

Oegstgeest

Oegstgeest aan de Rijn

Nota beantwoording zienswijzen

versie 02-02-2015

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1.	Inleiding	3
Hoofdstuk 2.	Zienswijzen	5
2.1.	Immo Rijnstede namens Oude Rijnsburgerweg 33-33a	5
2.2.	Dunea	5
2.3.	Rhijnhofweg 11a- 12	6
2.4.	ARAG namens Sterreschans 593	8
2.5.	Rhijnhofweg 10b	9
2.6.	Rhijnhofweg 10c	10
2.7.	Sterreschans 595	10
2.8.	Gemeente Katwijk	11
2.9.	Provincie Zuid-Holland	11
2.10.	Sterreschans 621	12
2.11.	Winkelcentrum in de Hoftuin	13
2.12.	Gebr. Verburg IV B.V. (Albert Heijn Rijnsburg)	13
2.13.	Sterreschans 619	14
Hoofdstuk 3.	Wijzigingen in bestemmingsplan	17
3.1.	Wijzigingen als gevolg van zienswijzen	17
3.2.	Ambtelijke wijzigingen	18

Het ontwerpbestemmingsplan Oegstgeest aan de Rijn heeft van 30 oktober 2014 tot en met 10 december 2014 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld tot het indienen van zienswijzen. In totaal zijn in deze periode 13 ontvankelijke zienswijzen binnengekomen.

In deze Nota zienswijzen zijn de zienswijzen samengevat en puntsgewijs voorzien van een gemeentelijke reactie. Daarnaast is aangegeven of de zienswijze aanleiding is tot het wijzigen van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 3 is een overzicht opgenomen van de wijzigingen in het vastgestelde bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

2.1. Immo Rijnstede namens Oude Rijnsburgerweg 33-33a

Samenvatting zienswijze

1. Op het perceel aan de Oude Rijnsburgerweg 33-33a zijn de bedrijven Meijssen Mode, Meindert Antiek & Restauratie, opslag Seezer en KPN met een zendmast gehuisvest. Reclamant geeft aan dat het ontwerpbestemmingsplan het perceel de bestemming bedrijf met categorie 3.1 heeft gegeven. Reclamant vraagt of het huidige gebruik in het bestemmingsplan is bestendig en kan worden voortgezet in het nieuwe bestemmingsplan.
2. Een deel van het gebouw is verhuurd aan een dansschool/balletstudio. Verzocht wordt, voor zover dit gebruik niet past binnen het bestemmingsplan, dit in te passen in het nieuwe bestemmingsplan. Hiervoor zijn tekeningen bij de zienswijze bijgevoegd.

Reactie gemeente

1. Het gebouw en het gebruik daarvan was in strijd met het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan maakt een einde aan deze situatie. In tegenstelling tot wat de reclamant beweert, heeft het bestemmingsplan de gronden bestemd voor Bedrijf tot en met categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Een hogere bedrijfscategorie is niet wenselijk in de nabijheid van deze woonwijk. Opslag en bedrijfsmatig gebruik conform categorie 1 van de staat van bedrijfsactiviteiten is wel toegestaan. Het is op grond van provinciaal beleid niet mogelijk om hier detailhandel toe te staan.
2. Een ontwikkeling als de dansschool/balletstudio past binnen de woonwijk en het gebruik van de gronden en wordt dan ook mogelijk gemaakt in dit bestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.2. Dunea

Samenvatting zienswijze

Dunea merkt op dat er een watertransportleiding in het plangebied is gelegen. Graag zien ze deze leiding door middel van een dubbelbestemming van 4 m aan weerszijde van de leiding bestemd. Binnen deze strook mag geen bebouwing of andere belemmeringen worden gerealiseerd.

Reactie gemeente

De zienswijze van Dunea is gelijklopend aan de overlegreactie. Op basis van de overlegreactie is de ontvangen leidinginformatie de waterleiding van Dunea opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

