- en zeekleiafzettingen aanwezig.

Waterhuishouding

De Oude Rijn is een boezemwater binnen het systeem van Hoogheemraadschap van Rijnland (HHvR). De slechte waterkwaliteit is waarschijnlijk afkomstig van het agrarisch achterland. De huidige waterstructuur binnen het plangebied staat in open verbinding met de Oude Rijn. Het streefpeil van de Oude Rijn is N.A.P. -0,6 m, met in de praktijk een fluctuatie van circa 10 cm. Het overtollige polderwater watert op het boezemwater van de Oude Rijn af. Het maximale peil (maalpeil) van de Oude Rijn bedraagt N.A.P. -0,35 m, er mag dan niet meer overtollig water vanuit de polders op de Oude Rijn worden afgevoerd. Dit komt echter alleen in zeer extreme situaties voor. Binnen het plangebied zijn al een aantal bestaande watergangen aanwezig welke in open verbinding staan met de Oude Rijn en daarom van hetzelfde peil zijn voorzien.

Conform de grondwatertrappenkaart behoort de ontwaterings situatie van het plangebied tot grondwatertrap klasse II. Dit betekent dat de GHG kleiner is dan 0,40 m -mv./ N.A.P. -0,75m (gemiddeld) is gelegen. De GLG is gesitueerd tussen 0,50 en 0,80 m -mv./ N.A.P. -0,85 tot -1,15 m. Opgemerkt wordt dat de grondwaterstanden sterk afhankelijk zijn van het beheerste boezempeil van de Oude Rijn van N.A.P. -0,60 m (met fluctuatie van +/- 10 cm).

De ontwateringsdiepte voldoet ter plaatse van de terpen in de huidige situatie niet aan de norm voor bebouwing (grondwaterstand is ondieper dan 0,80 m -mv.).

Aan de hand van de isohypsenkaart uit het Dinoloket kan worden geconcludeerd dat er in het watervoerend pakket een stijghoogte verschil aanwezig is waardoor ter plaatse (matige) infiltratie plaatsvindt. De regionale grondwaterstromingsrichting (1^e wvp) van het diepere grondwater is oostelijk gericht. Het ondiepe grondwater zal zich in de richting van het aanwezige oppervlaktewater bewegen.

Binnen het plangebied en in de directe omgeving is geen bestaand riool aanwezig van de gemeente Oegstgeest.

Voorgenomen ontwikkeling

De ontwikkeling bestaat uit de realisatie van een watervillawijk met bijna 100 woningen in een waterrijke omgeving. Hiertoe zal een aanzienlijke hoeveelheid nieuw water worden gerealiseerd in aansluiting op de Oude Rijn en de omgeving. Hierbij is elk perceel aan het water gelegen, is een haventje voorzien in het centrum van het plan en zijn rustige groene verblijfsplekken aan de Oude Rijn en Valkenburger weg in het ontwerp opgenomen. Het water staat in directe verbinding van de Oude Rijn en is voorzien van aanlegplaatsen voor boten (boothuizen, insteekhavens en steigers). Het type boten betreft open zeilboten en sloepen en de doorvaarhoogte van de bruggen bedraagt minimaal 1,8 m. Rond het landgoed en aan een kant van de Binnenrijn worden de oevers natuurvriendelijk ingericht (plasbermen voorzien van riet). Voor zover mogelijk (gezien

aanlegplaatsen) worden de openbare oevers natuurvriendelijk ingericht, de overige oevers worden waar mogelijk voorzien van een natuurlijke inrichting (oevers 1:3).

Toename verhard oppervlak

De ontwikkeling zal onder andere bestaan uit het realiseren van bebouwing, wegen en parkeren (verharding). In de huidige situatie is een in verval geraakt kassencomplex aanwezig (voormalig 'Glazen stad'), een aantal bestaande woningen en diverse schuren en/of opslagruimten. De huidige en toekomstige oppervlakten staan vermeld in tabel 1. Het verhard oppervlak aan bebouwing (daken en terrassen) neemt toe met naar verwachting 6.965 m². Naar verwachting neemt ten behoeve van de ontsluiting van de uitbreiding ook de wegverharding (incl. voetpad en parkeren op eigen terrein) toe met 7.927 m².

Tabel 1: Toename/afname aan verhard oppervlak *

Plangebied	functie	Huidig aantal m ²	Nieuw aantal m ²	Toename (+) / afname (-) m ²
Watervillawijk deelplan 1	bebouwing:			
	- woningbouw, opstallen	1.042	10.827	+ 9.785
	- kassen	5.340	geen/nul	- 5.340
	wegverharding (asfalt, beton, klinkers, tegels e.d.)	3.447	9.274	+ 5.827
	- terras **	-	2.520	+ 2.520
	- parkeren**	-	2.100	+ 2.100
	water	3.721	10.536	+ 6.815
	groen (gras, weiland, beplanting e.d.)	40.614	23.527	- 17.087
Totaal oppervlakten	gehele plangebied	54.164	54.164	nvt
Totaal verhard	bebouwing + wegverharding e.d.	9.829	24.721	+ 14.892

* Opgemerkt wordt dat bovengenoemde oppervlakten verkregen zijn van de gemeente Oegstgeest en zijn vastgesteld op basis van inrichtingsschetsen

** Uitgangspunt is dat per perceel circa 30 m² wordt verhard t.a.v. terras en circa 25 m² t.a.v. parkeren per perceel

Graven water

Ter wille van het project wordt een aanzienlijke hoeveelheid water gegraven. In totaal wordt naar verwachting 6.815 m² aan oppervlaktewater gerealiseerd. Ten behoeve van het ontwerp dient ongeveer 2.571 m² van het bestaande water (3.721 m²) te worden gedempt. Dit moet in zijn geheel gecompenseerd worden. Voor de toename aan verhard oppervlak dient 15% van het verhard oppervlak te worden gecompenseerd in de vorm van oppervlaktewater. In totaal dient voor onderhavig project daarom 4.805 m² oppervlaktewater te worden gerealiseerd. In het huidige plan wordt er in ruime mate oppervlaktewater gecompenseerd (overschot van 2.010 m²).

Beleid

Bij het opstellen van deze paragraaf is rekening gehouden met het vigerende beleid. Het betreft de onderstaande beleidsstukken:

- Het vigerend beleid in het Nationaal Waterplan, 2009;
- Waterbeheer voor de 21^e eeuw (WB21);
- Nota Ruimte;
- Het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW), geactualiseerd 2008;
- De Europese Kaderrichtlijn Water (EKW);
- Waterwet 2009;
- De 'Handreiking watertoets 3', 2009;
- Handreiking Watertoetsproces bij Rijnland, d.d. dec 2008;
- Waterbeheerplan 4 2010-2015, Hoogheemraadschap van Rijnland, d.d. dec. 2009;
- Keur Rijnland (2009);
- Beleids- en algemene regels (d.d. 17 februari 2009).

Inventarisatie knelpunten en aandachtspunten

Bij de ontwikkeling van de waterparagraaf zijn mogelijke knelpunten en aandachtspunten geïnterpreteerd ten aanzien van de waterhuishouding en riolering. Dit is gedaan in samenwerking met het waterschap Hoogheemraadschap van Rijnland (dhr. B. Goosen) en de gemeente Oegstgeest (dhr. S. Ariaans). Conform de relevante thema's uit de 'handreiking watertoets deel 3' zijn vervolgens aan de navolgende uitgangspunten invulling gegeven:

1. Grond- en oppervlaktewaterkwaliteit;
2. Riolering;
3. Wateroverlast;
4. Grondwateroverlast;
5. Inrichting en beheer;
6. Volksgezondheid.

1. Grond- en oppervlaktewaterkwaliteit

In de toekomstige situatie wijzigt de inrichting van het plangebied die de waterkwaliteit van het afstromende regenwater mogelijk negatief beïnvloeden (afspoeling uitlogende materialen, anders dan landbouw gerelateerde stoffen). Om het afstromende regenwater ook in de toekomst schoon te houden zullen alleen materialen worden toegepast, waarbij afspoeling of uitloging wordt voorkomen (vermijden van bijvoorbeeld materialen zoals koper, lood en zink ten behoeve van duurzaam bouwen; Dubo). Het gebruik van bestrijdingsmiddelen en bemesting bij het beheer en onderhoud van groenvoorzieningen zal worden voorkomen.

In verband met de ligging ten opzichte van het nabij liggende oppervlaktewater zal echter wel zorgvuldig worden omgesprongen met de afvoer van het hemelwater. Het afkoppelen van afstromend wegwater (wijkontsluitingswegen, parkeerterreinen, woonerven) zal middels de aanleg van aanvullende zuiveringstechnieken (bijv. bodempassage) niet ongezuiverd plaatsvinden. De aanleg van natuurvriendelijke oevers zal een bijdrage leveren aan het verbeteren van de waterkwaliteit van de Oude Rijn.

2. Riolering:

In de toekomstige situatie wordt het plangebied anders bestemd. Hierdoor ontstaan er vuil- en hemelwaterstromen. Voor het behalen van de basisinspanning en voor een optimale afstemming tussen de waterketen en het watersysteem zullen in de toekomstige situatie de vuil- en hemelwaterstromen gescheiden worden aangelegd. Bij de uitbreiding zal het schone regenwater (hemelwater) afkomstig van verharde oppervlakten (zoals bebouwing) naar het oppervlaktewater worden afgevoerd. Het schone hemelwater zal daarom niet op het rioleringstelsel worden afgevoerd (gescheiden afvoeren hemel en vuilwater).

In de huidige situatie is geen (ontvangend) rioleringstelsel ter plaatse aanwezig. Deze wordt nog aangelegd.

3. Wateroverlast

Door de ontwikkeling van het terrein wordt het watersysteem beïnvloed. Het verharde oppervlak binnen het plangebied neemt toe. De toename aan verhard oppervlak bedraagt naar verwachting 14.892 m². Dit versnelt de afvoer van hemelwater en kan leiden tot wateroverlast. Dit betekent dat compensatie dient plaats te vinden. Aangezien de toename aan verharding een hoeveelheid betreft van meer dan 10.000 m² zal minimaal 15% (feitelijk circa 28,5%) van het nieuw aan te leggen verhard oppervlak binnen het plangebied worden gereserveerd voor oppervlaktewater. Het water zal hier in de toekomst worden geborgen in het nieuw te realiseren oppervlaktewater. Voorkomen wordt dat het bestaande gebied, waar het plan op aansluit, hinder ondervindt van het plan.

