

bestemmingsplan
Nieuw Rijnvaert
 Gemeente Oegstgeest



Planstatus: ontwerp

Plan identificatie: NL.IMRO.0579.BPNieuwRijnvaart-ON01

Datum: 2021-12-06

Contactpersoon Buro SRO: dhr. R. van der Made | dhr. T. Oostrom

Kenmerk Buro SRO: SR190009

Opdrachtgever: Adriaan van Erk Ontwikkeling | Ouwehand Bouw

Buro SRO
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030-2679198
www.buro-sro.nl

BTW nummer:	NL8187.16.071.B01
KvK nummer:	30232281
Rabobank rekeningnummer:	NL44.RABO.0142.1540.24
	t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

Inhoudsopgave

1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging plangebied	5
1.3 Geldend bestemmingsplan	7
1.4 Leeswijzer	9
2 Planbeschrijving	10
2.1 Huidige situatie	10
2.2 Toekomstige situatie	12
3 Beleidskader	17
3.1 Nationaal beleid	17
3.2 Provinciaal beleid	19
3.3 Regionaal beleid	24
3.4 Gemeentelijk beleid	25
4 Omgevingsaspecten	31
4.1 Milieueffectrapportage	31
4.2 Milieu	32
4.3 Waterhuishouding	42
4.4 Verkeer en parkeren	47
4.5 Ecologie	51
4.6 Archeologie	53
4.7 Cultuurhistorie	54
4.8 Duurzaamheid	54
5 Juridische planbeschrijving	56
5.1 Algemeen	56
5.2 Verbeelding	56
5.3 Planregels	56
5.4 Wijze van bestemmen	57
6 Economische uitvoerbaarheid	60
7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	61
7.1 Algemeen	61
7.2 Verslag artikel 3.1.1 Bro overleg en inspraak	61
7.3 Verslag zienswijzen	61

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de rand van de Rijnsburgse woonwijk Frederiksoord (gemeente Katwijk) en de Kamphuiserpolder (gemeente Oegstgeest) bevindt zich een gebied met grasland en kassen. Het voornemen is hier een gevarieerde woonwijk met een dorpse schaal te realiseren. Deze woonwijk staat bekend onder de naam 'Nieuw Rijnvaart' en ligt in twee gemeenten: Katwijk en Oegstgeest.

De ontwikkelende partijen zijn in samenwerking met de gemeenten Katwijk en Oegstgeest gekomen tot een gezamenlijk gedragen stedenbouwkundig plan voor het gebied. Het stedenbouwkundig plan 'Nieuw Rijnvaart' van 26 maart 2021 vormt het uitgangspunt voor het voorliggende bestemmingsplan, dat het Oegstgeestse deel van Nieuw Rijnvaart mogelijk maakt. De beoogde sfeer van de woningen en de openbare ruimte is vastgelegd in het beeldkwaliteitsplan 'Nieuw Rijnvaart' van 26 maart 2021.

Het deel van Nieuw Rijnvaart dat in de gemeente Oegstgeest ligt past niet binnen de mogelijkheden van de Oegstgeestse bestemmingsplannen die hier gelden. Om die reden moeten de geldende bestemmingsplannen herzien worden. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

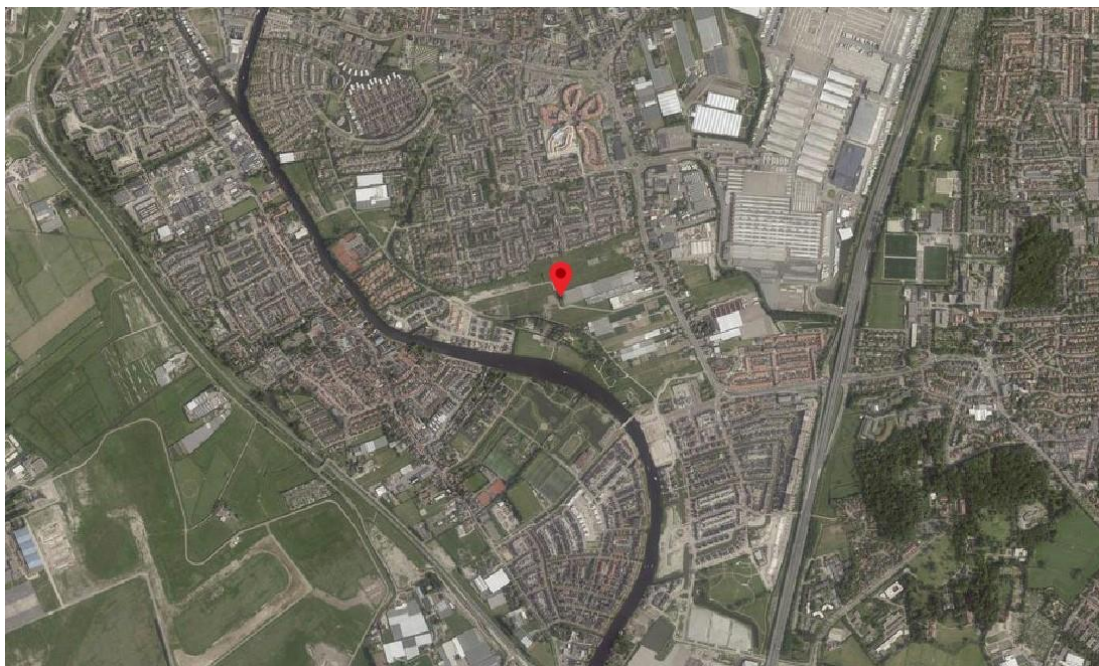
1.2 Ligging plangebied

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is gelegen in het noorden van de gemeente Oegstgeest. Het plangebied bestaat uit het beoogde woongebied Nieuw Rijnvaart, een deel van de bestaande woningen aan de Valkenburgerweg (oost- en westzijde), de nieuwe brug ter hoogte van de Valkenburgerweg (westzijde) en de gronden waar groen en ontsluiting voorzien zijn (zuid(oost)zijde). De oppervlakte van het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan bedraagt circa 3 ha. De gehele ontwikkeling Nieuw Rijnvaart beslaat een oppervlakte van circa 9 ha.

Het plangebied van voorliggende bestemmingsplan is als volgt begrensd:

- noordzijde: grens gemeenten Oegstgeest en Katwijk;
- oostzijde: evenwijdig aan achterzijde percelen Rijnsburgerweg 59-65;
- zuidzijde: woning aan de Rijnsburgerweg 11, bedrijf aan de Langenakker 4 en Kamphuiserpolder;
- westzijde: Valkenburgerweg.

De navolgende afbeeldingen tonen achtereenvolgens de globale ligging en begrenzing van het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan.



Globale ligging van het plangebied (rode druppel, bron: ruimtelijkeplannen.nl)



Begrenzing van het plangebied van voorliggend bestemmingsplan (rode omkadering). Het plangebied van het uitwerkingsplan van de gemeente Katwijk is wit omkaderd.

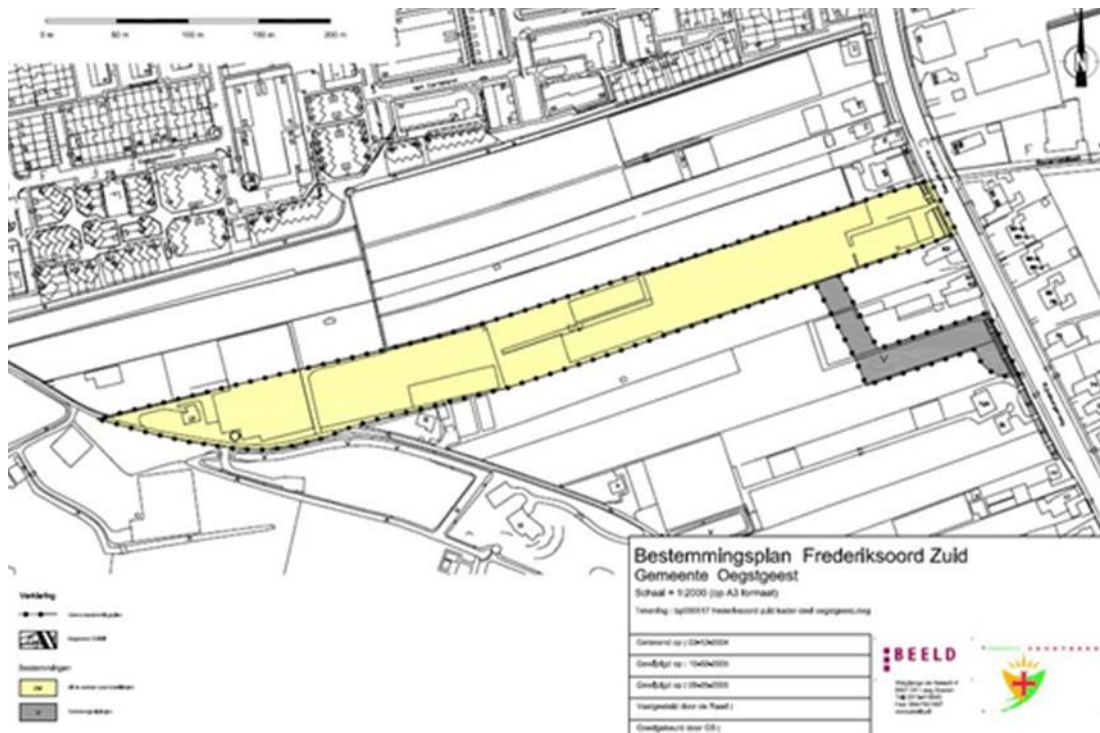
1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor de gronden die onderdeel zijn van het voorliggende bestemmingsplan gelden de volgende bestemmingsplannen:

- Frederiksoord Zuid (vastgesteld op 27 oktober 2005);
- Rijnvaart (vastgesteld op 5 maart 2015);
- Kamphuiserpolder - Buitenlust (vastgesteld op 1 juni 2017);
- Parapluplan Parkeren (vastgesteld op 21 juni 2018).

Frederiksoord Zuid

In het bestemmingsplan 'Frederiksoord Zuid' hebben de gronden in het plangebied de bestemming 'Uit te werken woondoeleinden' (zie navolgende afbeelding). Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming uitwerken, met inachtneming van de uitwerkingsregels van artikel 3 lid 2. Aan sub b, h en k van dit lid wordt niet voldaan, die betrekking hebben op het maximum aantal woningen en eisen aan waterlopen. Om die reden kan het beoogde plan niet met een uitwerkingsplan juridisch-planologisch gemaakt worden en dient een herziening van het bestemmingsplan opgesteld te worden. Daarnaast geldt voor de zuidelijke strook van het plangebied het bestemmingsplan 'Kamphuiserpolder - Buitenlust' en beschikken deze gronden niet over een uit te werken woonbestemming (zie 'Kamphuiserpolder - Buitenlust').



Uitsnede bestemmingsplan 'Frederiksoord Zuid'

Rijnvaart

Voor een kleine strook in het westen van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Rijnvaart'. Deze gronden hebben de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'. In verband met de realisatie van een brug over de watergang, die Nieuw Rijnvaart en Rijnvaart zal verbinden en een minimale doorvaarthoogte van 1,4 m zal hebben, worden deze gronden meegenomen in het voorliggende bestemmingsplan.



Uitsnede bestemmingsplan 'Rijnvaart'

Kamphuiserpolder - Buitenlust

In het bestemmingsplan 'Kamphuiserpolder - Buitenlust' hebben de gronden in het plangebied de bestemmingen 'Agrarisch - 2' en 'Verkeer'. Verder hebben deze gronden de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde - Archeologie 3'. Tevens hebben de gronden de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 2', op basis waarvan in het wijzigingsgebied 'Tuin van Oegstgeest 2' ten hoogste twee woningen zijn toegestaan.