2.3. Rhijnhofweg 11a- 12

Samenvatting zienswijze

1. Op de kaart is de Rhijnhofweg komen te vervallen voor water, dit sluit niet aan bij afspraken die gemaakt zijn, waarbij de Rhijnhofweg voor de percelen Rhijnhofweg 11a en Rhijnhofweg 12 zou blijven bestaan, zie ook de wijkkaart die is opgenomen in Oegstgeest aan de Rijn.
2. De bouwmassa op perceel 02 wordt gezien als 1 perceel, afgesproken is dat in het bestemmingsplan de toegezonden nokhoogtes zouden worden opgenomen.
3. De vrijwaringszone voor de Oude Rijn bedraagt 4,5 m zoals in eerder stadium is aangegeven door de gemeente.
4. In de bouwmassa in kavel 02 is een logeerverdieping opgenomen.
5. Voor bijgebouwen dient naast een goothoogte van 3 m een nokhoogte van 6 m te worden opgenomen.
6. Als bijlage bij de zienswijze is tevens een zienswijze bijgevoegd van Ad Fontem, namens Building Design Architectuur:
 - a. Op basis van het ontwerpbestemmingsplan blijkt dat de in de geaccordeerde schetsontwerpen opgenomen aan-, uit- en bijgebouwen niet passen in het bestemmingsplan, voorzover het gaat om de volgende aspecten:
 - i. Situering aan- en uitbouwen: In het bestemmingsplan is opgenomen dat aan- en uitbouwen ten minste 3 m achter de voorgevel moeten worden gerealiseerd. Echter in het schetsontwerp is voor een paar kavels opgenomen dat de bijgebouwen in lijn met het hoofdgebouw zijn gerealiseerd.
 - ii. Oppervlakte: Op een kavel is een botenhuis gerealiseerd van 185 m² en een werkplaats van 117 m², hiermee wordt niet voldaan aan het maximum van 80 m² die in het bestemmingsplan wordt genoemd.
 - iii. Bouwhoogte: De bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag op basis van het bestemmingsplan niet meer bedragen dan 0,25 m boven de eerste verdiepingvloer met een maximum van 4 m. Op de kavels aan de Oude Rijn zijn een aantal kavels opgenomen met een bouwhoogte gelijk aan het hoofdgebouw.
 - iv. Vrijwaringszone – vaarweg: De kavels zijn gelegen in de buitenbocht van de Oude Rijn en kunnen op voorhand voldoen aan de eisen die worden gesteld aan de afwijking. Voor de uitvoering is het wenselijk dat de zone wordt verkleind zodat het botenhuis dichters op de rivier gebouwd kan worden.
 - v. Gastenverblijf: De woning op kavel 2 bevat een gastenverblijf boven het botenhuis, verzocht wordt om hiervoor in het bestemmingsplan een regeling op te nemen.
 - b. De regels ten aanzien van bijgebouwen zijn te beperkend om op een goede wijze de reeds geaccordeerde planstudie te kunnen realiseren, het bestemmingsplan biedt te veel beperkingen voor de gewenste creatieve en kwalitatieve invulling van het gebied.
 - c. Aan de oostzijde is een deel van het projectgebied bestemd voor 'Water', in overeenstemming met het stedenbouwkundig ontwerp maken deze gronden deel uit van de toekomstige bouwkavels, verzocht wordt om alle particuliere gronden te bestemmen als 'Wonen'
 - d. Verzocht wordt om het bestemmingsplan Oegstgeest aan de Rijn hierop aan te passen. Indien gewenst kan voor het plangebied Rhijnhofweg 11 planologisch een eigen bestemmingsplan worden opgesteld. In dat geval kan er op korte termijn een concept-bestemmingsplan voor het perceel ter beoordeling aan de gemeente worden aangeboden.

Reactie gemeente

1. Het bestemmingsplan is conform de gemaakte afspraken bestemd. De gronden van de reclamant zijn bestemd voor Wonen – 2.

2. In het bestemmingsplan is een maximale nokhoogte van 12 m opgenomen. Binnen deze bouwhoogte past het planvoornemen van de reclamant. De gebouwen op perceel 1 en 2 worden beschouwd als één hoofdgebouw.
3. De vrijwaringszone aan deze zijde van de Oude Rijn is op basis van de provinciale verordening 10 m. Deze vrijwaringszone is opgenomen in het bestemmingsplan, met daarbij een regeling dat afgeweken kan worden van deze regeling, mits geen bezwaren vanuit de vaarwegbeheerder.
4. De bouwmassa op kavel 1 en 2 worden beschouwd als één hoofdgebouw, binnen het hoofdgebouw zijn woonfuncties toegestaan. De logeerverdieping boven het botenhuis is daarmee mogelijk binnen de regels van het bestemmingsplan.
5. In het bestemmingsplan is een afwijkingsregeling opgenomen voor bouwhoogtes van bijgebouwen tot 6 m. Hiervan kan gebruik gemaakt worden, indien dit geen nadelige gevolgen heeft voor daglichttoetreding voor naastgelegen percelen en de goothoogte in dat geval ten hoogte 3 m bedraagt.
6.
 - a. De gebouwen in combinatie met de zijbeuken, zoals zijn weergegeven op de vogelvlucht die als bijlage bij de zienswijze is gevoegd worden gezien als één hoofdgebouw. Een hoofdgebouw is een gebouw of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is. De door de reclamant genoemde bijgebouwen worden gezien als hoofdgebouw indien deze onderdelen van het gebouw functioneel verbonden zijn met het hoofdgebouw en bouwkundig gezien niet ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw. Een losstaand gebouw (een garage) is wel een bijgebouw. Een garage aan huis is afhankelijk van de bouwkundige uitwerking een aan- en uitbouw of onderdeel van het hoofdgebouw, en een zijbeuk van een huis is een hoofdgebouw.
 - i. De bijgebouwen waar reclamant op doelt worden in het kader van het bestemmingsplan gezien als onderdeel van het hoofdgebouw, omdat deze niet bouwkundig ondergeschikt zijn aan de rest van het hoofdgebouw.
 - ii. Het botenhuis maakt onderdeel uit van het hoofdgebouw. Hiervoor geldt dat het bebouwd terrein ten hoogste 50% van het bouwperceel mag bedragen. Hier wordt in het schetsontwerp aan voldaan.
 - iii. Doordat deze bijgebouwen een gelijke hoogte hebben als het hoofdgebouw, kan niet worden betoogd dat deze in bouwkundig opzicht ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw, en moeten dan ook worden gezien als onderdeel van het hoofdgebouw.
 - iv. De vrijwaringszone vaarweg blijft op de gronden rusten. De provincie kan als waterbeheerder ontheffing verlenen voor ontwikkelingen in deze zone.
 - v. Het gebouw wordt beschouwd als één hoofdgebouw. De woonfunctie op de verdieping is dan ook toegestaan, een nadere regeling ten aanzien van het gastenverblijf is dan ook niet noodzakelijk.
 - b. De bestemmingsplan systematiek voor deze locatie is gelijk aan de andere locaties in het plangebied met de bestemming Wonen. Een creatieve verkaveling binnen het ruime bouwvlak is juist mogelijk. Wel zijn enkele bouwregels gesteld om rechtszekerheid te bieden aan toekomstige kopers en om de kernuitgangspunten net zoals in andere gebieden te borgen. Voor deze ontwikkeling worden de regels aangepast om de gewenste ruimte te bieden.
 - c. In het bestemmingsplan is het bestemmingsvlak aangepast aan de eigendomssituatie ter plaatse.
 - d. Dit wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