4. Grondwateroverlast

De ontwateringsdiepte voldoet ter plaatse van het plangebied in de huidige situatie naar verwachting niet aan de norm voor woningbouw (grondwaterstand dieper dan 0,80 m -mv.). In de toekomst zal voor voldoende ontwateringsdiepte gerealiseerd te worden voor het voorkomen van grondwateroverlast. Voor het terrein betekent dit, ter plaatse van de voorgenomen woningbouw, een ontwateringsdiepte van bij voorkeur tussen de 0,8 à 1,0 m -mv. Hieraan kan worden voldaan door het plangebied op te hogen en/of maatregelen te nemen in de funderingsmethodiek (kruipruimtelooz of waterdicht funderen). Er zal geen grondwater worden afgevoerd (drainage) om aan de ontwateringnormen te voldoen. Bij de inrichting zal rekening worden gehouden met de peilfluctuatie van de Oude Rijn (+/- 10 cm ten opzichte van N.A.P. -0,60 m is uitgangspunt). In zeer extreme situaties kan het water in principe stijgen tot N.A.P. -0,35 m, hier zal eveneens rekening mee worden gehouden. Het ontwerp dient grondwaterneutraal te zijn. Een en ander kan nader worden uitgewerkt in een waterhuishoudkundig- en rioleringsplan.

5. Inrichting en beheer

In de toekomstige situatie worden watergangen verbreed en aangelegd. De afvoer van het water vindt onder vrij verval plaats en het waterbeheer is zelfregulerend. Voor beheer en onderhoud van de watergangen zal voldoende ruimte worden opgenomen in het plan. Deze dient door de (kadastrale) eigenaar(en) van/ binnen het plangebied zelf te worden voorzien. Voor het onderhoud zal rekening worden gehouden met een onderhoudsstrook of een locatie waar een onderhoudsboot te water kan worden gelaten. Deze zullen tevens obstakel vrij zijn (vrij van bebouwing, begroeiing). Het Hoogheemraadschap is verantwoordelijk voor het beheer van hoofdwatergangen, in dit geval

alleen de Oude Rijn. Wel zal de inrichting en het beheer en onderhoud worden gekeurd/getoetst door het waterschap bij de jaarlijkse schouw.

De inrichting van de watergangen dient overeenkomstig de bepalingen hierover in de Integrale Inrichtingscriteria Watergangen en Kunstwerken (beleidsregels behorende bij Keur, d.d. 17 februari 2009) van het Hoogheemraadschap van Rijnland te worden uitgevoerd.

6. Volksgezondheid

Het plangebied maakt naar aanleiding van de ontwikkeling deel uit van stedelijk gebied. In stedelijk gebied is het wenselijk om risico's voor de volksgezondheid zoveel mogelijk te beperken. De inrichting is veilig (geen verdrinkingsgevaar) en de waterpartijen vallen niet periodiek droog (stankoverlast). De inrichting voldoet in de toekomst aan de gestelde veiligheidseisen.

De onderstaande thema's spelen geen/ in mindere mate een rol bij de ontwikkeling van het plangebied.

Conform de handreiking watertoets worden nog een aantal thema's onderkend. Deze thema's spelen niet of in mindere mate een rol bij de ontwikkeling van het plangebied. Het betreft de thema's veiligheid, watervoorziening (seizoensberging), bodemdaling, natte natuur (HEN/ SED-wateren) en verdroging. Ten aanzien van deze thema's wordt het volgende opgemerkt:

1. Veiligheid: het plangebied ligt niet in de buurt van bestaande waterkeringen en/of waterstaatswerken. Bij de ontwikkeling behoeft daarom geen rekening te worden gehouden met de beschermingszones van waterkeringen.
2. Watervoorziening: in het plangebied is oppervlaktewater aanwezig en er wordt een grote hoeveelheid oppervlaktewater aangelegd (meer dan ter compensatie verhard oppervlak noodzakelijk is). Er wordt voor zover bekend geen water aangevoerd. Het plangebied ligt niet in een grondwaterbeschermingsgebied. Van een beperking in watervoorziening is dan ook geen sprake.
3. Bodemdaling: Het plangebied heeft een zettinggevoelige ondergrond (klei op zand). Dit heeft mogelijk consequenties voor de uitvoering. Er vinden geen wijzigingen plaats in de grondwatersituatie, wel wordt het terrein opgehoogd. Er kan dan ook bodemdaling plaatsvinden. Derhalve dienen tijdens of na het opstellen van het definitieve ontwerp van de waterhuishouding en riolering controleberekeningen uitgevoerd te worden.
4. Natte natuur/ verdroging: het gebied is niet aangewezen als natte natuur en ligt in de buurt van/ naast stedelijk gebied. De toekomstige situatie mag niet leiden tot verdroging van het gebied en omliggende terreinen. Voor het toekomstig in te richten terrein wordt uitgegaan van zogenaamd grondwaterneutraal bouwen [Waterbeleid 21e eeuw" (Rijk, IPO, Unie van Waterschappen en VNG). In de toekomstige situatie wordt een aanzienlijke hoeveelheid oppervlaktewater gerealiseerd ter compensatie van de toename aan verharding. Hierbij wordt het water vastgehouden in het gebied. Hiermee is het plangebied grondwaterneutraal. Daar waar mogelijk zullen de oevers natuurvriendelijk dan wel natuurlijk worden ingericht.

Wanneer ten behoeve van de ontwikkeling water wordt gegraven is hiervoor een watervergunning benodigd.

Status

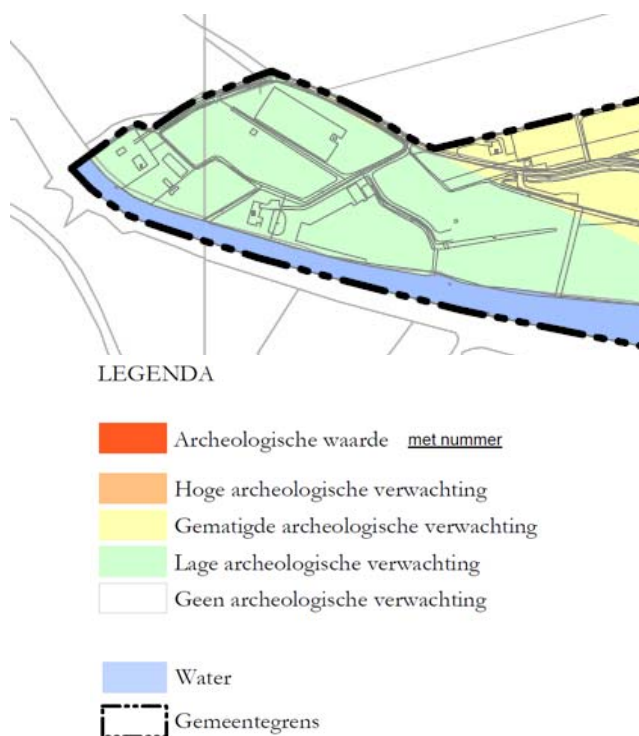
Voorliggende toelichting watertoets/waterparagraaf betreft een definitieve rapportage. Op basis van deze rapportage is een informeel wateradvies aangevraagd bij het waterschap. Het waterschap heeft aangegeven te kunnen instemmen met hetgeen beschreven in de waterparagraaf.

6 Archeologie

Voor het bestemmingsplan Rijnfront is een booronderzoek verricht door het Archeologisch Diensten Centrum (ADC).



Dit heeft geresulteerd in bovenstaande kaart met vlekken waar potentieel archeologische waarden aanwezig zouden kunnen zijn en waar nader onderzoek in de vorm van proefsleuven was aanbevolen. Deze vlekken zijn in het bestemmingsplan Rijnfront opgenomen met een beschermend werkend aanlegvergunningstelsel. Zoals is te zien is deelgebied 1 niet beschermd. Aangezien de 2^e partiële herziening een nieuw bestemmingsplan betreft en nooit eerder is onderzocht vanwege de conserverende bestemming in bestemmingsplan Rijnfront, wordt echter gekeken naar het gemeentelijke archeologiebeleid. Hieruit blijkt dat er voor de 2^e partiële herziening bestemmingsplan Rijnfront een lage verwachtingswaarde geldt op het gebied van archeologie:



Terreinen waarvoor een lage archeologische verwachting geldt:

De lage verwachtingsgebieden kenmerken zich door natte omstandigheden in combinatie met een moerige ondergrond. Hierdoor waren deze gebieden minder geschikt voor bewoning. Voor deze gebieden zijn diensengevolge geen voorwaarden opgenomen.

7. Explosieven onderzoek

7.1 Inleiding

Aangezien het plangebied is gelegen in de omgeving van het (voormalig) Marinevliegkamp Valkenburg en hier in de Tweede Wereldoorlog veel is gevochten, is eind 2004 begin 2005 door T&A Survey een onderzoek ingesteld naar de aanwezigheid van niet gesprongen explosieven. (Bijlage toegevoegd)

Het is van belang om, voor er uitgevoerd wordt, een dergelijk onderzoek te hebben gedaan. Dit is wenselijk aangezien bij grondverzet werkzaamheden een (inmiddels klein) risico bestaat dat niet gesprongen explosieven alsnog zouden kunnen exploderen.

7.2 Uitkomsten onderzoek

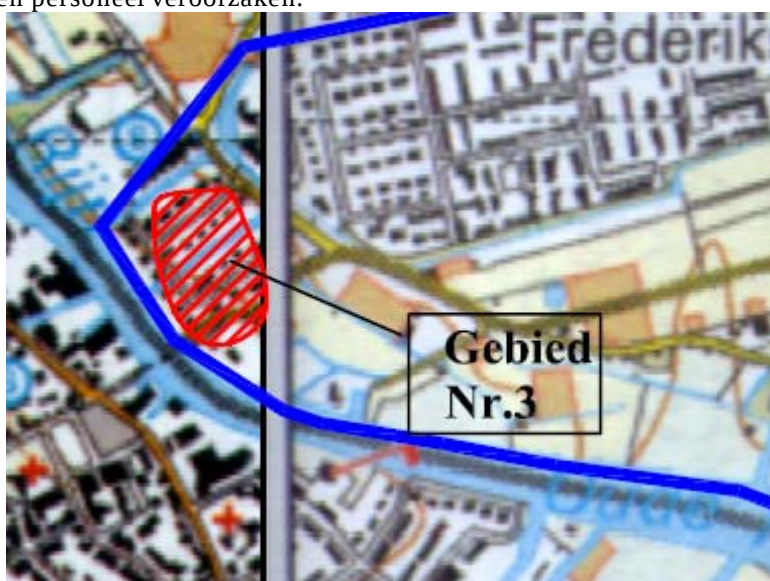
Het ontwikkelen van een bestemmingsplan waarbij tuinbouwgebied wordt getransformeerd tot woongebied is de aanleiding van het vooronderzoek.