Uitsnede bestemmingsplan 'Kamphuiserpolder - Buitenlust'

Parapluplan Parkeren

Met het bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeren' is geregeld dat een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, niet kan worden gebouwd wanneer op eigen terrein niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden. Hierbij moet voldaan worden aan de Parkeernotitie Oegstgeest of de rechtsopvolger daarvan.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk worden in hoofdstuk 2 achtereenvolgens de huidige situatie en de toekomstige situatie beschreven. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante nationale, provinciale, en gemeentelijke beleid opgenomen. In hoofdstuk 4 wordt het project inhoudelijk op haalbaarheid getoetst aan de hand van de omgevingsaspecten en (milieu)wetgeving. In hoofdstuk 5 wordt vervolgens een juridische planbeschrijving gegeven. Hoofdstuk 6 bevat de economische uitvoerbaarheid van het plan en hoofdstuk 7 de maatschappelijke uitvoerbaarheid, waarbij de uitkomsten van de inspraak- en overlegmomenten zijn opgenomen.

De voorliggende toelichting vormt de toelichting bij het bestemmingsplan 'Nieuw Rijnvaert' van de gemeente Oegstgeest. Vanwege de samenhang met het deel van de ontwikkeling Nieuw Rijnvaert in de gemeente Katwijk wordt in de voorliggende toelichting in diverse hoofdstukken en paragrafen gerefereerd naar de gehele ontwikkeling. Dit betreft met name de paragrafen 2.1, 2.2, 3.1 t/m 3.3 en 4.1 t/m 4.8.
--

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Functionele structuur

In de huidige situatie is het plangebied van de ontwikkeling Nieuw Rijnvaert grotendeels onbebouwd en ingevuld met grasland en kassen. Voorheen bestond het gebied grotendeels uit kassen, waarvan inmiddels een deel gesloopt is. Op dit moment bevinden zich met name in de zuidoostelijke hoek van het plangebied nog kassen. Direct ten zuiden hiervan is een caravanstalling aanwezig.

De planlocatie ligt direct ten zuiden van de Rijnsburgse woonwijk Frederiksoord, met een diversiteit aan grondgebonden woningen. Verder wordt de planlocatie geflankeerd door de Rijnsburgerweg aan de oostzijde en de Valkenburgerweg aan de westzijde. Ten oosten van de planlocatie bevindt zich een strook met bestaande bebouwing aan de Rijnsburgerweg, die voornamelijk uit vrijstaande woningen bestaat. Achter deze strook is, direct ten zuiden van het plangebied, een transportbedrijf gevestigd.

Het gebied ten zuiden van het plangebied is van oorsprong een tuindersgebied, waarbij het voornemen bestaat tot transformatie naar een landschappelijk, recreatief gebied met enkele woningen (de 'Tuin van Oegstgeest').

In het gebied ten westen van de locatie, aan de overzijde van de Valkenburgerweg, is recent de Oegstgeestse wijk Rijnvaert gerealiseerd. Dit is een nieuwe woonwijk met twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen. De ontsluiting van deze wijk vindt plaats via de Langenakker, een weg die door het plangebied van Nieuw Rijnvaert voert en aan de oostzijde aansluit op de Rijnsburgerweg.



Ligging ten opzichte van omgeving (plangebied is wit omkaderd)



Impressie huidige situatie

Ruimtelijke structuur

De ruimtelijke structuur van de locatie zelf wordt bepaald door een rechtlijnig oost-westgerichte landschapsverkaveling. Daarnaast bepalen de verschillende randen rondom het plangebied het ruimtelijke karakter van de locatie.

De noordelijke rand bevat grotendeels woonpercelen die met de achterzijde naar de planlocatie zijn gericht. Slechts incidenteel zijn er woningen met de voorzijde naar het plangebied gericht. Een smalle sloot op de grens met de planlocatie begeleidt deze woonpercelen. De woningen zijn vrijwel allemaal één tot twee bouwlagen met kap en er is veelal sprake van aaneengesloten bebouwing.

Ook aan de oostelijke rand keren de woonpercelen zich met de achterzijde naar de planlocatie. Het beeld is hier echter meer open dan aan de noordzijde. De bouwhoogte is vrijwel overal één bouwlaag met kap.

De zuidzijde kent een tweeledig karakter. Enerzijds is er sprake van een relatief groen en open tuindersgebied. Anderzijds is het bedrijfsperceel met bijbehorende bedrijfshal van het transportbedrijf dominant.

Aan de westzijde is de Valkenburgerweg de bepalende structuur. Ter hoogte van de planlocatie en verder naar het zuiden is dit een incidenteel bebouwd lint met verspreide groen omkaderde woonpercelen. Direct tegenover de planlocatie verandert dit karakter door de realisatie van Rijnvaert. Hier ontstaat in relatie met de Oude Rijn een waterrijke woonwijk met vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen van twee bouwlagen met kap.

2.2 Toekomstige situatie

Stedenbouwkundig plan

Het stedenbouwkundig plan van de ontwikkeling Nieuw Rijnvaart (Buro SRO, nr. SR190009, d.d. 26 maart 2021, zie [bijlagen bij toelichting 1](#)) vormt de basis voor het voorliggende uitwerkingsplan. De hoofdstructuur van dit stedenbouwkundig plan is het uitgangspunt voor de bestemmingssystematiek. Deze hoofdstructuur is gebaseerd op de aanwezige oost-westgerichte landschapsstructuur. Naast de woonstraten die deze structuur volgen komt dit tot uiting door een centrale singel, die van oost tot west de drager van de buurt vormt. De weg langs de singel loopt door naar het aangrenzende Rijnvaart.



Stedenbouwkundig plan

Bebouwing

Het plan is zodanig opgezet dat alle woningen een oriëntatie op de openbare ruimte krijgen. Voorziden van woningen begeleiden dus zowel de singel, de woonstraten als de groene ruimten. Nabij de entree worden hoogteaccenten tot vijf bouwlagen mogelijk gemaakt. Naast deze hoogteaccenten komen er accenten op de bijzondere punten in de structuur. Deze beëindigen de voornaamste zichtlijnen en benadrukken zo de hoofdstructuur.

Het beoogde woonmilieu is een gevarieerde wijk met een dorpse schaal, afgestemd op korrel van de Rijnsburgse Vliet. Een afwisseling in traditionele en eigentijdse Hollandse architectuur is daarbij passend. Bewust gekozen accenten vormen unieke gebouwen die het plan verder verbijzonderen. Er zijn vier deelgebieden te onderscheiden: Singel, Nieuwe Vliet, Woonstraten en Valkenburgerweg. Voor de eerste drie deelgebieden wordt dezelfde sfeer beoogd, maar is het ambitieniveau bij de Singel en Nieuwe Vliet wat hoger dan bij Woonstraten. Het deelgebied Valkenburgerweg maakt minder onderdeel uit van de wijk, maar juist meer van de bestaande structuur. Voor dit deelgebied gelden daarom andere criteria. In het beeldkwaliteitsplan (Buro SRO, nr. SR190009, d.d. 26 maart 2021, zie [bijlagen bij toelichting 2](#)), dat als aanvulling op de welstandsnota wordt vastgesteld, zijn per deelgebied richtlijnen opgesteld.

Woningbouwprogramma

Voor een gevarieerd beeld is het zaak verschillende woningtypen (vrijstaand, twee-onder-een-kapwoningen, rij- en hoekwoningen en appartementen) te mengen over de wijk als geheel. Delen met een herhaling van steeds hetzelfde woningtype zijn nadrukkelijk niet de bedoeling. Wel is het streven om aan de westzijde het

accent op vrijstaande woningen en tweekappers te leggen. Zo wordt aangesloten op het aangrenzende Rijnvaart. Aan de oostzijde is juist een compacter beeld met meer aaneengesloten bebouwing passend. Het woningbouwprogramma, dat vanwege de gewenste flexibiliteit enkele extra woningen mogelijk maakt ten opzichte van het stedenbouwkundig plan, bestaat indicatief uit de volgende woningaantallen:

<i>Woningtype</i>	<i>Aantal</i>
vrijstaande woningen	17
twee-onder-een-kapwoningen	46
rij- en hoekwoningen	104
grondgebonden starterswoningen (XS-woningen)	18
appartementen	48
sociale huurwoningen (grondgebonden of gestapeld)	71
<i>totaal</i>	<i>304 + 7 extra = 311</i>
<i>waarvan in de gemeente Oegstgeest (voorliggend bestemmingsplan)</i>	<i>140 + 2 extra = 142</i>

Het voorliggende bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om binnen de stedenbouwkundige hoofdstructuur verschillende woningtypen te realiseren en hierin, afhankelijk van de marktomstandigheden en de behoefte naar bepaalde type woningen, te variëren. Door het vastleggen van de stedenbouwkundige hoofdstructuur, die bestaat uit de water-, groen- en verkeersstructuur (zie navolgend), in combinatie met (bouw)regels van het voorliggende bestemmingsplan en de sturing via het beeldkwaliteitsplan, is de ruimtelijke kwaliteit van beoogde woonmilieu verzekerd.

Groen

Bij de centrale entree tot de wijk is er sprake van een losse bebouwingsstructuur met bouwvolumes in het groen. Dit zorgt ervoor dat het aangrenzende groengebied de 'Tuin van Oegstgeest' de nieuwe wijk inkomt tot aan de centrale singel. In het centrum van de wijk is daardoor de groene, landschappelijke sfeer voelbaar.

De oevers en het straatprofiel langs de singel vormen het belangrijkste structuur- en beeldbepalende groen in de wijk. Daarnaast zijn er op meerdere locaties grotere groene ruimtes aanwezig:

- bij de entree tot de wijk in de vorm van een ruime groene voet waarop de beide appartementengebouwen zijn gesitueerd;
- tegenover de centrale entree, aan de noordzijde van de singel;
- op de kop van de singel aan de Valkenburgerweg;
- op beide uiteinden van de oostelijke woonstraat;
- in het verlengde van de fietsbrug naar Frederiksoord.

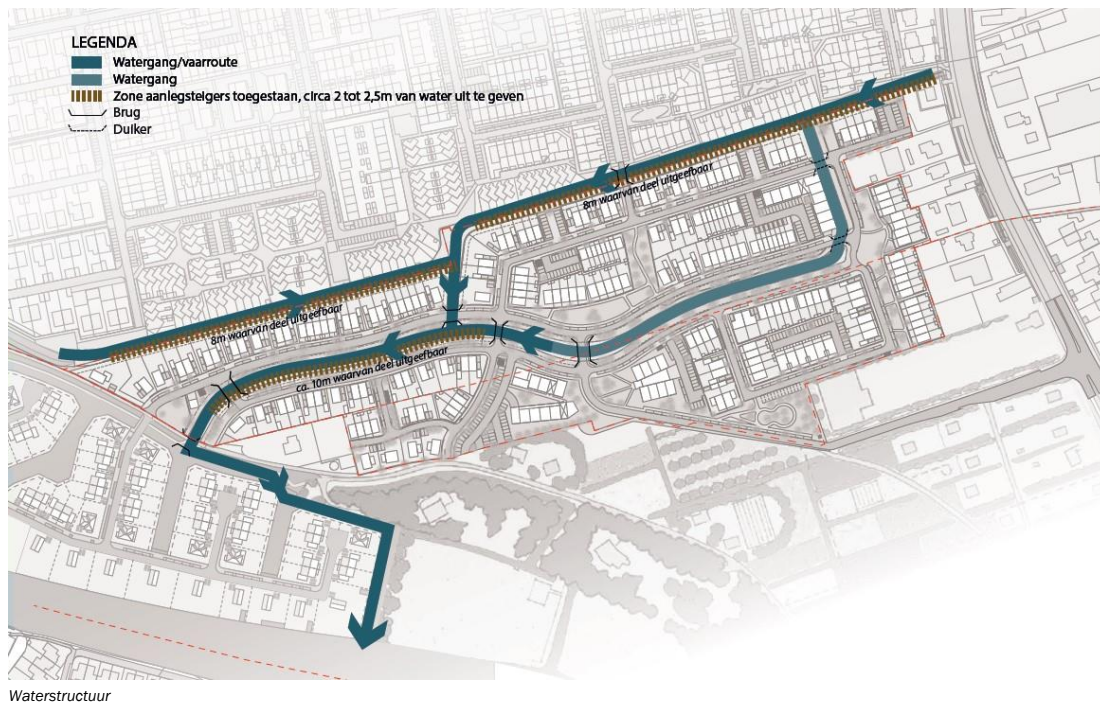


Water

De centrale singel is de dragende structuur voor Nieuw Rijnvaart. De singel bestaat aan de westzijde uit een 10 m brede watergang met groene oevers en sluit aan op de waterstructuur van Rijnvaart. Daarmee ontstaat ook een vaarverbinding naar de Oude Rijn. In het westelijke deel komen aan de zuidelijke oever overtuinen en aanlegmogelijkheden voor boten.