Zienswijze leidt tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

2.4. ARAG namens Sterreschans 593

Samenvatting zienswijze

1. In het ontwerpbestemmingsplan wordt naast het complex Sterreschans, blok Fluitschip, in plaats van de verwachte natuurspeeltuin woningbouw toegestaan, in afwijking van het moederplan Rijnfront.
2. Er is sprake van een grote intensivering van het verhard oppervlakte door de aanleg van wegen, kelders en appartementencomplexen. Hierbij kan dan ook niet worden volstaan met het verwijzen naar een onderzoek dat is uitgevoerd in het kader van het globaal bestemmingsplan Rijnfront uit 2004. Zeker gezien het feit dat deze onderzoeken na 10 jaar niet meer actueel zijn en er sprake is van een andere invulling dan daar waarvoor de onderzoeken zijn uitgevoerd. Het uitwerkingsplan is daardoor onvoldoende zorgvuldig voorbereid en onvoldoende gemotiveerd vastgesteld.
3. Daarnaast is reclamant komen wonen in het huidige appartementencomplex dankzij een uitwerkingsplan van het moederplan, het onderzoek uit dit uitwerkingsplan wordt nu gebruikt om aan te tonen dat het in ontwerp zijnde bestemmingsplan voldoende gemotiveerd zou zijn. Echter de gemeente dient te onderzoeken op welke wijze, door de verzwarende van de invulling van de woonomgeving van reclamant hun woon- en leefklimaat niet onaanvaardbaar wordt aangetast.
4. Reclamant mist tegemoetkoming in het verlies van het natuurspeelpark. Juist voor kinderen is het wenselijk dat er een centraal gelegen ontmoetingsplek moet zijn, die gescheiden is van de ruimte voor honden en recreanten. Reclamant ziet graag een afgesloten speelgelegenheid in het huidige park, mede om loslopende honden bij spelende kinderen te voorkomen, met in achtname van hetgeen genoemd in het 3^e uitwerkingsplan Rijnfront uit januari 2010.
5. Daarnaast is het onwenselijk om de toegangsweg naar het Fluitschip ook open te stellen voor bewoners van een ander appartementencomplex. De VVE kan dan niet toezien op handhaving van regels als niet duidelijk is wie van welk complex gebruik maakt van welke toegang. Het is daarom van groot belang dat de bewoners van de beoogde 100 nieuw te bouwen appartementen de beschikking krijgen over hun eigen ingang met eigen parkeerplaats. Bijvoorbeeld bij het blok Serpa wordt door de bewoners op hun eigen parkeerterrein en op de smalle ingang veel te hard. Handhaving door de eigen VVE is niet te regelen.
6. Aansluitend daarop wenst reclamant de borging dat niet te hard gereden mag worden.
7. Tevens wordt door de gemeente tegenstrijdige berichten gegeven. U spreekt enerzijds van het behoud van groen en anderzijds verleent u een vrijbrief voor het opofferen van elk stukje groen. De verwijzing naar de structuurvisie is daarom ook onjuist.

Reactie gemeente

1. In het ontwerpbestemmingsplan is ten zuiden van het complex Sterreschans geen nieuwe woningbouwontwikkeling toegestaan. Dit is reeds verwoord in de Nota beantwoording inspraak- en overlegreacties, zie bijlage 4 van dit bestemmingsplan onder 3.13, reactie gemeente, ad 1.
2. Van een grote intensivering door nieuwbouw is geen sprake, zie tevens de beantwoording onder ad 1. In het bestemmingsplan wordt ten opzichte van de vigerende bestemmingsplannen en de verschillende uitwerkingsplannen geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. In het kader van de vigerende plannen zijn afspraken gemaakt met het waterschap. Deze afspraken zijn ook van toepassing op dit bestemmingsplan.
3. Onderzoek is niet noodzakelijk omdat er geen nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd, zie tevens de beantwoording onder ad 1. Op basis van het nieuwe bestemmingsplan vindt er geen verandering plaats in de directe woon- en leefomgeving van de reclamant en zal deze ook niet onaanvaardbaar worden aangetast.
4. De behoefte aan voldoende, veilige speelgelegenheid wordt door de gemeente Oegstgeest erkend en benadrukt. De ontwikkeling van de gronden tot woningen is momenteel echter geen onderdeel meer van het plan. Totdat de plannen verder worden uitgewerkt blijft dit gebied dan ook beschikbaar als speelgelegenheid.