Op basis van de kroniek van de gevechtshandelingen in de omgeving van het Vliegveld kan het volgende worden geconcludeerd. In de periode 10 tot en met 14 mei 1940 vonden gevechtshandelingen plaats in de gemeente Valkenburg (ZH), Oegstgeest, Rijnsburg, het vliegveld Valkenburg (ZH), boerderij Veldheim en de steenfabriek "De Ridder". Vanaf de Haagsche Schouw en steenfabriek "De Ridder", zijn onder andere mortieraanvallen uitgevoerd op vliegveld Valkenburg. In de omgeving van deze posities is gevochten tussen het Nederlandse en Duitse leger met artillerie- en mortiergranaten en verder met handwapens. Tevens in en om de pannenfabriek hebben gevechten plaatsgevonden met handwapens. In de periode na 14 mei 1940 tot het einde van de oorlog zijn geen gevechtshandelingen meer geweest die op de grond plaatsvonden. Bestudeerde luchtfoto's geven geen aanwijzingen voor schade als gevolg van luchtaanvallen vanaf 12 augustus 1943.



Figuur 3; foto 12 september 1944

Het archief van het EOC-KL heeft, behalve het vliegveld Valkenburg (ZH) en in de directe omgeving van de gemeenten Rijnsburg en Oegstgeest. Met betrekking tot de ontwikkeling van plangebied Rijnfront en het plangebied Frederiksoord Zuid en invliegfunnel, dient rekening gehouden te worden dat er gebieden zijn, die op grond van het literatuuronderzoek verdacht aangemerkt. Deze gebieden betreffen (voormalige) boerderij Veldheim, steenfabriek "De Ridder" en pannenfabriek. De exacte locatie en aard van de mogelijke explosieven zijn onbekend. De verdachte gebieden staan aangegeven in op de kaart. De overige locaties zijn op basis van indirecte feiten, verdacht op het mogelijk voorkomen van explosieven als gevolg van artilleriebombardementen en het neerkomen van luchtafweermunitie. Voor alle locaties geldt dat men rekening dient te houden met het aantreffen van explosieven tijdens grondverzet werkzaamheden. Een ongecontroleerde detonatie als gevolg van grondverzet werkzaamheden kan schade aan materieel of persoonlijk letsel aan direct bij het werk betrokken personeel veroorzaken.



Onderzoekslakatie

Op basis van indirecte feiten verdacht voor het voorkomen van explosieven als gevolg van artilleriebombardementen en het neerkomen van luchtafweermunitie.

Op basis van feiten verdacht gebied:
Gebied Nr.1: Boerderij Veldheim
Gebied Nr.2: Steen fabriek "De Ridder"
Gebied Nr.3: Pannenfabriek

Bijlage 8: Afbakening verdacht gebied

Opdrachtgever: Gemeente Oegstgeest

Project nr: 1104-GPR764

Schaal 1:13000

Formaat A4

Tekenaar: GvB

Datum: 28 januari 2005



Naar aanleiding van het verrichte vooronderzoek wordt het volgende aanbevolen:

De drie verdachte gebieden in de plangebieden (voormalige boerderij Veldheim, voormalige steenfabriek "De Ridder" en de voormalige pannenfabriek) dienen voorafgaand aan grondverzetwerkzaamheden een detectieonderzoek naar explosieven te worden uitgevoerd om de risico's tijdens de grondverzetwerkzaamheden te minimaliseren. Voor de overige plangebieden dienen een werkprotocol explosieven te worden opgesteld waarin staat beschreven hoe te handelen bij een onverwachte vondst van explosieven.

Opstellen werkprotocol explosieven

Een werkprotocol explosieven is een protocol waarin is uiteengezet hoe te handelen wanneer explosieven worden aangetroffen tijdens grondwerkzaamheden binnen de gemeente. Betrokken personen op het werk, weten na een explosieenvondst meestal niet hoe te handelen, omdat gevolgrisco's moeilijk te bepalen zijn. De fase direct na een vondst is cruciaal voor het verdere verloop van het project. Een juiste inschatting van het risico voorkomt onnodige stagnatie van het project en verkleint de kans op onveilig handelen.

8. Financiële haalbaarheid

De waarborging van het kostenverhaal en de risico's van de gemeente is 'anderszins verzekerd' middels een anterieure overeenkomst met Deltrust Projectontwikkeling. Dit betekent dat bij dit bestemmingsplan geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

9. Maatschappelijke haalbaarheid

In dit hoofdstuk worden de uitkomsten van inspraak en het vooroverleg in het kader van art. 3.1.1 Bro opgenomen. Dit geeft een beeld van de maatschappelijke haalbaarheid van dit voorontwerp bestemmingsplan en kan eventueel leiden aanpassingen aan het plan voordat deze als ontwerp ter visie wordt gelegd.

Vooroverlegreacties

In het kader van vooroverleg conform artikel 3.1.1. Bro is per e-mail d.d. 3 februari 2011 de volgende instanties gevraagd of zij nog opmerkingen hebben op het voorontwerp 2^e partiële herziening bestemmingsplan Rijnfront:

- Regionale Brandweer
- Provincie Zuid-Holland
- VROM-inspectie
- Gemeente Katwijk
- Hoogheemraadschap Rijnland
- Gemeente Leiden
- Kamer van Koophandel
- Ministerie van Economische Zaken
- N.V. Nederlandse Gasunie
- Groenadviescommissie Oegstgeest
- Vereniging Oud-Oegstgeest
- VAC Oegstgeest

Een reactie is ontvangen van:

1. Gemeente Katwijk per brief, d.d. 16 maart 2011
2. Provincie Zuid-Holland per brief d.d. 3 maart 2011
3. VROM-inspectie per e-mail d.d. 17 maart 2011
4. Hoogheemraadschap Rijnland d.d. 23 maart 2011
5. Regionale brandweer Rijnland d.d. 21 april 2011

1. Reactie gemeente Katwijk

1.

Met betrekking tot de regels merkt gemeente Katwijk op dat het begrip 'seksinrichting' onder punt 1.3.2 kan worden verwijderd aangezien deze in Frederiksoord-Zuid niet zullen worden toegelaten

Reactie gemeente

Het gaat vermoedelijk om punt 1.32 uit de regels en vermoed wordt ook dat men bedoelt het plangebied 2^e partiële herziening bestemmingsplan Rijnfront. Het begrip is standaard opgenomen in de regels van bestemmingsplannen en inderdaad worden geen seksinrichtingen toegelaten in het plangebied.

De gemeente Oegstgeest ziet geen reden om het bestemmingsplan aan te passen naar aanleiding van deze reactie.

2.

De gemeente Katwijk merkt ten aanzien van de plantoelichting bladzijde 6 op dat het voor de gemeente Katwijk onacceptabel is dat het gebied Rijnfront wordt ontwikkeld zonder dat er een voor hen aanvaardbare ontsluiting is gerealiseerd. Daarbij wordt verder opgemerkt dat een ontsluiting door Frederiksoord (Noord) niet wenselijk is.

Reactie gemeente

Nu het bestemmingsplan Frederiksoord Zuid onherroepelijk is, zal de gemeente Oegstgeest (uiteraard in overleg met de gemeente Katwijk) zo snel mogelijk een ontsluiting van deelgebied 1 voorbereiden en realiseren via Frederiksoord Zuid. Hier zijn nu al gesprekken over tussen de gemeente Oegstgeest en de gemeente Katwijk. Een tijdelijke bouwweg wordt nu al voorbereid, en de uiteindelijke weg zal in overleg met gemeente Katwijk de juiste formele procedures doorlopen. Uitgesloten is dat de ontsluiting van deelgebied 1 van Rijnfront (inmiddels Nieuw Rhijngeest) zal verlopen via Frederiksoord (Noord). Woningen in deelgebied 1 kunnen pas in gebruik worden genomen nadat de ontsluiting is geregeld. Dit spreekt voor zich, maar leidt niet tot het aanhouden van het 4^e uitwerkingsplan en de 2^e partiele herziening.

De gemeente Oegstgeest ziet geen reden om het bestemmingsplan aan te passen naar aanleiding van deze reactie.

3.

De watergang die op blz. 6 wordt genoemd, die in de toekomst kan functioneren als een centrale singel door Frederiksoord Zuid is nog niet zeker aangezien het stedenbouwkundige plan voor Frederiksoord Zuid nog niet gereed is en er dus nog geen aantakking mogelijk is.

Reactie gemeente

Dit is inderdaad niet zeker, aangegeven wordt dat de mogelijkheid nu bestaat om dit wel te doen. De plannen van Frederiksoord Zuid staan uiteraard op zichzelf en zullen door de gemeente Katwijk en de gemeente Oegstgeest samen worden ontwikkeld.

De gemeente Oegstgeest ziet geen reden om het bestemmingsplan aan te passen naar aanleiding van deze reactie.

4.

Het is de gemeente Katwijk onduidelijk hoe de afsluiting van de Valkenburgerweg voor snelverkeer zal worden gesitueerd. Het kaartmateriaal in de plantoelichting is hierover onduidelijk en verzocht wordt deze zodanig aan te passen dat dit inzichtelijk wordt gemaakt.

Reactie gemeente

Het kaartmateriaal zal worden verduidelijkt. Globaal gezien komt de afsluiting ten noorden van het Valkenburgerveerpad en ten zuiden van de ontsluitingsweg door Frederiksoord Zuid.

De gemeente Oegstgeest zal de plantoelichting naar aanleiding van deze reactie aanpassen.

5.