De tweede oost-westgerichte watergang ligt tussen Frederiksoord en Nieuw Rijnvaart. Dit betreft een opwaardering van de bestaande sloot tot een 6 tot 8 m brede watergang. De woningen komen er met de achtertuin aan te liggen en krijgen aanlegmogelijkheden voor boten.

Beide watergangen worden op twee punten met elkaar verbonden; centraal in het gebied en aan de oostzijde. Vanuit alle woningen die met de (over)tuin aan het water grenzen is er een vaarverbinding met de Oude Rijn. Op de daarvoor noodzakelijke delen komen bruggen of vaarduikers. Overige kruisingen bestaan uit duikers. Met deze waterstructuur ontstaat er meer watercompensatie dan nodig, wat een bewuste keuze voor een waterrijk woonmilieu is.

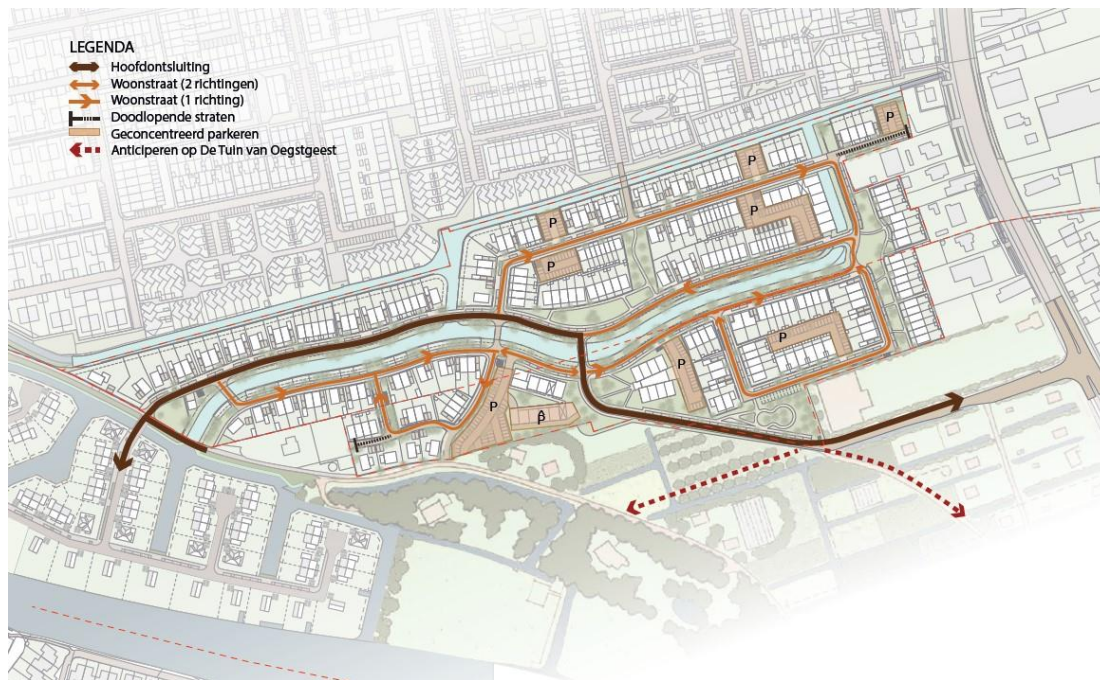


Ontsluiting en parkeren

Voor auto's is Nieuw Rijnvaart uitsluitend te bereiken vanaf de Rijnsburgerweg. Na het transportbedrijf buigt de weg af en vormt deze een centrale entree tot de wijk. Vanaf daar leidt de route ten noorden van de singel verder naar de aangrenzende wijk Rijnvaart. Op meerdere punten takken woonstraten aan op de ontsluitingsweg. Aan de singel worden dit, de ontsluitingsweg uitgezonderd, eenrichtingsstraten. Alle straten worden 30 km/uurstraten.

Centraal in het gebied komt een fietsverbinding met Frederiksoord. Deze takt aan op de straat Paedsenakker en doet tevens dienst als calamiteitenroute. Met deze verbinding ontstaan zowel in oost-west- als in noord-zuidrichting soepele fietsverbindingen over de 30 km/uurstraten naar de Valkenburgerweg. De routes kunnen aansluiten op de fietspaden in de 'Tuin van Oegstgeest', indien dat gebied zich ontwikkelt.

Het parkeren vindt zoveel mogelijk plaats uit het zicht van de straten. Dit gebeurt door parkeerhoven en parkeerkoffers achter en tussen de blokken en indien mogelijk achter of onder de appartementen of groen ingepast. Slechts aan één zijde van de rijbaan komen langspaarkeerplaatsen en een enkele keer haakse parkeerplaatsen.



Verkeersstructuur auto (boven) en fiets (onder)

3 Beleidskader

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI bevat een toekomstperspectief met de ambities van het Rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond.

Planspecifiek

De NOVI is niet specifiek van toepassing op de beoogde ontwikkeling. De ontwikkeling moet echter wel in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking verantwoord worden. Deze verantwoording is opgenomen in toelichting paragraaf 3.1.3.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien provinciale of nationale belangen op het gebied van een goede ruimtelijke ordening in het geding komen, kunnen krachtens de provinciale verordening of de algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn 14 nationale belangen opgenomen die in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) zijn herbevestigd. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Planspecifiek

De voorgenomen ontwikkeling valt binnen de indicatieve zone van de Romeinse Limes, die een erfgoed van uitzonderlijke universele waarde zijn. Bij provinciale verordening worden de kernkwaliteiten van dit erfgoed van uitzonderlijke universele waarde uitgewerkt en geobjectiveerd. In toelichting paragraaf 3.2.3 en toelichting paragraaf 4.6 wordt dit nader toegelicht. De voorgenomen ontwikkeling raakt verder niet aan één van de nationale belangen zoals benoemd in het Barro.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om bij de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevrage en de ruimtelijke inpassing. Per 1 juli 2017 is de nieuwe Ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden.

De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6, leden 2 - 4 Bro als volgt omschreven:

2. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.
3. Indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.
4. Een onderzoek naar de behoefte als bedoeld in het tweede lid, heeft, in het geval dat een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid, ziet op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Planspecifiek

Stedelijke ontwikkeling

Conform artikel 1.1.1, eerste lid, onder i van het Bro wordt onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.' Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat de ondergrens van wat als nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden gezien, ligt tussen de 9 en 14 nieuwe woningen, afhankelijk van de omgeving waarin de ontwikkeling plaatsvindt.

Het voorgenomen plan bestaat uit ten hoogste 311 woningen, waarvan ten hoogste 142 woningen binnen het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan 'Frederiksoord Zuid' van de gemeente Oegstgeest maakt in het noorden van het plangebied met een uitwerkingsbevoegdheid ten hoogste 80 woningen mogelijk. Het voorgenomen plan wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling.

Behoefte

De behoefte aan de betreffende stedelijke ontwikkeling dient beschreven te worden. Uit het Programma ruimte van de provincie Zuid-Holland (zie [toelichting paragraaf 3.2.2](#)) volgt dat er in de Duin- en Bollenstreek tot 2030 een regionale woningbouwbehoefte van 11.000 woningen en een bovenregionale woningbouwbehoefte van 4.600 woningen is. In de Regionale Woon Agenda Holland Rijnland (zie [toelichting paragraaf 3.3.2](#)) wordt de woningbouwbehoefte nader uitgewerkt en gefaseerd. Hieruit blijkt dat het voorgenomen plan in zowel kwantitatieve als kwalitatieve zin tegemoet komt aan de woningbouwbehoefte.

Bestaand stedelijk gebied

De gronden waarop de woningen zijn voorzien zijn in het verleden grotendeels gebruikt voor agrarische doeleinden, waaronder glastuinbouw. In de thans geldende bestemmingsplannen hebben deze gronden een uit te werken woonbestemming of een agrarische bestemming. Volgens artikel 1.1.1, eerste lid, onder h van het Bro is bestaand stedelijk gebied 'het bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.' Uitgaande van deze definitie kunnen de gronden in het plangebied niet aangemerkt worden als bestaand stedelijk gebied.

De inbreidingscapaciteit in de gemeenten Oegstgeest en Katwijk is onvoldoende om te voorzien in de actuele gemeentelijke en regionale woningbehoefte. Voor een woningbouwontwikkeling met een omvang als het voorgenomen plan wordt daarom gekozen voor uitbreiding van de bestaande kernen. Deze uitbreiding maakt onderdeel uit van de Knoop Leiden West, een integrale ontwikkeling van (woningbouw)projecten in de as Leiden-Katwijk (zie ook [toelichting paragraaf 3.2.2](#)).

Er dient geconcludeerd te worden dat het plan voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

De meeste recente versie van de Omgevingsvisie van de provincie Zuid-Holland is in werking getreden op 1 augustus 2020. De Omgevingsvisie bestaat uit vier onderdelen:

1. Ruimtelijke hoofdstructuur

De ruimtelijke hoofdstructuur toont de essentie en de samenhang van verschillende ruimtelijke beleidskeuzes uit de Omgevingsvisie. Het integrale kaartbeeld van de ruimtelijke hoofdstructuur is opgebouwd uit de volgende kaartbeelden:

- het dagelijks stedelijk systeem, dat bestaat uit de stedelijke agglomeratie en de daarmee via hof (hoogwaardig openbaar vervoer) verbonden regiokernen;
- de hoogstedelijke zone tussen Leiden en Dordrecht;
- het logistiek-industriële systeem van mainport, greenports langs vaarwegen en zware infrastructuur;
- de samenhang van grote landschappelijke eenheden met de stedelijke agglomeratie;
- de groene ruimte en de groenblauwe structuur;
- het bodem- en watersysteem;
- energie.

2. Ambities en sturing

De provincie wil meer vertrouwen geven aan maatschappelijke initiatieven. De provincie werkt daarom vanuit een aantal sturingsprincipes: opgavegericht, provinciaal belang en maatwerk.

De provincie heeft zes richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving. Deze ambities zijn geworteld in de historie, ligging en economische structuur van Zuid-Holland en zijn gekoppeld aan de strategische uitdagingen waar de regio voor staat. De provincie heeft de volgende ambities:

- naar een klimaatbestendige delta;
- naar een nieuwe economie: the next level;
- naar een levendig meerkernige metropool;
- energievernieuwing;
- best bereikbare provincie;
- gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.