5. Het bestemmingsplan regelt het gebruik en de bouwmogelijkheden van de gronden. Op basis van het bestemmingsplan kan de gemeente niet bepalen wie gebruik maakt van de openbare weg. Zoals eerder opgenomen worden er geen nieuwe woningbouwontwikkelingen mogelijk gemaakt aan deze zijde van het plangebied.
6. Handhaving van snelheid wordt niet via het bestemmingsplan geregeld. De opmerking is ter kennisgeving aangenomen.
7. De gemeente heeft in het bestemmingsplan de groenvoorzieningen bestemd als Groen.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

2.5. Rhijnhofweg 10b

Samenvatting zienswijze

1. Het bestemmingsplan is gebaseerd op alle voorgaande structuurplannen, de reeds ingediende zienswijzen van reclamant daarop blijven van kracht.
2. Reclamant is van mening dat het deelgebied 9 (Rhijnhofweg) niet dient te worden ontwikkeld als nieuwbouwlocatie en dat in de eventuele woningbouwbehoefte op een andere wijze adequaat en effectief kan worden voorzien in het bestaande plan op gronden in eigendom van de gemeente Oegstgeest.
3. Het is niet duidelijk hoeveel, hoe hoog en wat het precieze aantal woningen in de Rijnzone gaan worden en er is geen bekendheid met de bovenregionale woningbehoefte met de partijen Oegstgeest, Katwijk, Leiden en de Provincie Zuid-Holland Rijnland (Woonvisie).
4. Het beoogde aantal woningen in de Woonvisie Regio Holland Rijnland kan ook worden gehaald zonder het grondgebied van reclamant.

Reactie gemeente

1. Voor de beantwoording van de eerder ingediende zienswijzen op voorgaande plannen wordt verwezen naar de beantwoording uit deze plannen. Deze maken geen deel uit van dit bestemmingsplan en de beantwoording.
2. In het vigerend bestemmingsplan zijn de gronden reeds bestemd voor woningbouw. In het kader van actualisatie worden deze bestaande mogelijkheden opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. De woningen in dit plangebied vervullen een bovenregionale woningbouwbehoefte. Deze bovenregionale woonbehoefte stijgt boven de lokale en regionale woonbehoefte uit. Vanwege deze bovenregionale woonbehoefte is met partijen (gemeenten Oegstgeest, Katwijk, Leiden en provincie Zuid-Holland) een bestuurlijke overeenkomst afgesloten om extra woningbouw te realiseren, bovenop de woningen voor de lokale en regionale behoefte. Met de provincie zijn op grond daarvan verstedelijkingsafspraken gemaakt. Regio Holland Rijnland heeft in het najaar van 2014 de Regionale Woonagenda (woonvisie) vastgesteld. Onderdeel van deze woonagenda is een afwegingskader voor regionale afstemming van woningbouw, dat dient voor het doorlopen van de eerste trede van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Regionale woningbouwplannen worden binnen het afwegingskader met elkaar vergeleken op haalbaarheid, juridische status en woningbehoefte. Gemeenten en regio bepalen zo prioriteit in realisering van bouwplannen. Dit project is meegenomen in deze regionale afstemming. Het resultaat van deze afstemming is als regionale lijst met het totaal van regionale plannen toegevoegd aan de vast te stellen Regionale Woonagenda. Provincie Zuid-Holland gaat akkoord met deze planlijst.
3. In het bestemmingsplan is deze locatie bestemd als Wonen – Uit te werken. In deze bestemming is opgenomen dat het aantal woningen op deze locatie ten hoogste 129 woningen mogen bedragen. De bouwhoogte voor deze woningen bedraagt ten hoogste 12 m.
4. De locatie is in de verschillende voorgaande visies en bestemmingsplannen reeds bestemd voor woningbouw. De gemeente acht een andere invulling dan woningbouw op deze locatie in de

toekomst ook niet wenselijk. Voor de realisatie van het gewenste woonmilieu is de locatie van de reclamant noodzakelijk voor de ontwikkeling van Nieuw-Rhijngeest.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

2.6. Rhijnhofweg 10c

Samenvatting zienswijze

1. Reclamante maakt bezwaar tegen de plannen die de gemeente in haar woongebied wil gaan realiseren in het nadeel van zijn vrijheid in zijn eigen plannen.

Reactie gemeente

1. Het bestemmingsplan maakt geen directe ontwikkeling mogelijk op het perceel van reclamant. Het bestemmingsplan is voor het perceel gelijk aan het vigerende bestemmingsplan en belemmert reclamante niet in haar vrijheid.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

2.7. Sterreschans 595

Samenvatting zienswijze

1. Reclamant is van mening dat de woningbouw ten zuiden van het bestaande deelplan Batavia niet ontwikkeld dient te worden.
2. Het plan is strijdig met de verkoopargumenten ten tijde van de aankoop, zoals toezeggingen met betrekking bouwverbod entreegebouw, ligging nabij park, sluitstuk appartementen, realisatie park en een waterspeelplaats.
3. Indien gebouwd gaat worden ter plaatse van het toekomstige park en een waterspeelplaats is er waardevermindering van het huis.
4. De reclamant maakt zich zorgen over de parkeerproblematiek waarbij wordt gevreesd dat de norm van 1,8 parkeerplaats per woning niet gehaald wordt en niets daarop wijst.
5. Door de late bekendmaking van het bestemmingsplan op 16 juli 2014 is het niet voor alle bewoners mogelijk geweest om bezwaar aan te tekenen.