Op bladzijde 24/25 van de plantoelichting ontbreekt een passage over hoe de afvoer van het vuilwater wordt geregeld en waarop de vuilwaterafvoer wordt aangesloten. De gemeente Katwijk verzoekt de gemeente Oegstgeest zo vroeg mogelijk in overleg te treden over het nieuwe rioolstelsel.

Reactie gemeente

Er zal een nieuw rioleringsstelsel moeten worden opgericht waarbij de gemeente Oegstgeest haar plannen zal afstemmen met de gemeente Katwijk. Dit proces staat los van het bestemmingsplantraject.

De gemeente Oegstgeest ziet geen reden om het bestemmingsplan aan te passen naar aanleiding van deze reactie.

2. Reactie provincie Zuid-Holland

Het bestemmingsplan voldoet aan het provinciaal beleid.

Reactie gemeente

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen

3. Reactie VROM inspectie

Het bestemmingsplan leidt niet tot opmerkingen van de rijksdiensten.

Reactie gemeente

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen

4. Hoogheemraadschap Rijnland

Er zijn geen waterhuishoudkundige belangen in het geding waardoor een positief wateradvies verstrekt kan worden.

Reactie gemeente

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen

5. Veiligheidsregio Hollands Midden

De brandweer Hollands midden heeft geen opmerkingen met betrekking tot externe veiligheid. Ten aanzien van bereikbaarheid en bluswatervoorziening worden enkele inrichtingscriteria gegeven.

Reactie gemeente

Met betrekking tot externe veiligheid wordt de opmerking voor kennisgeving aangenomen en met betrekking tot de bereikbaarheids- en bluswatervoorzieningcriteria zal hiermee zoveel mogelijk op inrichtingsniveau rekening worden gehouden.

Ingediende inspraakreacties.

Ten aanzien van het voorontwerp 2^e partiële herziening bestemmingsplan Rijnfront zijn inspraakreacties ingediend door:

- 1) de bewoner van Waterbosspark 118 en de bewoner van Waterbosspark 122 te Rijnsburg,
- 2) de bewoner van Waterbosspark 124 te Rijnsburg,

Ontvankelijkheid.

Het voorontwerp bestemmingsplan is gepubliceerd op 2 februari 2011 en heeft vervolgens gedurende 6 weken (dus tot en met 16 maart 2011) ter inzage gelegen voor inspraak. De inspraakreacties ten aanzien van het plan zijn ingediend op:

- inspraakreactie 1, gedateerd 8 maart 2011, door de gemeente ontvangen op 9 maart 2011,
- inspraakreactie 2, gedateerd 14 maart 2011, door de gemeente ontvangen op 15 maart 2011.

Alle inspraakreacties zijn ingediend binnen de periode dat het voorontwerp ter inzage lag, zodat alle inspraakreacties ontvankelijk zijn en inhoudelijk kunnen worden beoordeeld.

Inhoudelijke beoordeling.

Inspraakreactie 1

1. Inhoud inspraakreactie.

Insprekers geven aan dat het voorontwerp 2^e partiele herziening bestemmingsplan Rijnfront niet ruimtelijk is onderbouwd. Er is volgens insprekers geen belangenafweging geweest en er zijn geen alternatieven onderzocht die volgens insprekers wel voorhanden zijn.

Reactie gemeente.

De plantoelichting van het voorontwerp bestemmingsplan vormt de ruimtelijke onderbouwing samen met de bijlagen (de volledige onderzoeken). Een bestemmingsplan of uitwerkingsplan is geen alternatievenonderzoek maar een uitwerking van een visie in regels en kaart met een daarbij behorende toelichting. Bovendien is het een vertaling van het door de gemeenteraad vastgestelde stedenbouwkundige plan.

De inspraakreactie leidt niet tot een wijziging bij het ontwerp bestemmingsplan.

2. Inhoud inspraakreactie.

Insprekers geven aan dat de gemeente Oegstgeest niet de eigen procedureregels heeft toegepast voor inspraakmogelijkheden en dat er nog geen wijkgesprek heeft plaatsgevonden en nog geen nota van uitgangspunten is vastgesteld door de Commissie. Insprekers hebben hier nog niet op kunnen reageren en stellen dat de procedure van het bestemmingsplan dient te worden stopgezet en opnieuw te starten met toepassing van de correcte inspraak en afwegingsprocedure.

Reactie gemeente.

De gemeente Oegstgeest is niet van mening dat de belangen van insprekers worden geschaad door het niet volgen van de (door zichzelf opgelegde, nieuwe) regels omtrent inspraak. Er is immers wel sprake van inspraak aangezien de reactie van insprekers een inspraakreactie is. Het doel van de inspraak is te komen tot een gedachtenuitwisseling over het plan. De op 15 december 2010 door de gemeenteraad van Oegstgeest vastgelegde methode was/is met name bedoeld voor consoliderende bestemmingsplanprocessen. De inspraakreactie leidt niet tot een wijziging bij het ontwerp bestemmingsplan.

3. Inhoud inspraakreactie.

Insprekers geven aan zich het recht voor te behouden om ex. Art. 6.1 Wro planschade te claimen op basis van de bestemmingswijziging van tuinen en erven naar wonen en verkeer.
Reactie gemeente.

De gemeente zal deze op de gebruikelijke wijze behandelen conform de Wet ruimtelijke ordening.

De inspraakreactie leidt niet tot een wijziging bij het ontwerp bestemmingsplan.

4 Inhoud inspraakreactie.

De gemeente heeft op haar website aangegeven dat ruimtelijke procedures pas worden opgestart nadat de ontsluiting is veilig gesteld. Nu deze nog niet is veilig gesteld (want er loopt nog een beroep tegen het bestemmingsplan Frederiksoord Zuid) handelt de gemeente in strijd met deze websitetekst en worden gewekte verwachtingen geschonden.

Reactie gemeente.

Voor het ontwerp 4^e uitwerkingsplan Rijnfront en het voorontwerp 2^e partiële herziening bestemmingsplan Rijnfront is inderdaad niet gewacht tot de behandeling van de Raad van State van Frederiksoord Zuid was afgerond. De gemeente heeft ervoor gekozen alvast te starten met de procedures maar wel te wachten met het vaststellen ervan tot over Frederiksoord Zuid is beslist. Aangezien de zitting van de Raad van State inmiddels is geweest en de beroepen ongegrond zijn verklaard kan de gemeente Oegstgeest samen met de gemeente Katwijk verder gaan met de ontwikkeling van Frederiksoord Zuid. Er is gekozen voor een versnelde ontwikkeling aangezien de gemeente met een ontwikkelaar afspraken heeft kunnen maken (onder andere over het stedenbouwkundige plan). In deze tijd van economische crisis is het in het belang van de gemeente Oegstgeest om de ontwikkeling zo snel en goed mogelijk te faciliteren.

De inspraakreactie leidt niet tot een wijziging bij het ontwerp bestemmingsplan.

5. Inhoud inspraakreactie.

De gemeente heeft verzuimd belanghebbenden te informeren over bodemverontreiniging en asbest.

Reactie gemeente.

De bewoners van onder andere het Waterbosspark, zijn per brief geïnformeerd op 6 juni 2010, 24 juni 2010, 16 september 2010 en 24 november 2010. Hierin is ook duidelijk gemaakt welke vervuiling het betreft en waarom de maatregelen noodzakelijk zijn.

Daarnaast is hiervan ook melding gemaakt in de Nieuwsflits. De opmerking van insprekers is overigens niet van belang in het kader van dit voorontwerp bestemmingsplan aangezien dit onderdeel is van de procedures en aanpak van de bodemverontreiniging zelf.

De inspraakreactie leidt niet tot een wijziging bij het ontwerp bestemmingsplan.

6. Inhoud inspraakreactie.

In het zuidwestelijk deel van het plangebied is een woning met garage gesloopt. Insprekers vragen of de gemeente hiervoor een sloopvergunning heeft verleend en gekregen.

Reactie gemeente.

Uiteraard heeft de gemeente een sloopvergunning verleend voor het mogen slopen van de woning en opstallen. Deze vergunning is verleend op 16 november 2009 en heeft kenmerk

s09-000017. Daarnaast heeft deze inspraakreactie geen invloed op de procedure van het bestemmingsplan.

De inspraakreactie leidt niet tot een wijziging bij het ontwerp bestemmingsplan.

7. Inhoud inspraakreactie.

De gemeente heeft in een nieuwsbrief van april 2010 aangegeven dat de stedenbouwkundige verkaveling definitief is geworden. Insprekers vragen per W.O.B. verzoek welke verschillen er zijn tussen het stedenbouwkundige plan van april 2010 en het uiteindelijk door de gemeenteraad vastgestelde exemplaar van september 2010. Ook verzoekt inspreker hierbij aan te geven welke overwegingen er zijn gemaakt om het stedenbouwkundige plan te wijzigen.

Reactie gemeente.

Het stedenbouwkundig plan is in wezen niet veranderd. Door de tussentijdse verkiezingen was een pas op de plaats noodzakelijk om het nieuwe gemeentebestuur kennis te laten maken met de plannen. Los van bovenstaande zal de gemeente apart op het WOB verzoek reageren.

De inspraakreactie leidt niet tot een wijziging bij het ontwerp bestemmingsplan.

8. Inhoud inspraakreactie.

Er vindt te zwaar bouwverkeer plaats over het Valkenburgerveerpad en door Rijnsburg. De afspraken met gemeente Katwijk hierover worden niet nageleefd.

Reactie gemeente.

De procedure van het uitwerkingsplan is niet van invloed op het bouwverkeer of andersom. De inspraakreactie leidt niet tot een wijziging bij het ontwerp bestemmingsplan.

9. Inhoud inspraakreactie.

Na de vaststelling van het stedenbouwkundige plan op 30 september 2010 heeft de gemeente Oegstgeest niet inhoudelijk met insprekers willen spreken over dit plan.

Reactie gemeente.

Op 30 september is het stedenbouwkundige plan van dit voorontwerp bestemmingsplan vastgesteld door de gemeenteraad. Deze vaststelling is geen procedure die is vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening. De gemeente biedt middels inspraak de mogelijkheid tot een dialoog met de omwonenden.

De inspraakreactie leidt niet tot een wijziging bij het ontwerp bestemmingsplan.

10. Inhoud inspraakreactie.

De gemeente Oegstgeest heeft geen overleg gevoerd met belanghebbenden in de periode tussen 23 juni en 12 september 2010 over het nieuwe verkavelingsplan of uitwerkingsplan of voorontwerp bestemmingsplan.