3. Omgevingskwaliteit

Onder 'omgevingskwaliteit' wordt verstaan: het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen. De volgende onderdelen vormen de basis van de omgevingskwaliteit:

- een beschrijving van de unieke kwaliteiten van Zuid-Holland: de drie deltalandschappen, de Zuid-Hollandse steden en de strategische ligging in internationale netwerken;
- een beschrijving van de bestaande omgevingskwaliteit op basis van de leefomgevingstoets, met aandacht voor aspecten van milieukwaliteit. Hiertoe implementeert de provincie de beleidscyclus en monitor Omgevingskwaliteit;

- een nadere uitwerking van het provinciale beleid voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit, op basis van de 'kwaliteitskaart' en de 'richtpunten ruimtelijke kwaliteit'.

4. Beleidskeuzes

De provincie heeft in de Omgevingsvisie een overzicht gemaakt van samenhangende beleidskeuzes (zie Omgevingsvisie Zuid Holland).

Planspecifiek

1. Ruimtelijke hoofdstructuur

De ruimtelijke hoofdstructuur is voor het beoogde initiatief niet direct van belang gezien de aard en omvang van het initiatief. Wel sluit het voorgenomen plan aan op de hoogstedelijke zone tussen Leiden en Dordrecht.

2. Ambities en sturing

De ambities van de provincie zijn niet specifiek van toepassing voor het beoogde initiatief, maar vormen tevens geen belemmering voor de herontwikkeling.

3. Omgevingskwaliteit

Voor de beoogde ontwikkeling is de omgevingskwaliteit van belang. Ruimtelijke ontwikkelingen die maatschappelijk en economisch gewenst zijn, moeten bijdragen aan de balans tussen de instandhouding, benutting en versterking van de bestaande gebiedskwaliteiten. Deze vinden hun grondslag in de drie onderscheiden deltalandschappen. Het plangebied is gelegen in het Zuid-Hollandse kustlandschap. De kwaliteitskaart en de bijbehorende richtpunten geven richting aan de wijze waarop ontwikkelingen kunnen inspelen op ruimtelijke gebiedskwaliteiten. Navolgend wordt ingegaan op de relevante kaartlagen hiervan.

Laag van de ondergrond

Op de laag van de ondergrond is de planlocatie aangewezen als 'bijzonder reliëf - oude stroomgordels en geulafzettingen' en 'rivierdeltacomplex - jonge zeeklei'. In dit gebied kunnen natuurlijke hoogteverschillen voorkomen. Dit betreft strandwallen in de kustzone, oude stroomruggen, kreken en geulafzettingen, rivierduinen met donken en oude bovenlanden met restveen. Vanwege de hogere ligging waren deze plekken aantrekkelijk voor (pre)historische bewoning. Het zijn vaak plekken van grote archeologische en aardkundige waarde. Behoud van dit reliëf houdt de leesbaarheid van de ontstaansgeschiedenis van het gebied in stand. Richtpunten hierbij zijn:

- Ontwikkelingen houden de onregelmatige patronen en het reliëf in het landschap herkenbaar en in stand.
- Waar mogelijk worden de archeologische waarden van deze structuren meer herkenbaar gemaakt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

In het plangebied zijn geen onregelmatige patronen aanwezig en is geen reliëf in het landschap herkenbaar. Uit toelichting paragraaf 4.6 volgt of er archeologische waarden aanwezig zijn.

De gronden in het rivierdeltacomplex bestaan overwegend uit kleigronden. Ontwikkelingen in dit gebied moeten bijdragen aan het behoud van ruimte voor dynamische natuurlijke processen en zoet-zoutovergangen in de deltawateren en natuurlijke buitendijkse gebieden. Met het beoogde plan wordt de waterstructuur zoals die aanwezig is ten (zuid)westen van de Valkenburgerweg doorgezet in het plangebied. Hiermee ontstaan er mogelijkheden voor natuurlijke processen.

Laag van de beleving

De Valkenburgerweg is aangewezen als fiets- en wandelroute. De ontsluiting van de woningen van Rijnvaert en de beoogde woningen van Nieuw Rijnvaert is voorzien via de as Hartjespan-Langenakker-Rijnsburgerweg. De Valkenburgerweg wordt niet gebruikt voor de ontsluiting en is/wordt ingericht als fietsstraat, wat past bij de status van fiets- en wandelroute.

Laag van de stedelijke occupatie

Op de laag van de stedelijke occupatie is het plangebied aangeduid als 'steden en dorpen'. Ontwikkelingen dienen hier bij te dragen aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van het dorp en versterking van de stedelijke groen- en waterstructuur. De groen- en waterstructuur die in de omgeving aanwezig is wordt met het plan doorgetrokken in het plangebied. De stedenbouwkundige hoofdstructuur en uitgangspunten zijn afgeleid van de omgeving (Frederiksoord, Rijnvaert en de 'Tuin van Oegstgeest'). Hiermee wordt voortgebouwd op het bestaande stads- en dorpsgebied en wordt de overgangskwaliteit met een nieuwe dorpsrand versterkt.

De gronden ten zuiden van het plangebied zijn indicatief aangewezen als stedelijke groen- en waterstructuur. Deze groen- en waterstructuur is op hoofdlijnen vastgelegd in het bestemmingsplan 'Kamphuiserpolder - Buitenlust'. Op deze gronden ligt reeds een ontsluitingsweg. De ontsluiting van de beoogde woningen zal plaatsvinden via deze weg. De gronden rondom deze weg zullen ingericht worden als groenvoorziening. De entree van het plangebied, rondom het appartementengebouw, zal een groen karakter krijgen, waarmee aansluiting wordt gezocht bij de (toekomstige) groen- en waterstructuur ten zuiden van het plangebied. Binnen het plangebied wordt deze structuur verder doorgezet in de vorm van de centrale singel met groen en water.

4. Beleidskeuzes

De ontwikkeling sluit aan bij de beleidskeuze 'behoud en versterking ruimtelijke kwaliteit', 'stedelijke ontwikkelingen buiten bestaand stads- en dorpsgebied' en 'verstedelijking en wonen'.

Het ruimtelijke kwaliteitsbeleid bestaat uit de voornoemde lagen van de kwaliteitskaart. Uit de toetsing van het voorgenomen plan aan de kwaliteitskaart volgt dat het plan grotendeels voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart.

Met het voorgenomen plan wordt een deel van de vraag naar woningen opgevangen. De vraag naar woningen kan in kwantitatieve zin niet volledig binnen het bestaand stads- en dorpsgebied opgelost worden. Met het plan wordt een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving gerealiseerd, waar ruimte is voor groen en water. Het woningbouwprogramma bestaat uit passende woningen voor verschillende doelgroepen.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling is in overeenstemming met de Omgevingsvisie en past binnen de provinciale ambities ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit en wonen. Daarmee vormt de Omgevingsvisie geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

3.2.2 Programma ruimte

In het Programma ruimte is het strategische beleid uit de Visie ruimte en mobiliteit doorvertaald naar operationeel beleid en is aangegeven welke mix aan instrumenten de provincie voornemens is om in te zetten en aan wil bieden om deze doelen te realiseren. De Actualisering 2018 is vastgesteld op 30 mei 2018. Op 15 februari 2019 is de meest recente geconsolideerde versie gepubliceerd.

Beter benutten bestaand stads- en dorpsgebied

In lijn met de maatschappelijke behoefte zet de provincie in op het beter benutten van het bestaand stads- en dorpsgebied. Indien een gemeente een ruimtelijke ontwikkeling wil realiseren, wordt de ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen. De provincie wil bevorderen dat de ladder op (sub)regionaal niveau wordt toegepast en dat samenwerkende gemeenten een gezamenlijk beeld ontwikkelen van de ontwikkelmogelijkheden binnen en buiten bestaand stads- en dorpsgebied. De gemeenten stemmen de geplande opgave met behulp van actuele regionale visies voor in ieder geval wonen en kantoren af met

andere gemeenten in de regio. Het is aan gemeenten zelf om te bepalen of zij ook behoefte hebben aan regionale visies ter afstemming van het beleid met betrekking tot bedrijventerreinen en detailhandel, of aan regionale ruimtelijke visies. Gedeputeerde Staten kunnen echter voor een bepaalde regio aangeven dat het nodig is om een regionale visie voor bedrijventerreinen te maken.

De provincie heeft de ladder voor duurzame verstedelijking ook opgenomen in de Omgevingsverordening Zuid-Holland. De ladder voor duurzame verstedelijking vormt een belangrijk handvat in de fase van regionale visievorming. Als het plan qua regionale behoefteering past in een actuele regionale visie die de instemming heeft van Gedeputeerde Staten, kan daarnaar worden verwezen bij de beschrijving van de behoefte als bedoeld in de ladder voor duurzame verstedelijking. Gedeputeerde Staten kunnen bij de aanvaarding van een regionale visie aangeven in hoeverre de Ladder voor duurzame verstedelijking op regionaal niveau volgens de provincie geheel of gedeeltelijk is doorlopen (zie toelichting paragraaf 3.3.1).

Stedelijke ontwikkelingen buiten BSD groter dan 3 ha

Volgens de Verordening ruimte 2014 moeten nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen buiten BSD van meer dan 3 ha in het door Provinciale Staten (PS) vastgestelde Programma ruimte staan. Daarmee ligt het eindoordeel over omvangrijke verstedelijking buiten BSD bij PS. Indien in regionale visies of bestemmingsplannen locaties worden opgenomen buiten bestaand stads- en dorpsgebied die groter zijn dan 3 ha, dienen die dus door PS in het Programma ruimte te worden opgenomen, voor zover zij daar al niet in opgenomen zijn. Bij een verschil tussen het Programma ruimte en de regionale visie, is het programma leidend.

Planspecifiek

Op kaarten bij het Programma ruimte is de planlocatie aangemerkt als 'bebouwde ruimte' en 'steden en dorpen'. De ambitie van de provincie is dat het bestaand stads- en dorpsgebied beter benut wordt. Het voorgenoemde plan geeft invulling aan deze ambitie.

De planlocatie wordt in het Programma ruimte genoemd als onderdeel van de Knoop Leiden West. De Knoop Leiden West is één van de vier locaties uit het Programma ruimte die is aangewezen voor het realiseren van een bovenregionale woningbouwopgave. In de Overeenkomst Knoop Leiden West is een stelsel van bestuurlijke afspraken gemaakt voor een integrale ontwikkeling van de 'Knoop' in samenhang met andere projecten in de as Leiden-Katwijk. De planlocatie is één van de woningbouwlocaties in de Knoop Leiden West. De ontwikkeling van de Knoop Leiden West is verwerkt en uitgewerkt in de Regionale Woon Agenda Holland Rijnland (zie toelichting paragraaf 3.3.2).

3.2.3 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Tegelijk met de Omgevingsvisie is de Omgevingsverordening op 1 augustus 2020 in werking getreden. In de verordening stelt de provincie regels aan ruimtelijke ontwikkelingen. De Omgevingsverordening draagt bij aan het realiseren van de provinciaal ruimtelijke beleid zoals dat benoemd is in de Omgevingsvisie. De verordening omvat in aanvulling op de Omgevingsvisie toetsbare criteria waaraan planvorming moet voldoen.