Reactie gemeente

1. In het ontwerpbestemmingsplan is ten zuiden van Batavia geen nieuwe woningbouwontwikkeling toegestaan. Dit is reeds verwoord in de Nota beantwoording inspraak- en overlegreacties, zie bijlage 4 van dit bestemmingsplan onder 3.13, reactie gemeente, ad 1.
2. Toezeggingen, verkoopargumenten en brochures kunnen een vertaling zijn van functies en bouwmogelijkheden op basis van het bestemmingsplan. De regels in het bestemmingsplan zijn leidend waar u en de gemeente aan toetsen. De verkoopargumenten hebben deze status niet.
3. Er vindt op basis van het nieuwe bestemmingsplan geen verandering plaats in het planologisch kader. De gemeente ziet geen aanleiding tot een tegemoetkoming in schade. Mocht reclamant van oordeel zijn dat zij wel in aanmerking komt voor planschade, kan dat via de wettelijke regeling op basis van artikel 6.1 Wro.
4. In artikel 20.1 van dit bestemmingsplan staat dat het gebruik van gronden ten behoeve van wonen uitsluitend is toegestaan indien is voorzien in ten minste 1,8 parkeerplaatsen per woning. Bij de vergunningverlening voor de omgevingsvergunning voor bouwen wordt getoetst aan deze norm. Tevens geldt deze norm als permanent gebruiksvoorschrift na de realisatiefase.

De aanvrager van een bouwplan, de gemeente, de gebruiker en de huidige bewoners kunnen deze normen toetsen en eventueel handhaven.

5. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 5 juni 2014 tot en met 16 juli 2014 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Vervolgens heeft het ontwerpbestemmingsplan van 28 oktober 2014 tot en met 10 december 2014 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. De bekendmaking voor de ter visie legging van het voorontwerpbestemmingsplan heeft op 4 juni 2014 plaatsgehad en voor het ontwerp op 29 oktober 2014.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

2.8. Gemeente Katwijk

Samenvatting zienswijze

1. Het bestemmingsplan maakt 2.500 m² ontwikkelingsruimte voor detailhandel mogelijk, in de provinciale verordening is opgenomen dat detailhandelsontwikkelingen moeten worden voorgelegd aan het REO, wanneer is deze ontwikkeling voorgelegd aan het REO.
2. Het in het bestemmingsplan opgenomen oppervlakte voor detailhandel staat niet in verhouding tot het aantal nieuwe woningen, dit houdt in dat voor levensvatbare detailhandel geput moet worden uit een groter verzorgingsgebied.
3. In Rijnsburg liggen twee winkelgebieden, waarvan de Hoftuin is aangewezen als wijkwinkelcentrum van Rijnsburg. Het winkelgebied heeft een oppervlakte van circa 4.500 m² detailhandel met een supermarkt van 1.000 m². Het winkelcentrum is gedateerd en het investeringsniveau is laag. De leegstand neemt de laatste jaren toe. De gemeente Katwijk maakt zich zorgen over de effecten die de nieuwe detailhandel in Nieuw Rhijngesticht kan hebben op de Hoftuin. U moet aantonen dat de ontwikkeling geen (toenemende) leegstand en duurzame ontvricting van de Hoftuin tot gevolg heeft.

Reactie gemeente

Naar aanleiding van deze zienswijzen wordt het bestemmingsplan aangepast. De plangrens wordt gewijzigd, zodat de gronden waarop de detailhandelsontwikkeling wordt beoogd buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan Oegstgeest aan de Rijn komt te vallen.

De ontwikkeling van detailhandel op deze locatie is van essentieel belang voor het woon en leefklimaat in de wijk. Naar aanleiding van de zienswijze van de provincie Zuid Holland heeft ambtelijk overleg plaatsgevonden. Dit overleg heeft niet geleid tot overeenstemming. De gemeente zal over dit onderwerp daarom de komende tijd nader afstemmen met de provincie. Dit vergt enige tijd. Daarom wordt deze ontwikkeling uit het bestemmingsplan Oegstgeest aan de Rijn gehaald.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.9. Provincie Zuid-Holland

Samenvatting zienswijze

1. Het bestemmingsplan maakt op basis van de provinciale verordening nieuwe detailhandelsontwikkelingen mogelijk. Op basis van artikel 1.2 derde lid wordt het uitgangspunt gehanteerd dat voor zover in het vigerend bestemmingsplan ongebruikte bouw- en gebruiksrechten zijn opgenomen die in strijd zijn met de bepalingen van de verordening, deze bij planherziening wegbestemd moeten worden. De gemeente kan gebruik maken van de ontheffingsbevoegdheid in artikel 3.3 en detailhandel positief bestemmen indien dit in het bestemmingsplan goed wordt gemotiveerd.
2. In artikel 1.15 wordt bij bedrijf ondergeschikte detailhandel mogelijk gemaakt. Deze past niet binnen artikel 2.4.1 lid 3 van de verordening. De volgende zinsnede dient te worden verwijderd:

‘bewerkte of herstelde goederen dan wel goederen die rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen’.

3. In artikel 3.4 moet detailhandel als strijdig gebruik worden opgenomen.
4. In artikel 11.6.1 sub e is ondergeschikte detailhandel mogelijk bij een bedrijf aan huis. Ook hierbij geldt dat dit niet in lijn is met de regeling uit de verordening, de volgende zinsnede moet worden geschrapt: *‘uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit in verband met de aan huis verbonden bedrijfsactiviteit’.*
5. In artikel 12 wordt 2.500 m² detailhandel mogelijk gemaakt. Bedoeld als een wijkvoorziening van de nieuwe woonwijk. Echter bij een dergelijke ontwikkeling moet worden aangetoond dat het oppervlakte past bij de omvang van de nieuwe woonwijk. De gemeente dient te onderbouwen wat het draagvlak is van de detailhandel en moeten de gevolgen voor de bestaande detailhandel in beeld gebracht worden.
6. In artikel 12.1 sub c onder 3 wordt ondergeschikte detailhandel mogelijk bij een maatschappelijke functie. Onduidelijk is wat hier mee wordt bedoeld. Op basis van de verordening is kleinschalige detailhandel alleen mogelijk bij sport-, culturele, medische, onderwijs, recreatie en vrije tijdsvoorzieningen. In artikel 12.1 dient dan ook te worden aangegeven welke van de genoemde voorzieningen gerealiseerd wordt en of daar kleinschalige detailhandel bij mogelijk is.
7. Aanvullend vraagt de provincie aandacht voor het PIP Rijnlandroute en het Tracébesluit A4 dat is vastgesteld op 10 december 2014 en er zorg voor te dragen dat bij de vaststelling van het bestemmingsplan de grenzen in overeenstemming zijn met het PIP en het TB.