Reactie gemeente.

Gemeenten zijn niet verplicht om met iedere burger (of burger van een buurgemeente) haar plannen te bespreken. In sommige gevallen doet zij dit wel, dit is dan echter een extra service. Verder zijn de geëigende procedures in de wet vastgelegd waarmee belanghebbenden op een ontwerp uitwerkingsplan hun inspraakreactie kunnen geven. Daarnaast heeft de gemeente Oegstgeest het niet wettelijk verplichte inspraak van

toepassing verklaard waardoor een ieder een inspraakreactie kan geven op een voorontwerp bestemmingsplan. Insprekers maken hier nu gebruik van, daarnaast zijn er diverse gesprekken met insprekers gevoerd waarin zaken zijn besproken. De inspraakreactie leidt niet tot een wijziging bij het ontwerp bestemmingsplan.

11. Inhoud inspraakreactie.

De plantoelichting is onduidelijk met betrekking tot het maximaal aantal en type te realiseren woningen in het gebied. Ten onrechte wordt de suggestie gewekt dat de 2^e partiële herziening bestemmingsplan Rijnfront 90 tot 100 woningen mogelijk zou maken.

Reactie gemeente.

De plantoelichting geeft aan welke redeneringen achter de regels en de verbeelding zijn vervat. In de plantoelichting zal worden duidelijk gemaakt dat het bestemmingsplangebied maximaal 15 woningen mogelijk zal maken en het uitwerkingsplangebied maximaal 76. In totaal is er dus sprake van maximaal 91 woningen inclusief de bestaande woning. De flexibiliteit houdt inderdaad in dat minder ook mogelijk is. Daarnaast is het zo dat in geval van aangeengesloten woningen op de verbeelding ook vrijstaande woningen mogelijk zijn, andersom echter niet. De regels en verbeelding geven uiteindelijk aan wat de kaders zijn waarbinnen de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt.

De inspraakreactie leidt tot een verduidelijking van de plantoelichting van het ontwerp bestemmingsplan.

12. Inhoud inspraakreactie.

Insprekers willen graag weten waarom de gemeente Oegstgeest niet het voorkeursmodel van 82 woningen in de inspraakprocedure heeft gebracht of met insprekers heeft willen bespreken. Ook willen insprekers graag weten wat de overwegingen zijn om hier niet voor te kiezen.

Reactie gemeente.

De gemeente heeft nog steeds als voorkeursmodel het model met 82 nieuw te bouwen woningen, maar wil een ontwikkeling van maximaal 90 woningen (91 incl. bestaande woning) niet onmogelijk maken indien dit gezien de woningmarkt wenselijk is. Ruimtelijk gezien zijn beide varianten passend in een goede ruimtelijke ordening. Dit blijkt ook uit de plantoelichting en de onderzoeken die uitgaan van de maximale ruimtelijke belasting van het gebied. Op de huidige bestemmingswijze ontstaat de mogelijkheid er om tot maximaal 90 woningen te mogen bouwen voor geheel deelgebied 1. Dit wil niet zeggen dat dit ook automatisch zal gebeuren.

De inspraakreactie leidt niet tot een wijziging bij het ontwerp bestemmingsplan.

13. Inhoud inspraakreactie.

Er is bij insprekers onduidelijkheid over de aanwezigheid van appartementencomplexen. Deze lijken aanwezig in een stedenbouwkundige tekening en ook worden deze genoemd op pagina 23 van de toelichting. Vermoed wordt dat er sprake is van een slordige overname uit het oude stedenbouwkundige plan.

Reactie gemeente.

Er is geen sprake van appartementencomplexen in het plangebied zoals u kunt zien in de regels en verbeelding. Dit was een verkeerde aanname door het onderzoeksbureau voor de

watertoets voor de berekening van het toegenomen verharde oppervlak (men bedoelde hier waarschijnlijk de patiowoningen), zonder gevolgen voor de benodigde watercapaciteit. Inmiddels hebben wij het onderzoeksbureau deze tekst laten wijzigen.

De inspraakreactie leidt tot een verduidelijking van de plantoelichting van het ontwerp bestemmingsplan.

14. Inhoud inspraakreactie.

Insprekers geven aan dat er nog geen sprake is van een definitieve ontsluiting voor het plangebied aangezien deze nog ter discussie staat bij de Raad van State (uitspraak wordt verwacht medio april 2011). Zelfs na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan Frederiksoord Zuid moet eerst nog een stedenbouwkundig plan en een uitwerkingsplan worden gemaakt om de ontsluiting mogelijk te maken. Daarna kan pas worden overgegaan tot verwerving en daarna kunnen pas vergunningen worden afgegeven. De vraag is of deze vergunningen in stand blijven na bezwaar en beroep. De ontsluiting is dus onzeker en ook indien alle ruimtelijke procedures slagen kan daadwerkelijke aanleg nog jaren duren.

Daarnaast maken insprekers bezwaar tegen bouwverkeer langs Frederiksoord te Rijnsburg

Reactie gemeente.

Nu het bestemmingsplan Frederiksoord Zuid onherroepelijk is geworden, zal zo snel mogelijk een tijdelijke bouwweg worden aangelegd en zullen zo snel mogelijk plannen worden gemaakt voor een definitieve ontsluitingsweg. De gemeente Oegstgeest denkt hier samen met de gemeente Katwijk met de grondeigenaren wel afspraken over te kunnen maken. Deze ontwerpen en planprocedures zullen dan ook zo snel mogelijk worden opgestart. Vanzelfsprekend kan deelgebied 1 niet zonder (tijdelijke) ontsluitingsweg, en de daadwerkelijke bouw is hier dan ook van afhankelijk. Bouwwegen via de bestaande wijk Frederiksoord zijn niet aan de orde.

De inspraakreactie leidt niet tot een wijziging bij het ontwerp bestemmingsplan.

15. Inhoud inspraakreactie.

Op pagina 23 van de toelichting wordt gesproken over een reservering van 25 m² verharding voor parkeren. Als er 2 parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd past dit nooit. Hoe wil de gemeente handhaven dat er geparkeerd wordt op eigen terrein?

Reactie gemeente.

In de woonbestemming is 1 parkeerplaats op eigen terrein verplicht. Deze 25 m² betreft dus deze parkeerplaats.

De inspraakreactie leidt niet tot een wijziging bij het ontwerp bestemmingsplan.

16. Inhoud inspraakreactie.

Insprekers stellen dat er naar analogie met het uitwerkingsplan 26 parkeerplaatsen in het gebied moeten worden gerealiseerd waarbij 8 op eigen terrein en 18 in de openbare ruimte. Dit volgt uit de rekensom van 1,6 x 15 (totaal aantal parkeerplaatsen), en 0,5 x 15 (aantal op privé terrein). Het aantal parkeerplaatsen dient te worden vastgelegd in de planregels.

Reactie gemeente.

Het bestemmingsplan Rijnfront geeft inderdaad aan dat bij uitwerking sprake moet zijn van de realisatie van 1,6 parkeerplaats per woning waarvan 1 parkeerplaats op eigen terrein (die geldt als 0,5). In de 1^e partiële herziening bestemmingsplan Rijnfront is echter de

parkeernorm aangepast, waardoor nu voor de uitwerkingsregels geldt dat er 1,6 parkeerplaats per woning moet worden gerealiseerd bij het uitwerkingsplan, waarbij er 1 parkeerplaats op eigen terrein dient te worden gerealiseerd en in stand gehouden. De gemeente Oegstgeest zal dit voor de duidelijkheid dan ook in de regels van het uitwerkingsplan vastleggen. Om dezelfde regeling te hanteren in het bestemmingsplan als in het uitwerkingsplan, is deze parkeernorm ook opgenomen in de 2^e partiële herziening bestemmingsplan Rijnfront.

De inspraakreactie leidt tot een verduidelijking van de plantoelichting en een wijziging van de regels van het ontwerp bestemmingsplan.

17. Inhoud inspraakreactie.

Insprekers maken bezwaar tegen de ligging van de rondweg in het gebied langs het Valkenburgerveerpad in verband met geluidsoverlast, uitlaatgassen en luchtkwaliteit.

Reactie gemeente.

Deelgebied 1 dient te worden ontsloten. Daarnaast is gezocht naar een optimale verkavelingsmogelijkheid. Het huidige stedenbouwkundige plan is het meest optimale plan dat kon worden ontwikkeld. Wettelijk gezien hoeft er geen onderzoek naar luchtkwaliteit of geluid plaats te vinden vanwege de lage woningaantallen die worden mogelijk gemaakt. De Wet geluidhinder verplicht onderzoek alleen bij de aanleg van 50 km/u wegen en de Wet Milieubeheer bevat de regeling Niet in betekenende mate waarmee woonwijken van deze omvang zijn vrijgesteld van een luchtkwaliteitsonderzoek. De Milieudienst West-Holland heeft echter toch een paragraaf opgesteld waarin nog eens is nagegaan of aan alle vereisten wordt voldaan en dit is het geval.

De inspraakreactie leidt niet tot een wijziging bij het ontwerp bestemmingsplan.

18. Inhoud inspraakreactie.

Insprekers zijn van mening dat een aantal alternatieven mogelijk zijn op de verkeersontsluiting van deelgebied 1 zonder dat de stedenbouwkundige structuur van deelgebied 1 hierdoor verandert. Deze alternatieven (door insprekers beschreven) zijn gericht op het voorkomen van een verkeersontsluiting langs het Valkenburgerveerpad.

Reactie gemeente.

De aangedragen (alleen tekstueel beschreven) alternatieven hebben geen van allen een optimale ontsluiting voor het hele gebied. De door insprekers aangedragen alternatieven zijn veelal verkeersonveiliger (tweerichtingverkeer), passen niet binnen de profielen, leiden tot een kleiner uitgeefbaar gebied en een grotere kostenpost door de aanleg van extra water en bruggen. De gemeente heeft de verkaveling bewust vastgelegd zoals deze nu is, bovendien is er geen sprake van ernstige hinder voor omwonenden dat ertoe noodzaakt om alternatieven te overwegen.

De inspraakreactie leidt niet tot een wijziging bij het ontwerp bestemmingsplan.