Ruimtelijke kwaliteit

In artikel 6.9 lid 1 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat een bestemmingsplan, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit, kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling:

- a. *de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);*
- b. *als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:*
 1. *zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en*
 2. *het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid;*

- c. *als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:*
 - i. *een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en*
 - ii. *het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid.*

Ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit is sprake van een vorm van transformatie (sub c). Het gebied verandert dusdanig van aard en omvang dat er een nieuw stedelijk gebied ontstaat met een nieuwe gebiedsidentiteit. Gelet op de wezenlijke verandering van het gebied kan grotendeels aan de richtpunten van de kwaliteitskaart worden voldaan, wat blijkt uit toelichting paragraaf 3.2.1. Met het nieuwe integrale ontwerp (zie toelichting paragraaf 2.2) ontstaat er een nieuwe ruimtelijke kwaliteit. Hierbij is aansluiting gezocht bij structuren en patronen in de omgeving, zoals het doorzetten van de groen- en waterstructuur. Als onderdeel van het voorgenomen plan zijn/worden kassen gesaneerd, wat een aanvullende ruimtelijke maatregel als bedoeld in lid 3 is.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 6.10 lid 1 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat *'een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:*

- a. *de toelichting van het bestemmingsplan gaat in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening;*
- b. *indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, wordt gebruik gemaakt van locaties die zijn opgenomen in het Programma ruimte.'*

Bij het voorgenomen plan is in toelichting paragraaf 3.1.3 ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking (sub a). De ontwikkeling kan niet worden voorzien binnen het bestaand stads- en dorpsgebied en is groter dan 3 ha, namelijk circa 9 ha in totaal en circa 3 ha in het voorliggende bestemmingsplan. De locatie wordt in het Programma ruimte genoemd als onderdeel van de Knoop Leiden West. Op kaarten bij het Programma ruimte is de locatie aangemerkt als 'bebouwde ruimte' en 'steden en dorpen'. Daarmee wordt er voldaan aan artikel 6.10 lid 1 van de Omgevingsverordening.

Archeologie en Romeinse Limes

Artikel 6.27 van de Omgevingsverordening heeft betrekking op gronden met een hoge of zeer hoge bekende archeologische waarde. De gronden in het plangebied zijn op de kaart bij de Omgevingsverordening niet aangewezen als Romeinse Limes of gebied met (zeer) hoge archeologische waarde. Desondanks is onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van archeologische waarden in de bodem. De resultaten hiervan zijn opgenomen in toelichting paragraaf 4.6.

Conclusie

Gezien het voorgaande dient er geconcludeerd te worden dat er geen belemmeringen zijn voor het voorgenomen plan vanuit de Omgevingsverordening Zuid-Holland.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Structuurvisie 2020 Holland Rijnland

Regio Holland Rijnland is gelegen in de Randstad en bestaat uit de gemeenten Hillegom, Kaag en Braasem, Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Lisse, Noordwijk, Noordwijkerhout, Oegstgeest, Teylingen, Voorschoten en Zoeterwoude. Gezamenlijk geven zij hun ruimtelijke visie op de regio. In deze visie wordt gestreefd naar een regio waar het prettig wonen, werken en recreëren is en die kansen benut en bedreigingen tegengaat. De vijftien aangesloten gemeenten werken samen aan hun ambities en opgaven. Met als doel: een goede balans realiseren tussen gebiedsontwikkeling en behoud van het oorspronkelijke karakter.

In de structuurvisie zijn zeven kernbeslissingen opgenomen waarin de gemeenten hun belangrijkste keuzes weergeven. De zeven kernbeslissingen zijn:

1. Holland Rijnland is een topwoonregio;
2. Leiden vervult een centrumfunctie;
3. concentratie stedelijke ontwikkeling;
4. groene-blauwe kwaliteit staat centraal;
5. het Groene Hart, de Bollenstreek en Duin, Horst en Weide blijven open,
6. twee speerpunten voor economische ontwikkeling: kennis en Greenports;
7. verbetering van de regionale bereikbaarheid.

Planspecifiek

Het voorgenomen plan draagt bij aan kernbeslissing 1 van de Regionale Structuurvisie door het toevoegen van woningen aan de woningvoorraad. Het woonmilieu dat hierbij beoogd wordt is een gevarieerde wijk met een dorpse schaal. Daarmee worden woningen in een aantrekkelijke omgeving gerealiseerd, waar sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Met het voorgenomen plan is onderdeel van de ontwikkeling Knoop Leiden West, die is aangewezen als een locatie voor het realiseren van een bovenregionale woningbouwopgave (zie ook [toelichting paragraaf 3.2.2](#)). De afspraken uit de Overeenkomst Knoop Leiden West hebben tot gevolg dat stedelijke ontwikkeling geconcentreerd wordt (kernbeslissing 3). Door de ligging van de beoogde woningbouwontwikkeling nabij Leiden wordt de centrumfunctie van Leiden indirect versterkt (kernbeslissing 2).

3.3.2 Regionale Woon Agenda Holland Rijnland 2017

In de Regionale Woon Agenda 2017 'Kwaliteit voor kwantiteit' voor de regio Holland Rijnland (vastgesteld op 14 maart 2018) is de kwalitatieve koers voor woningmarkt op regionaal, subregionaal en lokaal niveau geschetst. De regionale woonagenda helpt gemeenten bij de afstemming van woningbouw op de ruimtelijke ontwikkeling van de regio en vormt een onderbouwing voor plannen in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking.

In de regio Holland Rijnland is snel vraag naar meer woningen die kwalitatief aansluiten bij de veranderende bevolkingssamenstelling. Om aan deze ambitie te kunnen voldoen en tegelijkertijd de woonaantrekkelijkheid van de regio te behouden, in te kunnen blijven spelen op de behoefte en verdringing van kwetsbare groepen op de woningmarkt te voorkomen heeft de regio Holland Rijnland de volgende keuzes gemaakt:

1. tempoversnelling noodzakelijk, zeker voor de korte termijn;
2. groei vraagt goede ruimtelijke ordening, balans tussen inbreiding en uitbreiding met prioriteit voor inbreiding;
3. een kwalitatief programma dat borgt dat verdringing beperkt is;
4. bevorderen doorstroming voor een betere werking van de woningmarkt;
5. een programma dat recht doet aan de behoefte aan verschillende woonmilieus, centrumstedelijk, suburbaan en dorps/landelijk;

6. groeien met aandacht voor duurzaamheid en bodemdaling;
7. langer zelfstandig wonen met zorg faciliteren;
8. bereikbaar bouwen;
9. solidariteit.

Planspecifiek

Het voorgenomen plan heeft hoofdzakelijk een positieve invloed op de keuzes 1, 3 en 9. Het plan komt tegemoet aan de regionale en bovenregionale vraag naar woningen. Het woningbouwprogramma bestaat uit verschillende woningtypen, waarvan circa 25% sociale huurwoningen.

In de gemeente Oegstgeest is in de periode 2017-2022 vraag naar 220 extra woningen. In de periode 2022-2030 bedraagt de behoefte 280 extra woningen. De totale behoefte van 500 extra woningen in de periode 2017-2030 is indicatief voorzien in een woonmilieu dat te typeren is als 'rustig stedelijk, woonwijk laagbouw'.

De woningbehoefte in de gemeente Katwijk in de periode 2017-2022 bedraagt 1.290 extra woningen. In de periode 2022-2030 is de behoefte 1.500 extra woningen. De totale behoefte tot 2030 bedraagt daarmee 2.790 woningen. Van dit woningaantal zijn 1.760 woningen indicatief voorzien in het woonmilieu 'rustig stedelijk', woonwijk laagbouw'. De overige 1.030 woningen zouden in het woonmilieu 'luxe woonwijk, dorps, landelijk' gerealiseerd moeten worden.

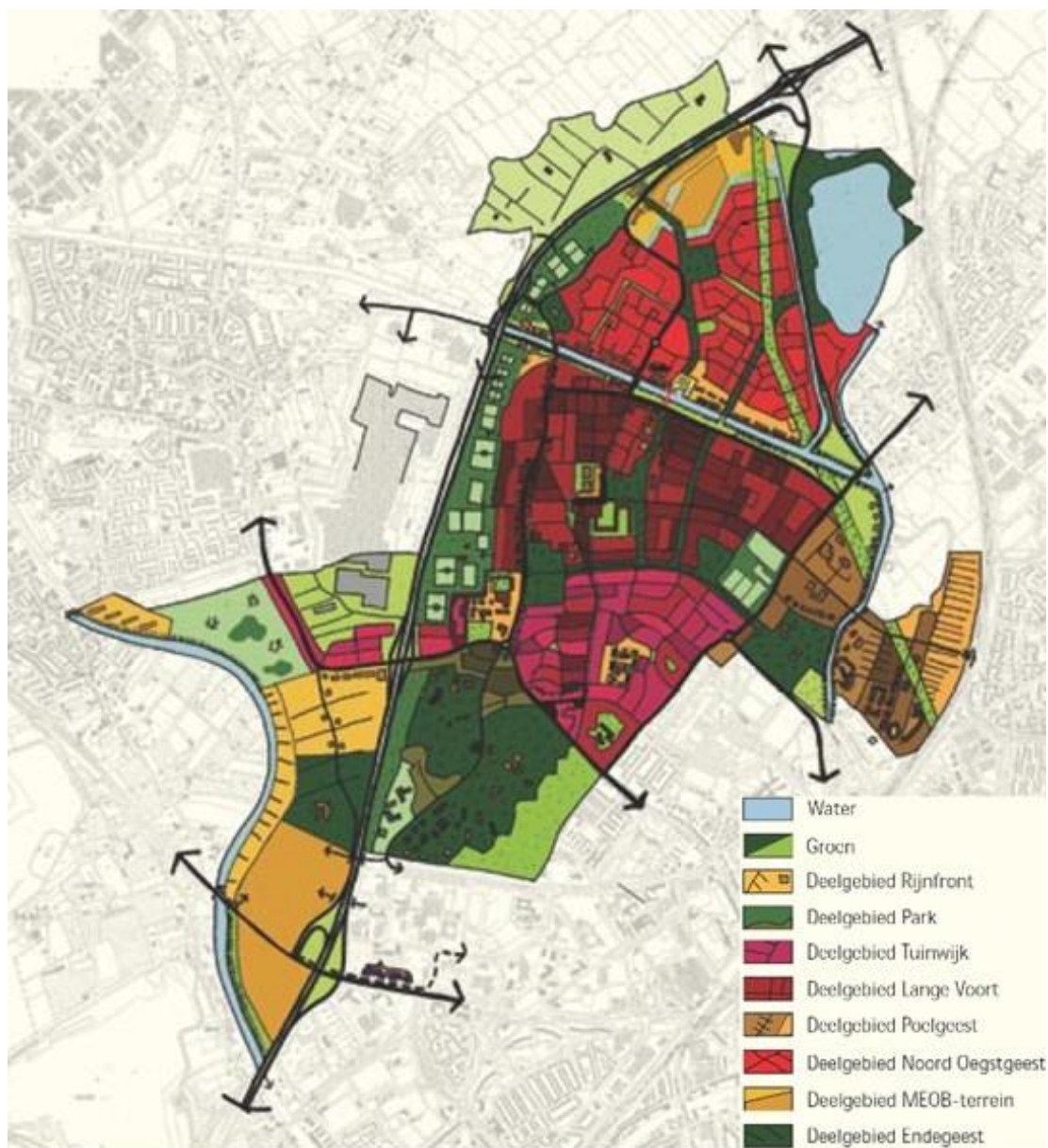
Er wordt een gevarieerde wijk met een dorpse schaal nagestreefd. De beoogde woningen bestaan uit verschillende typen grondgebonden woningen en gestapelde woningen (tot vijf bouwlagen). Het woonmilieu dat hiermee ontstaat is vergelijk met 'rustig stedelijk', woonwijk laagbouw' en 'luxe woonwijk, dorps, landelijk'.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Oegstgeest 2005-2020

De Structuurvisie Oegstgeest 2005-2020 vormt tot 2020 de integrale leidraad voor de beoordeling van ruimtelijke ontwikkelingen binnen Oegstgeest en geeft richting aan nieuwe bestemmingsplannen. De structuurvisie is op 30 juni 2005 vastgesteld door de gemeenteraad. De structuurvisie biedt een kader voor de toekomstige ontwikkelingen van Oegstgeest. De visie is geen volledig uitgewerkt plan, het vormt een sturingskader op hoofdlijnen. Het moet dan ook gevolgd worden door uitwerkingsplannen (bestemmingsplannen, bouwplannen) en eventueel aangevuld worden met aangepast sectoraal beleid. De structuurvisie geeft de grenzen van de planvorming aan: waar en hoe kunnen zich ruimtelijke ontwikkelingen voordoen in de komende 15 tot 20 jaar.