Reactie gemeente

1. Naar aanleiding van deze zienswijzen wordt het bestemmingsplan aangepast. De plangrens wordt gewijzigd, zodat de gronden waarop de detailhandelsontwikkeling wordt beoogd buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan Oegstgeest aan de Rijn komt te vallen.
De ontwikkeling van detailhandel op deze locatie is van essentieel belang voor het woon en leefklimaat in de wijk. Naar aanleiding van de zienswijze van de provincie Zuid Holland heeft ambtelijk overleg plaatsgevonden. Dit overleg heeft niet geleid tot overeenstemming. De gemeente zal over dit onderwerp daarom de komende tijd nader afstemmen met de provincie. Dit vergt enige tijd. Daarom wordt deze ontwikkeling uit het bestemmingsplan Oegstgeest aan de Rijn gehaald.
2. Deze passage zal worden verwijderd uit het bestemmingsplan.
3. Dit zal worden opgenomen in het bestemmingsplan, met uitzondering van ondergeschikte detailhandel die op basis van de verordening is toegestaan.
4. Dit is aangepast.
5. Zie beantwoording onder 1.
6. Dit is aangepast.
7. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan zijn de plangrenzen gecontroleerd op het vastgestelde PIP en TB.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

2.10. Sterreschans 621

Samenvatting zienswijze

1. De reclamant geeft aan dat volgens de gemeente de bebouwing aan de Sterreschans niet meer aan de orde is in het bestemmingsplan, maar dat hiervoor een aparte procedure zal worden opgestart. De reclamant betreurt dit en is van mening dat de nieuwe appartementen niet ontwikkeld dienen te worden vanwege het uitzicht, combinatie van groen en water en de waardedaling.

2. Reclamant blijft dan ook bij zijn inspraakreactie van 14 juli 2014, welke als bijlage is toegevoegd.
3. Verzocht wordt om een vergoeding van de eventuele proceskosten in de vervolprocedure.
4. Reclamant wil daarnaast worden ingelicht over de vervolprocedure aangaande de verlengde bouw aan de Sterreschans

Reactie gemeente

1. Indien sprake is van een bestemmingsplan voor de bebouwing ten zuiden aan de Sterreschans zal hiervoor inderdaad een aparte procedure worden opgestart. Belanghebbenden kunnen in het kader van dit planologisch besluit inspraak en zienswijze indienen en kunnen een verzoek indienen voor tegemoetkoming in planschade. In het kader van dit bestemmingsplan wordt de ontwikkeling niet mogelijk gemaakt.
2. De inspraakreactie is reeds beantwoord in de Nota beantwoording inspraak- en overlegreacties.
3. Vergoeding van proceskosten is in dit stadium niet aan de orde. Vergoeding van de proceskosten kan alleen bij beroep worden aangevraagd.
4. In het kader van de procedure voor de nieuwbouw aan de Sterreschans zullen de bewoners op de juiste manier worden geïnformeerd over de plannen.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.11. Winkelcentrum in de Hoftuin

Samenvatting zienswijze

1. De ontwikkeling van 2.500 m² detailhandel wordt niet gerechtvaardigd door de omvang van de nieuwbouw die in de wijk wordt gerealiseerd. Met de realisatie van 970 woningen in het gebied, zal de wijk, uitgaande van een woningbezetting van 2,2 een geschat inwoneraantal hebben van 2.130. De detailhandel die in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt wordt gaat uit van een bovenlokaal, danwel bovenwijks verzorgingsgebied.
2. De ontwikkeling is in strijd met het provinciaal beleid. Dat detailhandel mogelijk is op basis van het vigerende bestemmingsplan doet niet ter zake. Detailhandel is momenteel niet aanwezig en zou in het nieuwe plan ook weggelaten kunnen worden.
3. Daarnaast wordt in het plan gesproken over detailhandel onder de invulling van Wonen – 2, uit de plankaart blijkt dat Wonen – 2 een veelvoud omvat van het aantal in te vullen m² detailhandel.

Reactie gemeente

Naar aanleiding van deze zienswijzen wordt het bestemmingsplan aangepast. De plangrens wordt gewijzigd, zodat de gronden waarop de detailhandelsontwikkeling wordt beoogd buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan Oegstgeest aan de Rijn komt te vallen.

De ontwikkeling van detailhandel op deze locatie is van essentieel belang voor het woon en leefklimaat in de wijk. Naar aanleiding van de zienswijze van de provincie Zuid Holland heeft ambtelijk overleg plaatsgevonden. Dit overleg heeft niet geleid tot overeenstemming. De gemeente zal over dit onderwerp daarom de komende tijd nader afstemmen met de provincie. Dit vergt enige tijd. Daarom wordt deze ontwikkeling uit het bestemmingsplan Oegstgeest aan de Rijn gehaald.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.12. Gebr. Verburg IV B.V. (Albert Heijn Rijnsburg)

Zienswijze is qua inhoud identiek aan de zienswijze onder 2.10.