19. Inhoud inspraakreactie.

Een deel van het gemotoriseerd eenrichtingsverkeer gaat over de Valkenburgerweg, deze kan dus niet als fietsstraat worden ingericht. De tekst en afbeelding op pag. 4 van de Notitie Verkeerseffecten Nieuw Rhijngeest is onjuist.

Reactie gemeente.



Momenteel is de Valkenburgerweg al een soort fietsstraat waarover ook snelverkeer (bestemmingsverkeer) mogelijk wordt gemaakt. In de nieuwe situatie zal een klein deel van de Valkenburgerweg worden gebruikt als eenrichtingsverkeersontsluiting tot het ontsluitingspunt richting Frederiksoord Zuid. Het kaartje op pagina 3 van de Notitie Verkeerseffecten (vermoed wordt dat deze bladzijde wordt bedoeld) is wel degelijk juist. Deze is afkomstig uit het vastgestelde stedenbouwkundige plan voor deelgebied 1. De kaart in de eerste versie van de plantoelichting was echter onjuist. Deze zal worden aangepast. De inspraakreactie leidt tot een verduidelijking van de plantoelichting van het ontwerp bestemmingsplan.

20. Inhoud inspraakreactie.

De hoeveelheid verkeer is hoger dan de gemeente Oegstgeest aangeeft. Insprekers gaan uit van 89 woningen in dgb 1, 393 en 80 woningen in Frederiksoord Zuid met een etmaalintensiteit van 7,5 mvt/etmaal per huishouden. Hierdoor komen insprekers op een verkeerscijfer van 4215 motorvoertuigen per etmaal. Verder gaat de gemeente uit van een 30km/u weg waardoor geen gescheiden rijstroken en langzaamverkeer zullen worden aangelegd, waardoor er een gevaarlijke situatie zal ontstaan. Insprekers willen dus een 2^e ontsluitingsweg.

Reactie gemeente.

In de bestemmingsplannen Frederiksoord Zuid zijn in totaal maximaal 393 woningen mogelijk gemaakt per uitwerkingsverplichting. In Rijnsburg zijn dit 313 woningen maximaal en in Oegstgeest zijn dit 80 woningen maximaal. Dit wil niet zeggen dat ook gebruik wordt gemaakt van het maximaal mogelijke aantal. (Bij de uitwerkingsplannen van Frederiksoord Zuid zal hoogstwaarschijnlijk blijken dat dit er aanzienlijk minder zullen zijn (rond de 250 woningen in totaal)) Daarnaast is het woningtype in Frederiksoord Zuid anders waardoor de etmaalintensiteit van 7,5 voertuigen per huishouden per etmaal de absolute bovengrens is. Toch rekenend met 7,5 mvt/etmaal/huishouden betekent dit een intensiteit van maximaal 3600 mvt per etmaal als gevolg van ontwikkeling van deelgebied 1 en de maximale mogelijkheden van de bestemmingsplannen Frederiksoord Zuid. Bij de discussies rondom de bestemmingsplannen Frederiksoord Zuid zijn deze verkeersaspecten al uitgebreid aan de orde geweest tot aan de Raad van State. Dit heeft uiteindelijk geleid tot het nu onherroepelijke bestemmingsplan Frederiksoord Zuid.

Ook heeft de gemeente diverse middelen tot haar beschikking om de verkeersveiligheid te waarborgen, dit is echter onderdeel van het verkeersbesluit en niet van dit uitwerkingsplan. De inspraakreactie leidt niet tot een wijziging bij het ontwerp bestemmingsplan.

21. Inhoud inspraakreactie.

Insprekers maken zich zorgen over de bodemkwaliteit van het gebied en stellen dat de bodem niet geschikt is voor het beoogde gebruik. Doordat de huidige bodemsituatie nog onzeker is volgens insprekers dienen de procedures voor het 4^e uitwerkingsplan Rijnfront en de 2^e partiële herziening bestemmingsplan Rijnfront stil te worden gelegd.

Reactie gemeente.

Momenteel wordt de bodem in het gebied juist gesaneerd om deze geschikt te maken voor het beoogde gebruik. Bij de afgifte van omgevingsvergunningen zal de bodem geschikt moeten zijn.

De inspraakreactie leidt niet tot een wijziging bij het ontwerp bestemmingsplan.

22. Inhoud inspraakreactie.

Insprekers stellen dat de flora en fauna paragraaf niet goed is onderbouwd en onzekerheden bevat. Verder willen insprekers weten of ontheffing ex. Art. 75C van de Flora en faunawet wordt aangevraagd en verzoeken deze per W.O.B. in te zien.

Reactie gemeente.

Met betrekking tot flora en fauna heeft een onderzoeksbureau op dit gebied veldonderzoek gedaan. De resultaten van dit onderzoek zijn als bijlage bij de toelichting opgenomen. De conclusie uit dit onderzoek was dat voor een paar soorten ontheffing dient te worden aangevraagd op grond van artikel 75C van de Flora en faunawet tenzij gewerkt kan worden met een werkprotocol onder toezicht van een ecoloog. Dit is hier uiteindelijk toch het geval gebleken (na ter visie legging van het ontwerp uitwerkingsplan waarin nog als uitgangspunt was opgenomen dat een ontheffing aangevraagd diende te worden). De werkzaamheden zijn inmiddels gedeeltelijk volgens het werkprotocol verricht en zullen in latere instantie volgens dit werkprotocol worden hervat. Een ontheffing is dus niet noodzakelijk en is dus ook niet aangevraagd.

De inspraakreactie leidt tot een verduidelijking van de plantoelichting van het ontwerp bestemmingsplan.

23. Inhoud inspraakreactie.

Insprekers merken met betrekking tot externe veiligheid op dat er nog geen advies is opgenomen van de hulpdiensten.

Reactie gemeente.

Het advies van de hulpdiensten (de regionale brandweer) is aangevraagd en deze vindt u bij het ontwerp bestemmingsplan.

De inspraakreactie leidt niet tot een wijziging bij het ontwerp bestemmingsplan.

24. Inhoud inspraakreactie.

Insprekers willen inzicht in de risicoberekeningen van de Gasunie en het letaliteitsgebied.

Reactie gemeente.

Het advies van de Milieudienst West-Holland over externe veiligheid heeft als bijlage bij de toelichting en integraal in de toelichting ter visie gelegen. De achterliggende berekeningen van de Gasunie zijn desgewenst beschikbaar.

De inspraakreactie leidt niet tot een wijziging bij het ontwerp bestemmingsplan.

25. Inhoud inspraakreactie.

Insprekers willen inzicht in de termijn waarop de kwekerij van Kromhout zal zijn verdwenen op het moment dat de eerste woningen worden opgeleverd. Gezien de onzekerheid hierover dient de procedure van uitwerkingsplan en bestemmingsplan te worden uitgesteld.

Reactie gemeente.

Bij nadere bestudering van de door de VNG geadviseerde afstand is gebleken dat er geen sprake van hinder zal zijn door het bedrijf op het plangebied. Daarnaast is het bedrijf wegbestemd, kan het de activiteiten niet uitbreiden en zal binnen de komende 10 jaar

(werkingsduur bestemmingsplan Frederiksoord Zuid) het bedrijf ten behoeve van woningontwikkeling van deze locatie verdwijnen.
De inspraakreactie leidt niet tot een wijziging bij het ontwerp bestemmingsplan.

26. Inhoud inspraakreactie.

Insprekers wensen inzicht in de bodemsamenstelling.

Reactie gemeente.

Er is bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek heeft aangetoond dat verontreinigingen aanwezig zijn die sanering nodig maken. Deze sanering is inmiddels opgestart. Na afronden van sanering is de bodem geschikt voor het beoogde gebruik.

De inspraakreactie leidt niet tot een wijziging bij het ontwerp bestemmingsplan.

27. Inhoud inspraakreactie.

Insprekers willen weten welke conclusies worden verbonden aan het feit dat de ontwateringsdiepte niet voldoet aan de norm voor bebouwing. Wordt het gebied opgehoogd? (dit ook in verband met de maximale goot- en bouwhoogte).

Reactie gemeente.

De hoogte van de bodem varieert per locatie aangezien het terrein nogal grillig is. Het gebied zal dus inderdaad worden opgehoogd. De weg komt uiteindelijk op circa 0.64m+ NAP. De trottoirs op circa 0.80m+. De bruggen op circa 1.60m+ NAP.

De inspraakreactie leidt niet tot een wijziging bij het ontwerp bestemmingsplan.

28. Inhoud inspraakreactie.

Insprekers willen graag dat in de planvoorschriften regels worden opgenomen om gebruik van bestrijdingsmiddelen en bemesting in tuinen te voorkomen.

Reactie gemeente.

In de regels van het bestemmingsplan is het juridisch niet mogelijk om regels op te nemen met betrekking tot gebruik van bemesting en bestrijdingsmiddelen in tuinen. Deze regels zouden niet handhaafbaar zijn en niet primair in het belang zijn van een goede ruimtelijke ordening. De gemeente heeft in de plantoelichting slechts aangegeven bij groenvoorzieningen het gebruik van bestrijdingsmiddelen te willen voorkomen.

De inspraakreactie leidt niet tot een wijziging bij het ontwerp bestemmingsplan.

29. Inhoud inspraakreactie.

Insprekers wensen inzicht in de fasering van het gebied.

Reactie gemeente.

De fasering is niet van belang voor de inhoud van het bestemmingsplan en ligt niet ter visie. Het enige dat voor belanghebbenden van belang is, is dat het doel is om de bestemmingen binnen 10 jaar te realiseren en het plan financieel uitvoerbaar is.

De inspraakreactie leidt niet tot een wijziging bij het ontwerp bestemmingsplan.

30. Inhoud inspraakreactie.

Insprekers vinden een goothoogte van 6 meter met een bouwhoogte van 11 meter niet wenselijk en geven aan dat er sprake moet zijn van een eenduidig beeld, in

overeenstemming met de hoogtes van het Waterbospark. Gevraagd wordt om een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale hoogte van 9 meter.

Reactie gemeente.