De structuurvisie geeft op hoofdlijnen richting aan de dynamiek binnen de gemeente, waarbij het evenwicht tussen natuur, wonen en economie behouden dient te blijven. Voor de toekomst wil Oegstgeest in de eerste plaats haar bestaande kwaliteiten als woongemeente behouden en versterken. Daarbinnen wil de gemeente bijdragen aan regionale vraagstukken als het leveren van een aantrekkelijk vestigingsklimaat en ruimte voor bedrijven, de ontwikkeling van natuur- en recreatiegebieden en het op peil houden van het voorzieningenaanbod. Uitbreiding van het woningaanbod is alleen mogelijk als het past binnen het dorpse karakter. Binnen de uitbreiding van het woningaanbod heeft het huisvesten van de groeiende groep ouderen en starters (jongeren) prioriteit.



Planspecifiek

Het plangebied betreft het noordelijk deel van het deelgebied Rijnfront, dat is aangewezen voor 'Wonen' en 'Parkzone Rijnfront'. De ontwikkeling van het Rijnfront, waarin de locatie Nieuw Rijnvaart ligt, is opgenomen in de Structuurvisie Oegstgeest 2005-2020 en heeft hierin de status 'recente en toekomstige uitbreidingswijken'.

Voor de beoogde ontwikkeling in het Rijnfront is met name het thema 'Wonen' van toepassing. Ten aanzien van dit thema is in de structuurvisie opgenomen dat wordt gestreefd naar de ontwikkeling van een 'gemengd woonmilieu, van laag tot hoog, grondgebonden en gestapeld'. Het uitgangspunt voor woningbouw in de gemeente Oegstgeest is behoud en waar mogelijk versterking van het leefklimaat, de cultuurhistorisch gegroeide karakteristieke structuur en de bereikbaarheid van (groen)voorzieningen. Het voorgenomen plan bevat grondgebonden en gestapelde woningen die geschikt zijn voor verschillende doelgroepen. De stedenbouwkundige hoofdstructuur is gebaseerd op de structuur van de omgeving (o.a. Rijnvaart en Frederiksoord) en maakt het mogelijk groenvoorzieningen gemakkelijk te bereiken.

Ten aanzien van het thema groen en water is in het Rijnfront een ecologische zone langs de Oude Rijn (buiten het plangebied) beoogd. Met het groen en water in het plangebied, die voor een belangrijk deel de

stedenbouwkundige hoofdstructuur van Nieuw Rijnvaart vormen, wordt hierop aangesloten. Verder is ten zuiden het plangebied een parkzone (de 'Tuin van Oegstgeest') beoogd. Daarmee wordt invulling gegeven aan de wens om een deel van het Rijnfront in te richten als openbare parkzone, die een recreatieve en stadsparkfunctie heeft.

3.4.2 Visiedocument 2020: Oegstgeest in beweging

De gemeente blijft ook in de toekomst streven naar een goed en evenwichtig leefklimaat. De goede mix van wonen, werken en leven wil de gemeente ook in 2020 koesteren. Er dient een goede balans te zijn tussen rust en reuring. Om dit te bereiken zoekt Oegstgeest naar samenwerking met inwoners, buurgemeenten en lokale en regionale partners. Dienstverlening en kwaliteit van beleid staan in de gemeente hoog in het vaandel. Oegstgeest zal zich steeds nadrukkelijker profileren als een proactieve partner, die zich inspant voor een sterke regio. Om dit toekomstbeeld waar te maken, benoemt het college vier hoofdthema's, die als een rode draad door deze visie zijn verweven.

1. Benutten van potentieel: in 2020 worden de bronnen van het dorp optimaal benut. De gemeente onderscheidt enerzijds het fysieke potentieel, waaronder het groen, het water en de gebouwen en monumenten. Anderzijds beschikt de gemeente ook over het potentieel van de inwoners, gekenmerkt door een relatief hoog opleidingsniveau, actief ondernemerschap en een goed georganiseerd sociaal netwerk. Al die bronnen wil de gemeente in de toekomst aanspreken om de gemeentelijke ambities te realiseren.
2. Gemeente als meewerkkracht: de gemeentelijke organisatie heeft de inwoners en partners hard nodig om het aantrekkelijke woon-, werk- en leefklimaat van Oegstgeest in stand te houden. De gemeente wil een rol vervullen als actieve meewerkkracht, die alle betrokken partijen motiveert, faciliteert en ondersteunt om het potentieel van ons dorp aan te wenden.
3. Verbindingen leggen: als moderne overheid streeft de gemeente Oegstgeest een gelijkwaardige samenwerkingsrelatie met inwoners en partners na. De gemeente brengt mensen, initiatieven en belangen bij elkaar om zo de gewenste ontwikkelingen tot stand te brengen. Ook de fysieke verbinding wordt gelegd door wegen, groen en water op elkaar aan te sluiten.
4. Duurzaamheid: de gemeente en de gemeenschap zetten zich bewust in om invulling te geven aan het begrip duurzaamheid. In de fysieke zin spant de gemeente zich in om het milieu zo min mogelijk te belasten. In de sociale zin wordt geprobeerd het aantal kansarmen, zowel hier als elders op de wereld, te verminderen en maakt men zich hard voor maatschappelijke verantwoord ondernemen. De gemeente geeft op beide vlakken het goede voorbeeld door duurzaamheid te integreren in alles wat zij doet.

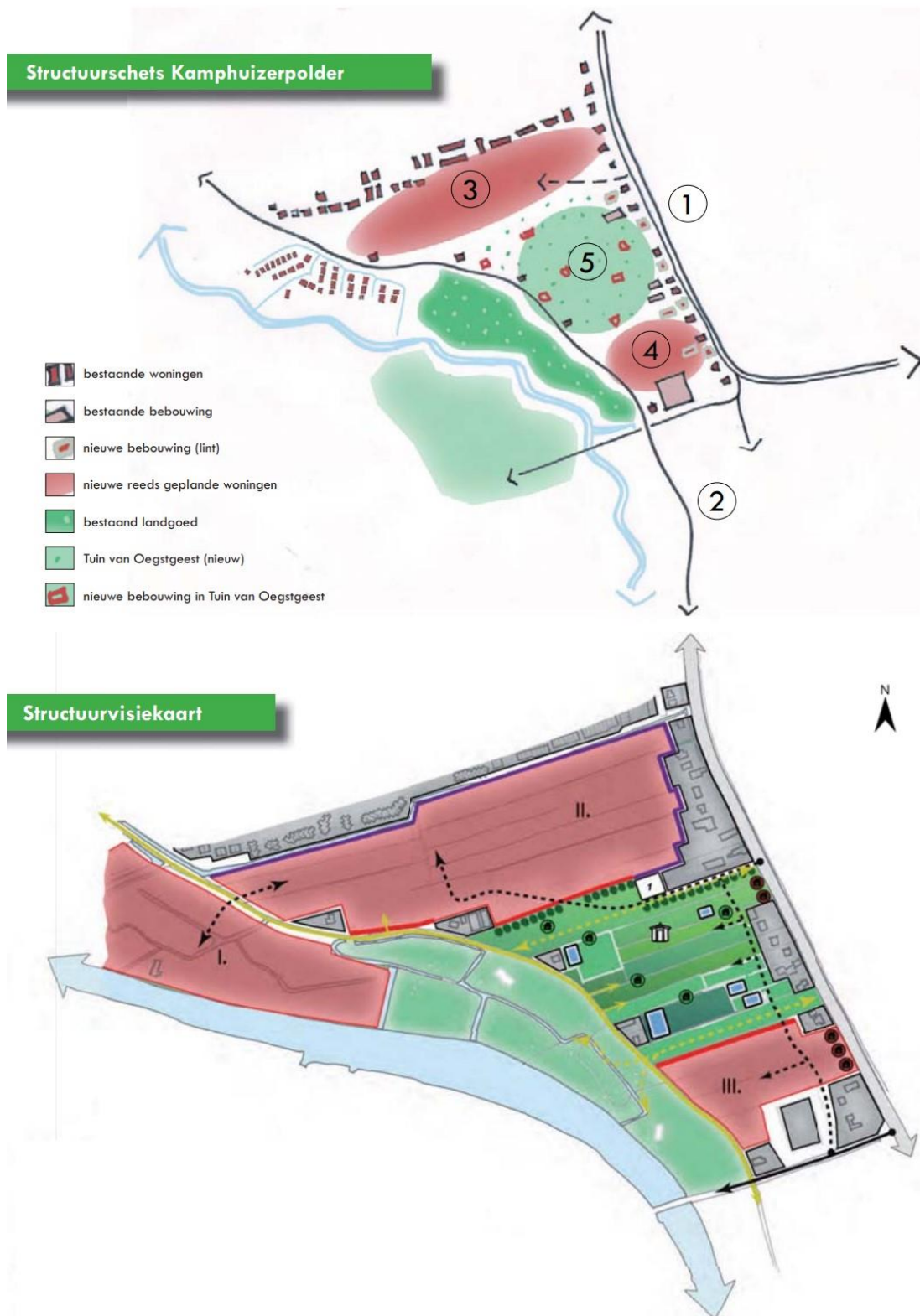
Planspecifiek

In het visiedocument wordt expliciet aandacht besteed aan de groenstructuur. De groenstructuur en de prominente rol van het water zijn zeer bepalend voor de kwaliteit van wonen, werken en leven. De gemeente wil inwoners meer bij het beheer, het onderhoud en de inrichting van het groen betrekken. Oegstgeest dient uit te groeien tot een verbindende schakel in de regionale groen- en waterstructuur, waardoor er in de regio een doorgaande groene zone ontstaat. In het voorgenomen plan wordt hieraan invulling gegeven met de stedenbouwkundige hoofdstructuur, waarin de centrale as van het plangebied wordt gevormd door water en groen.

3.4.3 Structuurvisie Kamphuiserpolder

Voor het deel van de Kamphuiserpolder ten westen van Rijnsburgerweg, die op de grens van Rijnsburg (gemeente Katwijk) en Oegstgeest ligt, is in januari 2015 de Structuurvisie Kamphuiserpolder vastgelegd. Deze structuurvisie dient als basis, uitgangspunt en toetsingskader voor de verdere uitwerking van de ontwikkelingen in de Kamphuiserpolder.

Op de navolgende afbeeldingen zijn de structuurschets en de structuurvisiekaart voor de Kamphuiserpolder weergegeven.



Legenda

	nieuwe woningen		nieuwe woning in lint (indicatief)
I.	deelplan		nieuwe woning bij 'tuin' (indicatief)
II.	Frederiksoord-Zuid		landschappelijke lijn
III.	brede school e.o.		rand 'afhechten'
	loods De Mooij		randbebouwing oriëntatie naar 'tuin'
	zoeklocatie 'theehuis'		hoofdontsluiting auto (bestaand)
	bestaande bebouwing		ontsluiting auto + fiets (nieuw)
	bestaande kas (evt. hergebruik)		recreatieve route (bestaand)
	'Tuin van Oegstgeest'		recreatieve route (nieuw)
	landgoed		
	water		

Planspecifiek

De woningbouwontwikkeling in het plangebied is één van de concrete ontwikkelingen die worden genoemd in de structuurvisie. Hierbij is de volgende omschrijving opgenomen:

(...) Het plangebied zal worden getransformeerd tot een woongebied. De exacte verkaveling hiervan is nog niet bekend. Belangrijk bij de ontwikkeling van dit plan is dat er een hoge interne woonkwaliteit ontstaat, mede door het creëren van extra oppervlaktewater. Daarnaast zal het plan de randen (achterkanten) aan de noord- en oostzijde zorgvuldig moeten afhechten, een logische en heldere ontsluiting moeten krijgen die - samen met de verkaveling - zoveel mogelijk is ingepast in de bestaande landschappelijke structuur.