2.13. Sterreschans 619

Samenvatting zienswijze

1. Reclamant is van mening dat de appartementen in het verlengde van het deelplan Batavia niet moet worden ontwikkeld. De gemeente heeft in augustus/september aangegeven dat de ontwikkeling niet in het bestemmingsplan zou worden opgenomen. Het bevreemd reclamant dat de ontwikkeling nu wel is opgenomen in het bestemmingsplan.
2. Het plan is strijdig met de verkoopargumenten ten tijde van de aankoop van het appartement aan de Sterreschans.
3. Het plan is strijdig met de verkoopargumenten ten tijde van de verkoop van de appartementen. Motivatie tot aankoop was de garantie dat er voor de entree niet gebouwd ging worden. Ontvangen informatie bij de aankoop van de woningen deden dit niet vermoeden. Er werd gesproken over een te realiseren geluidswal langs de A44 beginnende bij het blok Fluitschip.
4. In de verkoopbrochure staat: *“De royale en verhoogde entree is gelegen op de kop en dichtbij het park. U hoeft alleen de brug over en staat midden in het groen.”* Het aan de kant schuiven van gemaakte beloftes zien de eigenaren als misleiding.
5. De architect zal er bij de vormgeving van het gebouw geen rekening mee houden dat aan de overzijde van ‘het fantastische sluitstuk’ nieuwe appartementen zullen worden gerealiseerd.
6. Bij de verkoop van de woningen is als verkoopargument vermeld dat in het verlengde van het Fluitschip een waterspeelplaats gemaakt zou worden. Dit, in combinatie met het park en het groen is voor bewoners argument geweest om de woning te kopen.
7. Als het park wordt bebouwd gaat dit ten koste van het uitzicht van de woningen op de kopse kant van het Fluitschip. Dit leidt tot waardevermindering van hun woningen.
8. De indieners maken zich zorgen over de parkeerproblematiek. Momenteel zijn er al problemen, maar de indieners verwachten dat deze problemen bij de definitieve inrichting van de Sterreschans zullen worden opgelost. Echter vrezen zij dat bij realisatie van de plannen de norm van 1,8 niet gehaald zal worden.
9. Burgers moeten kunnen vertrouwen op zorgvuldig neergelegd beleid. Het is onbegrijpelijk dat een bestemmingsplan elke 10 jaar moet worden herzien, dit houdt in dat inwoners nooit af kunnen gaan op het bestemmingsplan. Met het bestemmingsplan is namelijk het vertrouwen gewekt dat de situatie in de wijk zou worden bestendigd.
10. De beantwoording van de eerdere zienswijze is volstrekt onduidelijk en onbegrijpelijk. Het is niet duidelijk wat er wordt bedoeld met het feit dat de ontwikkeling een aparte procedure krijgt. Een nadere toelichting hierop is wenselijk.
11. De gemeente neemt de bezwaren makkelijk voor kennisgeving aan, terwijl een inhoudelijke reactie hierop wel wenselijk zou zijn geweest. Dit betuigt van minachting van de bewoners van het Fluitschip. Reclamant hoopt op een meer overtuigende reactie en meer begrip vanuit de kant van de gemeente.

Reactie gemeente

1. De ontwikkeling van de appartementen ten zuiden van de Sterreschans is niet opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Zoals in de toelichting van het bestemmingsplan en in de Nota Inspraak en Overleg is opgenomen zal voor deze ontwikkeling een apart planologisch besluit worden opgesteld. Dit besluit heeft een eigen procedure en de bewoners zullen daar te zijner tijd nader over worden geïnformeerd via de geëigende kanalen.
2. t/m 8: Deze punten zien toe op de ontwikkeling die niet langer deel uitmaken van het bestemmingsplan. Deze punten zijn daarmee niet langer relevant voor dit bestemmingsplan.
9. In de Wet ruimtelijke ordening is opgenomen dat bestemmingsplannen elke 10 jaar opnieuw dienen te worden herzien. De voorliggende herziening van het bestemmingsplan volgt daarmee uit een wettelijke plicht voor de gemeente.
10. De gemeente bedoelde in de beantwoording dat voor de ontwikkeling van de appartementen ten zuiden van de Sterreschans een apart planologisch besluit worden opgesteld. De

ontwikkeling van deze appartementen maakt niet langer deel uit van de procedure van dit bestemmingsplan. De gemeente is voornemens om voor de nieuwe appartementen een aparte ruimtelijke procedure te doorlopen. Ten aanzien van deze procedure worden de bewoners en andere belanghebbenden te zijner tijd nader over geïnformeerd via de geëigende kanalen.

11. Een bestemmingsplanprocedure wordt met de grootst mogelijke zorg begeleid. De opmerkingen die voor kennisgeving aangenomen worden neemt de gemeente mee in haar besluitvorming over de nieuwe appartementen. Aangezien deze ontwikkeling geen onderdeel meer uitmaakt van het bestemmingsplan, zal op de beantwoording van bezwaren vooralsnog niet worden ingegaan.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

In dit hoofdstuk is een overzicht opgenomen van de wijzigingen in het vastgestelde bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

3.1. Wijzigingen als gevolg van zienswijzen

Toelichting

Daarnaast zijn in de toelichting van het bestemmingsplan enkele kleine tekstuele wijzigingen verwerkt.