Zoals insprekers bij hun zienswijze op het ontwerp uitwerkingsplan terecht hebben opgemerkt is dat er een verschil is tussen de maximale goothoogte in het ontwerp uitwerkingsplan en het voorontwerp bestemmingsplan. Deze fout zal worden rechtgezet bij het ontwerp bestemmingsplan 2^e partiële herziening bestemmingsplan Rijnfront. De goothoogte wordt dan alsnog 8 meter. De bouwhoogte blijft 11 meter hoog. Deze maatvoering geeft architecten voldoende bewegingsruimte om diverse soorten eengezinswoningen te ontwerpen, passend binnen het stedenbouwkundige plan. De goot- en bouwhoogte in overeenstemming brengen met het Waterbospark is ons inziens niet wenselijk of noodzakelijk aangezien er een ruime afstand bestaat tussen de woningen en er ook een duidelijk andere wijk begint in Oegstgeest.

De inspraakreactie leidt tot een wijziging van de verbeelding behorend bij het ontwerp bestemmingsplan.

31. Inhoud inspraakreactie.

Insprekers willen voorschriften voor parkeren (hoeveelheid parkeerplaatsen) opgenomen hebben in de regels voor Verkeer en geven daarvoor een eigen tekst.

Reactie gemeente.

Parkeernormen zullen worden opgenomen in de bestemming Wonen aangezien deze zijn gerelateerd aan de woonfunctie. In de verkeersbestemming is parkeren mogelijk gemaakt. Conform het uit te werken bestemmingsplan Rijnfront en de 1^e partiële herziening bestemmingsplan Rijnfront nemen we net als in het uitwerkingsplan in de regels op dat er 1 parkeerplaats per woning dient te worden gerealiseerd.

De inspraakreactie leidt tot een wijziging in de regels bij het ontwerp bestemmingsplan.

32. Inhoud inspraakreactie.

Bij de wijze van meten moet komen te staan dat de hoogte wordt gerelateerd aan het peil van de gronden voor ophoging.

Reactie gemeente.

De wijze van meten van het 'peil' is opgenomen conform de standaardregeling van Oegstgeest. In verband met de uniformiteit heeft de gemeente Oegstgeest niet de wens om dit te wijzigen.

De inspraakreactie leidt niet tot een wijziging bij het ontwerp bestemmingsplan.

33. Inhoud inspraakreactie.

Artikel 3.1 lid f moet worden geschrapt omdat het onjuist is om in de bestemming Groen ondergeschikte verkeersvoorzieningen op te nemen.

Reactie gemeente.

Deze bepaling is heel gebruikelijk bij de gemeente Oegstgeest en wordt wel vaker toegepast in Nieuw Rhijngeest. Het gaat er om dat de hoofdfunctie groen is, en hierdoorheen kunnen paden lopen die deze functie niet aantasten.

De inspraakreactie leidt niet tot een wijziging bij het ontwerp bestemmingsplan.

34. Inhoud inspraakreactie.

Bij artikel 3.2.1 lid a moet de hoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde 2 meter bedragen.

Reactie gemeente.

In artikel 3.2.1 is bepaald dat binnen de bestemming Groen geen gebouwen mogen worden opgericht. Hier staat de gemeente nog steeds achter. In artikel 3.2.2 lid a is de hoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde bepaald op 3 meter. Ook dit is voor de gemeente Oegstgeest een gebruikelijke hoogte waar de gemeente achter staat. Inspreker heeft overigens niet gemotiveerd waarom 2 meter wel wenselijk zou zijn.

De inspraakreactie leidt niet tot een wijziging bij het ontwerp bestemmingsplan.

35. Inhoud inspraakreactie.

Er moeten regels worden opgesteld in de bestemming Wonen voor het gebruik van bemesting en bestrijdingsmiddelen in de tuinen. Verder moeten er regels komen over het aan- en uitbouwen aan woningen.

Reactie gemeente.

Zoals eerder aangegeven is het niet wenselijk om regels op te nemen over bemesting en bestrijdingsmiddelen bij tuinen. Verder mag gebouwd worden binnen het bouwvlak tot het maximale bebouwingspercentage per perceel. Hiermee biedt de gemeente enige flexibiliteit maar wordt wel de hoeveelheid aan- en uitbouwen beperkt. Naast de mogelijkheden van het bestemmingsplan zijn er ook mogelijkheden om vergunningvrij te bouwen indien wordt voldaan aan de bepalingen uit het omgevingsrecht.

De inspraakreactie leidt niet tot een wijziging bij het ontwerp bestemmingsplan.

36. Inhoud inspraakreactie.

Artikel 7 lid a moet worden geschrapt.

Reactie gemeente.

Inspreker heeft niet gemotiveerd waarom deze regel zou moeten worden geschrapt. De gemeente is van mening dat ten behoeve van de flexibiliteit van het plan er in het kader van een nadere beoordeling door het college een mogelijkheid moet bestaan om te kunnen afwijken.

De inspraakreactie leidt niet tot een wijziging bij het ontwerp bestemmingsplan.

37. Inhoud inspraakreactie.

Artikel 7 lid b moet de maximale hoogte van 3 meter worden gewijzigd in 2 meter.

Reactie gemeente.

Inspreker heeft niet gemotiveerd waarom deze regel zou moeten worden aangepast. De gemeente is van mening dat ten behoeve van de flexibiliteit van het plan en de mogelijkheid gangbare nutsvoorzieningen te kunnen plaatsen er in het kader van een nadere beoordeling door het college een mogelijkheid moet bestaan om te kunnen afwijken.

De inspraakreactie leidt niet tot een wijziging bij het ontwerp bestemmingsplan.

38. Inhoud inspraakreactie.

Artikel 7 lid c moet worden geschrapt.

Reactie gemeente.

Inspreker heeft niet gemotiveerd waarom deze regel zou moeten worden geschrapt. De gemeente is van mening dat ten behoeve van de flexibiliteit van het plan er in het kader van een nadere beoordeling door het college een mogelijkheid moet bestaan om te kunnen afwijken.

De inspraakreactie leidt niet tot een wijziging bij het ontwerp bestemmingsplan.

39. Inhoud inspraakreactie.

Er ontbreken regels over tuinen en het gebruik ervan. Ook moeten regels worden gesteld over het aan- en uitbouwen van woningen.

Reactie gemeente.

In de bestemming Wonen is bepaald dat tuinen binnen deze bestemming vallen en dat voor de voorgevelrooilijn niet gebouwd mag worden behoudens terrein en erfafscheidingen met een hoogte van 1 meter. Door deze bepalingen is een aparte Tuin bestemming niet noodzakelijk. In de bestemming Wonen is verder bepaald dat gebouwd mag worden binnen het bouwvlak, met toepassing van hoogtebepalingen en bebouwingspercentage. Aan- en uitbouwen die in later instantie worden opgericht moeten hieraan voldoen tenzij deze 'vergunningvrij' zijn conform het Besluit omgevingsrecht (Bor).

De inspraakreactie leidt niet tot een wijziging bij het ontwerp bestemmingsplan.

40. Inhoud inspraakreactie.

Insprekers verzoeken de bouwkeet te verplaatsen richting de bestaande woning in deelgebied 1 zodat deze niet langer in de buurt van het Waterbospark ligt.

Reactie gemeente.

In het bestemmingsplan zijn geen regelingen opgenomen voor het al dan niet plaatsen van een bouwkeet. Dit is in het kader van deze bestemmingsplanprocedure dan ook niet te regelen.

De inspraakreactie leidt niet tot een wijziging bij het ontwerp bestemmingsplan.

41. Inhoud inspraakreactie.

Insprekers merken op dat de tekening op pagina 7 niet in het uitwerkingsplan thuishoort aangezien het ook het uitwerkingsplan bevat dat niet tot het voorontwerp behoort.

Reactie gemeente.

Pagina 7 geeft een beeld van het samenhangende mogelijke eindplaatje dat de 2^e partiële herziening bestemmingsplan Rijnfront en het uitwerkingsplan samen mogelijk maken. Het is juist logisch om de samenhang met het uitwerkingsplan te laten zien om zodoende een goede indruk te krijgen van de plannen. Uiteindelijk zijn de regels en de verbeelding bindend.

De inspraakreactie leidt niet tot een wijziging bij het ontwerp bestemmingsplan.

42. Inhoud inspraakreactie.

Insprekers merken op dat de ministeries van LNV, VROM en V&W niet meer bestaan en dat de tekst hier onterecht naar verwijst.

Reactie gemeente.

Deze opmerking is terecht. De verwijzingen zullen waar nodig worden aangepast.

De inspraakreactie leidt tot een verduidelijking van de plantoelichting van het ontwerp bestemmingsplan.

43. Inhoud inspraakreactie.

Insprekers merken op dat geen inspraak heeft plaatsgevonden volgens de procedures van de gemeente en dus geen inspraakverslag in het bestemmingsplan kan worden opgenomen.

Reactie gemeente.

Er heeft wel degelijk inspraak plaatsgevonden. Insprekers hebben brieven gestuurd die zijn samengevat en beantwoord. Het verslag hiervan wordt opgenomen in het bestemmingsplan.

De inspraakreactie leidt niet tot een wijziging bij het ontwerp bestemmingsplan.

44. Inhoud inspraakreactie.

Insprekers vragen de gemeente hoe het karakter van een fietsstraat wordt afgedwongen en gehandhaafd.

Reactie gemeente.

Een fietsstraat kan zodanig worden ingericht dat deze alleen als zodanig is te gebruiken. Op meerdere plaatsen in Nederland is dit inmiddels een normaal fenomeen geworden. De daadwerkelijke inrichting valt echter onder het verkeersbesluit en niet onder de werking van het uitwerkingsplan.

De inspraakreactie leidt niet tot een wijziging bij het ontwerp bestemmingsplan.

Inspraakreactie 2

1. Inhoud inspraakreactie

De gemeente heeft haar informatieplicht verzaakt door niet alle direct omwonenden te informeren over de planontwikkeling van dit gebied.

Reactie gemeente

De publicatie van de gemeente waarin de terinzagelegging van het voorontwerp van de 2^e partiële herziening bestemmingsplan Rijnfront is aangekondigd, is geplaatst in de Oegstgeester Courant, de Staatscourant en op de internetsite van de gemeente. Daarmee heeft de gemeente ruimschoots voldaan aan de wettelijke verplichtingen met betrekking tot deze publicatie. Daarnaast is – met name bij de bewoners van het Waterbosspark in Katwijk- een nieuwsbrief (“Nieuwsflits”) verspreid om ook hen op de hoogte te stellen van het ter inzage leggen van het voorontwerp bestemmingsplan. Tot slot is het voorontwerp bestemmingsplan digitaal beschikbaar gesteld via de gemeentelijke website. Daarmee heeft de gemeente meer dan voldoende aan de informatieplicht voldaan.