Het plangebied behoort tot deelgebied 3 (Frederiksoord-Zuid). Voor dit deelgebied is het de wens de geplande bebouwingsstructuur af stemmen op het zuidelijkere deel van de Kamphuiserpolder (deelgebied 5). Hierbij moet er een heldere grens tussen de bebouwing en het open gebied komen, zowel voor wat betreft de bebouwing en ontsluiting als het landschap. Omdat het plangebied zich voor een groot deel aan de achterzijde van de bestaande woningen bevindt, zal er een hoge interne woonkwaliteit moeten worden gecreëerd. De verkaveling dient te zijn afgestemd op de bestaande ruimtelijke en landschappelijke structuur. De overgangen naar de bestaande wijken (randen) zijn helder en zorgvuldig ontworpen, zowel ruimtelijk als qua verbindingen. Vanwege de toename aan verharding wordt er open water in het gebied gerealiseerd. Dit open water verbindt de beoogde wijk met de omgeving.

3.4.4 Woonvisie Oegstgeest 2020-2030 'Samen verder bouwen aan karakter en kwaliteit'

Op 20 mei 2020 heeft de gemeenteraad van Oegstgeest de Woonvisie 2020-2030 'Samen verder bouwen aan karakter en kwaliteit' vastgesteld. In deze visie wordt richting gegeven aan de actuele woonopgaven in Oegstgeest en zijn prestatieafspraken gemaakt met de corporaties en huurdersorganisaties. De gemeente heeft de woonvisie in nauwe samenspraak met de inwoners en maatschappelijke partners opgesteld. De woonopgaven zijn vertaald naar drie ambities.

- karaktervolle groei;
- betaalbaarheid en beschikbaarheid;
- zorgzame en inclusieve wijken.

In de woonvisie zijn de volgende uitgangspunten opgenomen:

1. we willen het dorpse en groene karakter van Oegstgeest nadrukkelijk behouden;
2. waar we bouwen, bouwen we voor de huidige en toekomstige (instromende) inwoners van Oegstgeest en dragen zo naar vermogen bij aan de regionale woonbehoefte;
3. voor deze collegeperiode geldt voor nieuwbouwprojecten de verplichting om minimaal 25% sociale huur en 25% middeldure huur te realiseren;
4. waar de realisatie van 25% middeldure huur en 25% sociale huur redelijkerwijs niet mogelijk is, wordt dit elders, middels verevening, gecompenseerd;
5. binnen het percentage gericht op middeldure huur kan eveneens worden gekozen voor het realiseren van betaalbare koop;

6. bij leefbaarheidsproblemen krijgen woningcorporaties meer ruimte om een evenwichtiger mix van huishoudens naar inkomen en draagkracht te bereiken;
7. we zorgen, afgestemd met de regio, voor voldoende woonruimte voor kwetsbare groepen.
8. we hebben het voornemen om splitsing en kamerverhuur te gaan reguleren.

Planspecifiek

Het plangebied is aangewezen als grootste locatie voor het invullen van de zachte plancapaciteit uit de woonvisie van Oegstgeest. De zachte plancapaciteit in de gemeente Oegstgeest bedraagt 120-170 woningen. De gehele locatie Nieuw Rijnvaert (gemeenten Katwijk en Oegstgeest) zorgt voor een toename van 267-311 woningen, waarvan 25% uit sociale huurwoningen bestaat. In de gemeente Oegstgeest worden 121-142 woningen gerealiseerd. Het aandeel sociale huurwoningen in de gemeente Oegstgeest bedraagt minimaal 25%. Daarmee wordt voorzien in de behoefte naar woningen in het lagere segment. In het stedenbouwkundig plan zijn op dit moment ca. 24-28 betaalbare koop-/huurwoningen opgenomen. Dit is circa 20% van het aantal woningen in de gemeente Oegstgeest. De afspraken met de ontwikkelaars dateren van vóór de tijd van vaststelling van de nieuwe woonvisie 2020-2030. Na heronderhandeling door de gemeenten Katwijk en Oegstgeest met de ontwikkelaars zijn ook middeldure woningen in het programma opgenomen.

In Nieuw Rijnvaert is een aantrekkelijk en hoogwaardig woonmilieu beoogd. Dit wordt bereikt met een ruime opzet en een groen woonmilieu, passend bij het dorpse karakter van de omgeving.

4 Omgevingsaspecten

4.1 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Naast de Wet milieubeheer is het Besluit m.e.r. belangrijk om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

- a. het plan of besluit is direct m.e.r.-plichtig;
- b. het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht: het besluit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig. Voor een plan in kolom 3 'plannen' geldt geen m.e.r.-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-)m.e.r.-plicht;
- c. het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D: er dient in overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit beoordeeld te worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd;
- d. de activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit worden niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.-beoordelingsplicht.

Sinds 16 mei 2017 geldt er een directe werking van het Europees recht. Daarom is per 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In de gewijzigde Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. De artikelen 7.16 tot en met 7.20a Wet milieubeheer m zijn voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing. Op grond van artikel 7.19 Wet milieubeheer dient het bevoegd gezag, ondanks dat er geen noodzaak kan bestaan voor het opstellen van een m.e.r.-beoordeling of een MER, een besluit te nemen.

Planspecifiek

Uit toetsing aan het Besluit m.e.r. volgt dat het besluit tot vaststelling van voorliggend bestemmingsplan valt onder mogelijkheid c. Het besluit bevat namelijk wel een activiteit uit kolom 1 (de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen), maar er wordt niet voldaan aan de gegeven drempelwaarden van een oppervlakte van 100 ha of meer en 2.000 of meer woningen van een oppervlakte van 100 ha of meer. De voorgenomen ontwikkeling 'Nieuw Rijnvaart' omvat namelijk een oppervlakte van circa 9 ha en ten hoogste 311 woningen. Het voorliggende bestemmingsplan, dat betrekking heeft op Oegstgeest deel van Nieuw Rijnvaart, bevat circa 3 ha en ten hoogste 142 woningen. Er kan daarmee worden afgezien van een m.e.r.-beoordeling en volstaan kan worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- a. belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- b. belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet toch een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling zullen de belangrijkste milieugevolgen, waaronder bodem, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid en ecologie, aan de hand van de relevante selectiecriteria van bijlage III bij de Europese m.e.r.-richtlijn, in beeld gebracht in een aparte aanmeldnotitie (Buro SRO, nr. SR190009, d.d. 6 december 2021, zie [bijlagen bij toelichting 3](#)). Hoewel het voorliggende bestemmingsplan uitsluitend betrekking heeft op het deel van Nieuw Rijnvaart in de gemeente Oegstgeest, is in de aanmeldnotitie aandacht voor de milieugevolgen van de gehele ontwikkeling Nieuw Rijnvaart, waarmee cumulatie-effecten meegewogen zijn.

Het bevoegd gezag kan op basis van de aanmeldnotitie besluiten of er al dan niet een m.e.r.-(-beoordeling) nodig is en publiceert dit in een (vormvrij) m.e.r.-beoordelingsbesluit. Het bevoegd gezag zal het m.e.r.-beoordelingsbesluit voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan nemen. Er is geen sprake van een bezwaar- en beroepsprocedure bij het besluit over de m.e.r.-plicht zelf. Bezwaar en beroep is mogelijk tegelijkertijd met de procedure voor het bestemmingsplan.

4.2 Milieu

4.2.1 Bodem

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening moet worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet bodembescherming. Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem waarop deze ontwikkelingen plaatsvinden geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel.

Bij een bestemmingswijziging is een bodemonderzoek slechts noodzakelijk, indien de bestemmingswijziging tevens een wijziging naar een strenger bodemgebruik inhoudt. Bij een bestemmingswijziging die een gelijkblijvend of minder streng bodemgebruik oplevert, is de bodemkwaliteit in het kader van de bestemmingswijziging niet relevant en is bodemonderzoek niet noodzakelijk.

Planspecifiek

Om aan te tonen dat de kwaliteit van bodem en het grondwater geschikt is of geschikt te maken is voor het beoogde gebruik (wonen) zijn de volgende bodemonderzoeken uitgevoerd:

- verkennend bodemonderzoek Rijsburgerweg 63 te Oegstgeest, Soilution, nr. 1504105SOR, d.d. mei 2015, zie [bijlagen bij toelichting 4](#);
- verkennend bodemonderzoek Rijsburgerweg 65A te Oegstgeest, IDDS, nr. 1707K596/DBI/rap1, d.d. 17 augustus 2017, zie [bijlagen bij toelichting 5](#);
- verkennend bodemonderzoek Nieuw Rijnvaart te Oegstgeest, Adcim, nr. 20180619-D-VO-2, d.d. 27 maart 2020, zie [bijlagen bij toelichting 6](#).

Uit het verkennend bodemonderzoek uit mei 2015, dat is uitgevoerd voor het zuidoostelijk deel van het plangebied (gemeente Oegstgeest), volgt dat de grondmengmonsters van de bovengrond ten hoogste licht verontreinigd zijn met drins en lood. In het grondwater is een licht verhoogd gehalte aan barium aangetoond. Voor de overige parameters zijn verhoogde waarden gemeten. In de puinmengmonsters, die bovendien zijn samengesteld uit puinbijmengingen buiten het ontwikkelingsgebied, is geen asbest aangetoond. De lichte verontreinigingen gaven geen aanleiding voor vervolgonderzoek.

In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning zal er voor het zuidoostelijk deel van het plangebied een actueel bodemonderzoek uitgevoerd moeten worden. Na 2015 hebben er op de gronden waarvoor in mei 2015 een verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd geen bodemverontreinigende activiteiten plaatsgevonden, waarmee het verkennend bodemonderzoek uit mei 2015 in voldoende mate inzicht geeft in de uitvoerbaarheid van de bestemmingswijziging.

Uit het verkennend bodemonderzoek uit augustus 2017, dat is uitgevoerd voor het noordoostelijk deel van het Oegstgeestse deel van het plangebied, blijkt dat de bovengrond ten hoogste licht is verontreinigd met lood, zink, minerale olie, drins, hexachloorbenzeen en minerale olie. De ondergrond is niet verontreinigd met de onderzochte parameters. Het grondwater is licht verontreinigd met barium en xylenen en sterk verontreinigd met nikkel.

De in het grondwater aangetoonde concentraties nikkel geven formeel, ingevolge de Wet bodembescherming, aanleiding tot het verrichten van een nader bodemonderzoek naar de omvang en mate van deze verontreiniging in de bodem. Sterke verontreinigingen in het grondwater komen vaker voor in de regio zonder dat er sprake is van een aantoonbare bron van verontreiniging en zonder dat daarbij in de vaste fase van de bodem ter plaatse van het grondwater de achtergrondwaarde voor de bodem (AW2000) wordt overschreden. De verhoogde gehalten worden toegeschreven aan natuurlijke oorzaken en de fluctuaties in de gehalten aan de natuurlijke schommelingen van de grondwaterstand.