Regels

- In artikel 1.15 is de volgende zinsnede verwijderd: *'bewerkte of herstelde goederen dan wel goederen die rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen'*.
- Artikel 3 lid 3.1: nieuw sub c 'ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - dansstudio', tevens een dansschool/balletstudio;'
- In artikel 3.4 is detailhandel als strijdig gebruik opgenomen.
- In artikel 11.6.1 sub e is de volgende zinsnede verwijderd: *'uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit in verband met de aan huis verbonden bedrijfsactiviteit'*
- In artikel 11.4 en 12.4 is de maximale bouwhoogte gewijzigd naar 6 m. Tevens is toegevoegd dat de goothoogte van bijgebouwen ten hoogste 3 m mag bedragen.
- In artikel 12.1 is sub b verwijderd met vernummering van de opvolgende subleden.
- In artikel 12.5 is sub b verwijderd met vernummer van de opvolgende subleden.
- In artikel 12.6.1 sub e is de volgende zinsnede verwijderd: *'uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit in verband met de aan huis verbonden bedrijfsactiviteit'*

Verbeelding

- Op perceel Oude Rijnsburgerweg 33-33a is de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – dansstudio' opgenomen
- Perceel Rhijnhofweg 12 is aangepast aan de kadastrale situatie ter plaatse.
- Perceel aan Rustenburgerpad en Oude Rijnsburgerweg is uit het bestemmingsplan gehaald. De plangrens is op dit onderdeel aangepast.

3.2. Ambtelijke wijzigingen

Toelichting

In de toelichting van het bestemmingsplan enkele kleine tekstuele wijzigingen verwerkt.

Regels

- Aan artikel 1.20 is de volgende zinsnede toegevoegd: *'danwel de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht'*
- Nieuwe begrippen toegevoegd:

1.44 kelder

een gedeelte van een gebouw dat wordt afgedekt door een vloer- of dakconstructie waarvan de bovenkant, voor zover de kelder tenminste niet onder het hoofdgebouw gesitueerd is, minimaal 10 cm onder het peil ligt.

1.45 maatschappelijke voorzieningen

educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening.

- Artikel 1.63 Zijrf is verwijderd.
- In artikel 10.2.2. is in lid d de onderste 2 rijen uit de tabel verwijderd. Dergelijke brede watergangen komen niet voor in het plangebied.
- In artikel 10.2.2 is onder d een nieuw sublid toegevoegd: *'4. na aanleg van de steiger en het aanleggen van een pleziervaartuig dient de doorvaarbreedte ten minste 3 m bedragen.'*
- In artikel 11.2.1 onder b is de formulering aangepast naar *'...kunnen tevens gestapelde woningen worden gebouwd'*
- In artikel 11.2.2 en 12.2.2 is onder g de maximale diepte voor uitbouwen vergroot naar 4 m. Dit in lijn met het nieuwe vergunningvrij bouwen.
- In artikel 11.2.3 is een nieuw sublid toegevoegd: *'d. de diepte van de kelder bedraagt ten hoogste 3,5 m.'*
- In artikel 12.2.1 is de diepte van kelders ook gewijzigd naar 3,5 m.
- Artikel 12.1 onder c is gewijzigd in: *'ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' ten behoeve van de stichting kenniscentrum voor duurzame ontwikkeling en burgerinitiatieven, tijdelijk voor 10 jaar, tevens voor:'*
- In artikel 12.2.4.d onder 1 en 12.5 onder c is plangrens, respectievelijk bestemmingsgrens gewijzigd in *'aanduidingsgrens van de aanduiding 'maatschappelijk'*
- In artikel 12.6.1 sub e is de volgende zinsnede verwijderd: *'uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit in verband met de aan huis verbonden bedrijfsactiviteit'*
- In artikel 19 is een nieuw lid 2 opgenomen luidende:

19.2 Erkers

Voor het bouwen van een erker aan de voor- of zijgevel van een woning gelden de volgende regels:

- a. de diepte van een erker bedraagt ten hoogste 1,5 m;*
- b. de breedte van een erker bedraagt ten hoogste 50% van de breedte van de gevel;*
- c. de goothoogte van een erker en de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 3 m of 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van de woning;*
- d. de afstand van de voorzijde van de erker tot de voor- of zijdelingse perceelsgrens bedraagt ten minste 1,5 m.*

- Artikel 24.1 is, in het kader van het vervallen van de bouwverordening gewijzigd in onderstaand artikel:

24.1 Voldoende parkeergelegenheid

- a. *Een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, kan niet worden gebouwd wanneer op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden.*
- b. *Bij een omgevingsvergunning wordt aan de hand van op dat moment van toepassing zijnde beleidsregels bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid.*
- c. *Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie.*
- d. *bepaalde in sub a is niet van toepassing ten behoeve van wonen binnen de bestemmingen Wonen - 1 en Wonen - 2*

Verbeelding

- Aanduiding 'water' op percelen langs de Oude Rijn ten behoeve van waterhoofdstructuur.
- Verkeer – Verblijfsgebied ten noorden van Sterreschans 20 naar het westen uitgebreid ten behoeve van de realisatie van steigers.
- Bouwhoogte 4 m is opgenomen ter plaatse van de nutsvoorziening aan de Oude Rijnsburgerweg
- Bebouwingspercentage van 70% is opgenomen op het kavel grenzend aan de Oude Rijn