De inspraakreactie leidt niet tot een wijziging bij het ontwerp bestemmingsplan.

2. Inhoud inspraakreactie

Het voorontwerp bestemmingsplan is onvoldoende duidelijk over het aantal woningen dat zal worden gebouwd.

Reactie gemeente

Het ontwerp uitwerkingsplan maakt de bouw van maximaal 75 woningen mogelijk (exclusief de bestaande woning). In het voorontwerp bestemmingsplan wordt de bouw van

niet meer dan 15 woningen toegestaan. Daarmee blijft het totaal aantal te realiseren woningen binnen de bepalingen van het globale bestemmingsplan Rijnfront. In het voorontwerp bestemmingsplan wordt alleen de bouw van grondgebonden woningen mogelijk gemaakt. Omdat de woningmarkt op dit moment erg moeilijk is, is er voor gekozen om enige flexibiliteit in het plan te brengen. Die flexibiliteit houdt in dat bijvoorbeeld in plaats van 2-aaneen gebouwde woningen kan worden gekozen voor een vrijstaande woning. Het aantal woningen in het gebied kan daardoor wel verminderen maar niet worden vergroot. Zoals te doen gebruikelijk is in het voorontwerp bestemmingsplan de maximaal te realiseren bouwmassa beschreven. Voor wat betreft de verkeersintensiteiten is bewust rekening gehouden met 100 woningen om daardoor in elk geval niet uit te gaan van een te lage verkeersintensiteit in het gebied. De inspraakreactie leidt niet tot een wijziging bij het ontwerp bestemmingsplan.

3. Inhoud inspraakreactie.

Het is nog niet duidelijk waar en wanneer de weg die het gebied van het voorontwerp bestemmingsplan moet gaan ontsluiten, wordt aangelegd.

Reactie gemeente.

Het plangebied van dit bestemmingsplan wordt ontsloten naar de Rijnsburgerweg via een nog aan te leggen ontsluitingsweg door het plangebied van Frederiksoord Zuid. Die ontsluitingsweg is opgenomen in een bestemmingsplan dat door de gemeenteraad van Oegstgeest is vastgesteld op 27 oktober 2005 het bestemmingsplan is wederom (onder de 'oude' WRO) goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zuid Holland op 5 januari 2010, de beroepen die tegen dat goedkeuring besluit werden ingesteld zijn op 3 maart 2011 behandeld door de Raad van State.

Inmiddels heeft de Raad van State besloten om de beroepen af te wijzen. De bestemmingsplannen van de gemeente Oegstgeest en Katwijk die voorzien in de ontwikkeling van het gebied Frederiksoord Zuid zijn daarmee onherroepelijk geworden. Op basis van deze bestemmingsplannen kan nu ook de ontsluiting voor deelgebied 1 van het project Nieuw Rhijngeest worden voorbereid.

Voor het bouwverkeer zal, in overleg met de gemeente Katwijk, een tijdelijke bouwweg worden aangelegd zodat de bestaande woningen in Rijnsburg van dit verkeer geen overlast zullen ondervinden.

De inspraakreactie leidt niet tot een wijziging bij het ontwerp bestemmingsplan.

4. Inhoud inspraakreactie.

De normen voor luchtkwaliteit en CO-2 emissie voor met name de Rijnsburgerweg zullen worden overschreden.

Reactie gemeente.

De ontsluiting voor de woningen die binnen dit bestemmingsplan kunnen worden gebouwd loopt via een nog aan te leggen ontsluitingsweg naar de Rijnsburgerweg. Die ontsluitingsweg wordt mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan Frederiksoord Zuid. Bij het opstellen van dat bestemmingsplan, en dus ook bij de beoordeling van de mogelijkheid om een ontsluitingsweg naar de Rijnsburgerweg op te nemen, is steeds rekening gehouden met de toekomstige woningbouw in deelgebied 1 van het project Nieuw Rhijngeest.

De Raad van State heeft op 13 april 2011 het beroep dat was ingediend tegen de goedkeuring van Gedeputeerde Staten op het bestemmingsplan Frederiksoord Zuid, afgewezen. Het bestemmingsplan is daardoor onherroepelijk geworden. De ontsluitingsweg kan –uiteraard na het verlenen van de nodige vergunningen- dan ook worden aangelegd. Daarnaast valt deelgebied 1 van Rijnfront inmiddels onder de regeling ‘niet in betekenende mate’ waardoor geen nader onderzoek noodzakelijk is. De inspraakreactie leidt niet tot een wijziging bij het ontwerp bestemmingsplan.

5. Inhoud inspraakreactie.

De verkeerscirculatie en de verkeers (on-) veiligheid zijn vraagpunten. Belanghebbende heeft er een voorkeur voor om een andere verkeersstructuur in het plangebied aan te brengen waardoor het aantal autokilometers wordt beperkt en er geen of minder autoverkeer is langs de achterzijde van het Waterbosspark.

Reactie gemeente.

De nu gekozen verkeersstructuur betekent dat er in het plangebied van het voorontwerp bestemmingsplan, uitsluitend eenrichtingsverkeer voorkomt. De verkeersveiligheid in het plangebied is daarmee optimaal.

De berekeningen van Goudappel Coffeng geven aan dat er maximaal 750 verkeersbewegingen per dag in het plangebied zullen zijn (gebaseerd op 100 woningen in deelgebied 1 en 7,5 mvt/woning/etmaal). Voor een bebouwde omgeving waarvan al sprake is (Waterbosspark) dan wel waarvan binnen redelijke termijn sprake zal zijn (deelgebied 1) is dat zeker niet onaanvaardbaar. Wij zien dan ook geen aanleiding om naar op grond van deze inspraakreactie de verkeersstructuur van het gebied te herzien. De inspraakreactie leidt niet tot een wijziging bij het ontwerp bestemmingsplan.

6. Inhoud inspraakreactie.

Het is niet duidelijk of de bodem schoon genoeg is om een woonbestemming te kunnen realiseren.

Reactie gemeente.

In de bodem van het plangebied zijn diverse vormen van verontreiniging aangetroffen. De meest ernstige daarvan is een verontreiniging met asbest. Op dit moment is de sanering van het gebied gaande. Doel van de sanering is om het gebied geschikt te maken voor de beoogde woonbestemming.

De inspraakreactie leidt niet tot een wijziging bij het ontwerp bestemmingsplan.

7. Inhoud inspraakreactie.

De activiteiten met betrekking tot de bodemsanering moeten worden gestaakt.

Reactie gemeente.

Niet duidelijk is waarom inspreker eist dat de activiteiten moeten worden gestaakt. De bewoners van onder andere het Waterbosspark, zijn per brief geïnformeerd op 6 juni 2010, 24 juni 2010, 16 september 2010 en 24 november 2010. Hierin is ook duidelijk gemaakt welke vervuiling het betreft en waarom de maatregelen noodzakelijk zijn. Daarnaast is hiervan ook melding gemaakt in de Nieuwsflits. De bodem wordt momenteel gesaneerd en de uitkomst daarvan is dat deze schoner is dan daarvoor en geschikt voor bewoning. De gemeente gaat dan ook niet in op dit verzoek.

De inspraakreactie leidt niet tot een wijziging bij het ontwerp bestemmingsplan.

10. Juridische aspecten

10.1 Inleiding

Voor de regels van deze 2^e Partiële herziening bestemmingsplan Rijnfront zijn de standaarden zoals die zijn geformuleerd in de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008) leidend zoals die per ministeriële regeling zijn vastgelegd.

10.2 Planvorm en systematiek

Gekozen is voor een directe gedetailleerde bestemming ter vervanging van de erfbestemming en tuinbestemming binnen deelgebied 1 van bestemmingsplan Rijnfront.

10.3 De regels

Inleidende regels

Artikel 1 Begripsbepalingen

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

Artikel 2 Wijze van meten

In dit artikel wordt aangegeven hoe maatvoeringsbepalingen in de regels moeten worden beschouwd en gemeten.

Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

Deze bestemming maakt de aanleg van groen, bermen en beplanting, fiets- voetpaden en speel- en nutsvoorzieningen mogelijk met bijbehorende bouwwerken.

Artikel 4 Verkeer

Deze bestemming maakt wegen, fiets en wandelpaden en parkeerplaatsen mogelijk. Verder kunnen ook nutsvoorzieningen binnen deze bestemming worden gerealiseerd en kunnen bouwwerken ten dienste van de bestemming worden opgericht.

Artikel 5 Water

De bestemming Water is bedoeld voor waterberging, en waterlopen met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen.

Artikel 6 Wonen

Binnen de bestemming Wonen kunnen woningen worden opgericht binnen de bouwvlakken. De maximale goothoogte, bouwhoogte, hoeveelheid en typering (aaneengebouwd, vrijstaand, twee onder een kap etc.) zijn op de verbeelding weergegeven. Daarnaast is op het bouwvlak ook een bebouwingspercentage aangegeven. Dit bebouwingspercentage geeft het maximaal te bebouwen oppervlak aan van gebouwen binnen het bouwvlak per woonperceel. Toegestane bebouwing buiten

het bouwvlak wordt niet meegerekend in dit percentage. Een vorm van toegestane bebouwing is (onder voorwaarden) de bouw van een schiphuis. Per woning dient 1 parkeerplaats op eigen terrein te worden gerealiseerd en in stand gehouden te worden.

Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

Het gaat hierbij om een regel waarbij een dubbeltelling van een reeds verleende bouw/omgevingsvergunning bij latere plannen wordt uitgesloten.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van enkele algemene situaties waarin een afwijking kan worden toegepast op de bouwregels.

Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 9 Overgangsrecht

Het overgangsrecht voor bouwwerken die ten tijde van ter visie leggen van het plan al bestonden of in uitvoering waren, wordt in dit artikel geregeld.

Artikel 10 Slotregel

Deze bepaling geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald

Bijlagen bij de plantoelichting

- Explosieven onderzoek T&A Survey
- Waterparagraaf – Oranjewoud
- Flora en fauna onderzoek – Altenburg & Wymenga
- Verkeers- akoestisch onderzoek – Goudappel Coffeng
- Milieuadvies MDWH
- Advies regionale brandweer