Ten aanzien van de plaatselijk sterk verhoogde gehalten met nikkel in het grondwater wordt aanbevolen om bij bemalingen ten behoeve van bouwwerkzaamheden het vrijkomende grondwater, in overleg met de waterkwaliteitsbeheerder van het gebied, op milieuhygiënisch verantwoorde wijze te verwerken. Als alternatief kan ervoor gekozen worden om het grondwater opnieuw te bemonsteren en te onderzoeken op de aanwezigheid van nikkel, waarna bepaald kan worden of, en zo ja, welke vervolgstappen genomen moeten worden. Dit wordt beoordeeld in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning.

Uit het verkennend bodemonderzoek uit maart 2020, dat is uitgevoerd voor het noordelijk en westelijk deel van het plangebied, volgt dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater geschikt is voor het beoogde gebruik, uitgezonderd de sterke verontreiniging met drins op het noordwestelijk deel en de matige verontreiniging met minerale olie ter plaatse van de ondergrondse tank op het noordoostelijke deel van de onderzoeklocatie. Beide verontreinigingen zijn aangetroffen op het grondgebied van de gemeente Katwijk, buiten het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan.

Van de kadastrale percelen gemeente Oegstgeest, sectie B, nummers 5165, 4543, 5233, 4548, 5227 en de openbare wegpercelen zijn geen kwaliteitsgegevens bekend. Voor perceel 5165 geldt dat dit het perceel bij een bestaande woning betreft, waar geen wijzigingen plaatsvinden. De overige percelen waarvan geen kwaliteitsgegevens bekend zijn, bevinden zich nabij de zuidelijke entree van het plangebied en/of behoren tot de weg Langenakker. Het toekomstige gebruik van deze percelen zal grotendeels groenvoorziening en openbare weg zijn. Hoewel personen hier niet langdurig zullen verblijven en in de omgeving hoofdzakelijk lichte verontreinigingen zijn aangetroffen, zal in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning een bodemonderzoek uitgevoerd moeten worden voor de percelen waarvan geen kwaliteitsgegevens bekend zijn.

Gezien het voorgaande is de bodem vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt (te maken) voor de toekomstige bestemming.

4.2.2 Luchtkwaliteit

In de Wet Milieubeheer gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit en staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in een de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3% bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2) ($1,2 \mu g/m^3$) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3% bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 woningen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen'. Vanaf 1 januari 2015 geldt er ook een grenswaarde voor een kleinere fractie van fijnstof $PM_{2,5}$. De grenswaarde voor $PM_{2,5}$ bedraagt $25 \mu g/m^3$. Gezien het grote verschil tussen de grenswaarde en de achtergrondconcentratie zullen overschrijdingen van deze grenswaarde niet vaak voorkomen.

Een belangrijk onderdeel voor de verbetering van de luchtkwaliteit is het Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Binnen dit NSL, dat sinds 1 augustus 2009 in werking is, werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

Besluit gevoelige bestemmingen

Op 16 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen in werking getreden. Het Besluit gevoelige bestemmingen is gebaseerd op artikel 5.16a van de Wet milieubeheer. Met het Besluit wordt de vestiging van zogeheten 'gevoelige bestemmingen' in de nabijheid van provinciale- en rijkswegen beperkt. Dit heeft consequenties voor de ruimtelijke ordening.

Het Besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂), in het bijzonder kinderen, ouderen en zieken. Indien een project betrekking heeft op een gevoelige bestemming en geheel of gedeeltelijk is gelegen op een afstand van 300 m aan weerszijden van rijkswegen en 50 m langs provinciale wegen (gemeten vanaf de rand van de weg) mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een gevoelige bestemming niet toenemen als overschrijding van de grenswaarden voor PM₁₀ of NO₂ dreigt/plaatsvindt.

De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming:

- scholen;
- kinderdagverblijven;
- verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen.

Het gaat niet om bestemmingen in de meest enge zin van het woord, maar om alle vergelijkbare functies, ongeacht de exacte aanduiding ervan in bestemmingsplannen en andere besluiten.

In het kader van het opstellen van een bestemmingsplan moeten er twee aspecten in beeld gebracht worden. Ten eerste of de luchtkwaliteit de nieuwe functie toelaat. Ten tweede moet bekeken worden of het plan de luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' verslechtert. Indien het plan wel 'in betekenende mate' bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit, is het van belang om te toetsen of de grenswaarden niet overschreden worden. Indien geen overschrijding van de grenswaarden plaatsvindt, kan het plan alsnog gerealiseerd worden.

Planspecifiek

Met de voorgenomen ontwikkeling worden ten hoogste 311 woningen mogelijk gemaakt. De ontwikkeling kan derhalve, gezien de beperkte omvang (circa 20% van de drempelwaarde), aangemerkt worden als een NIBM-project. Toetsing van het aspect luchtkwaliteit is daardoor, op grond van artikel 4 van de Regeling NIBM, niet noodzakelijk. Het project heeft 'niet in betekenende mate' invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is met behulp van de NSL-monitoringstool (2019) gekeken naar de luchtkwaliteit nabij het plangebied. Hieruit blijkt dat de jaargemiddelde concentraties fijnstof PM₁₀, fijnstof PM_{2,5} en NO₂ over 2018 in de rekenpunten 15846063, 15846068 en 15846100, die nabij de Rijsburgerweg liggen, respectievelijk maximaal 20,4 µg/m³, 12,0 µg/m³ en 24,7 µg/m³ bedragen. De grenswaarden van 40 µg/m³ (fijnstof PM₁₀ en NO₂) en 25 µg/m³ (fijnstof PM_{2,5}) worden hierbij ruimschoots gerespecteerd.

Verder dient opgemerkt te worden dat de woningen niet direct nabij de eerdergenoemde rekenpunten gerealiseerd worden, maar op 30-620 m afstand van deze rekenpunten en de Rijsburgerweg. Daarmee zullen de daadwerkelijke jaargemiddelde concentraties ter hoogte van een groot deel van de woningen lager zijn.

Voorts voorziet de ontwikkeling niet in een gevoelige bestemming.

Gezien het voorgaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.2.3 Geluid

De mate waarin het geluid, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd (artikel 1 Wgh):

- woningen;
- geluidsgevoelige terreinen (bij algemene maatregel van bestuur als zodanig aangewezen terrein dat vanwege de bestemming of het gebruik daarvan bijzondere bescherming tegen geluid behoeft);
- andere geluidsgevoelige gebouwen (bij algemene maatregel van bestuur als zodanig aangewezen gebouw dat vanwege de bestemming of het gebruik daarvan bijzondere bescherming tegen geluid behoeft, niet zijnde een woning).

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï.

De meest voorkomende vorm van geluidhinder is degene die wordt veroorzaakt door het wegverkeer. Zo stelt de wet dat in principe de geluidsbelasting op woningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet mag overschrijden. De voorkeursgrenswaarde is de waarde die zonder meer kan worden toegestaan. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van alle wegen, met uitzondering van 30 km/uur wegen, op een bepaalde afstand van de geluidsgevoelige functie(s). Indien na akoestisch onderzoek blijkt dat de grenswaarden van de gevelbelasting worden overschreden dient er een ontheffing te worden verkregen via een hogere voorkeursgrenswaarde procedure. De maximale ontheffingswaarde voor nieuw te bouwen woningen in stedelijk gebied is 63 dB. Voor een buitenstedelijke weg geldt een maximale ontheffingswaarde van 53 dB.

Planspecifiek

Vanwege de ligging binnen de onderzoekszone van de Rijnsburgerweg is er een onderzoek naar de geluidbelasting vanwege wegverkeer op de beoogde woningen (Adviesburo Van der Boom, nr. 19-072r3, d.d. 15 maart 2021, zie [bijlagen bij toelichting 7](#)) uitgevoerd. De overige wegen in de omgeving zijn 30 km/uurwegen zonder geluidzone. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is met het onderzoek tevens inzichtelijk gemaakt wat de geluidbelasting vanwege werkverkeer op de ontsluitingsweg in het plangebied op de beoogde woningen is.

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting door wegverkeer op de Rijnsburgerweg op de beoogde woningen in het noordoosten van het plangebied (gemeente Katwijk) ten hoogste 53 dB na aftrek van 5 dB ex art 110-g Wgh bedraagt. Daarbij is ervan uitgegaan dat er in de zone waar de geluidbelasting 48-53 dB bedraagt ten hoogste negen worden gerealiseerd; hetzij vijf vrijstaande en/of twee-onder-een-kapwoningen, hetzij negen rij- en hoekwoningen.

Het verlagen van de geluidbelasting door het treffen van maatregelen aan de bron is niet mogelijk. Afscherming van alle woonlagen met een extra geluidscherm op het eigen terrein is stedenbouwkundig ongewenst. Bij de invulling in het geluidbelaste deel van het plangebied met zowel vijf vrijstaande en/of twee-onder-een-kapwoningen als negen rij- en hoekwoningen dient voor twee woningen een hogere waarde te worden aangevraagd van respectievelijk 53 dB en 49 dB door wegverkeer op de Rijnsburgerweg. Deze woningen zijn in het deel van Nieuw Rijnvaart in de gemeente Katwijk voorzien. In het kader van het voorliggende bestemmingsplan zijn geen hogere worden benodigd.

Voor de beoogde woningen wordt bij voorkeur een afstand tot de ontsluitingsweg binnen het plangebied aangehouden zoals aangegeven is in het onderzoek. Bij een kortere afstand tot de weg is de geluidbelasting mogelijk hoger dan 53 dB. Er zijn dan maatregelen nodig om te voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit.

De hoogste geluidbelasting op de oostgevel van de hoogst geluidbelaste woning in het noordoosten van het plangebied bedraagt 58 dB zonder aftrek op de verdieping. De benodigde karakteristieke geluidwering $G_{A;k}$ bedraagt dan 25 dB. Voor gevels met een geluidbelasting van meer dan 53 dB zonder aftrek dient te

worden bepaald of aanvullende geluidwerende voorzieningen nodig zijn. Voor de geveldelen met een geluidbelasting van ten hoogste 53 dB zonder aftrek zijn geen voorzieningen noodzakelijk. De benodigde karakteristieke geluidwering $G_{A,k}$ bedraagt dan 20 dB. Dit is de minimale waarde conform het Bouwbesluit.

In aanvulling op het onderzoek naar de geluidbelasting vanwege wegverkeer van 15 maart 2021 is een notitie (Adviesburo Van der Boom, nr. 19-072, d.d. 24 juni 2021, zie bijlagen bij toelichting 8) opgesteld waarin berekend en toegelicht is wat het effect is van recentere verkeersgegevens en reflecties/afschermingen op de geluidbelasting.

Uit de nieuwe berekening volgt dat de geluidcontouren met de recentere verkeersgegevens op nagenoeg dezelfde afstand liggen van de Rijsburgerweg als opgenomen in het rapport van 15 maart 2021. Er zijn in het kader van het voorliggende bestemmingsplan geen hogere waarden benodigd. De conclusies uit het rapport van 15 maart 2021 zijn nog actueel.

Gezien de beperkte hoogte van de geluidbelasting op bebouwing in de eerste lijn (zijde Rijsburgerweg) zullen de gevels van woningen in de tweede lijn altijd geluidluw zijn als gevolg van afscherming. Een eventuele verhoging van de geluidbelasting door reflecties van woningen aan de overzijde van de weg is zeer beperkt en bedraagt in het algemeen (veel) minder dan 1 dB.

In toelichting paragraaf 4.2.4 is aandacht voor het aspect geluid in relatie tot milieubelastende activiteiten in de omgeving (o.a. bedrijven).

Gezien het voorgaande is het bestemmingsplan uitvoerbaar vanuit het aspect geluid.

4.2.4 Milieuzonering

Het aspect milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven kunnen hebben op hun omgeving. Deze invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en de bedrijvigheid. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan sprake zijn van reeds aanwezige bedrijvigheid en van nieuwe bedrijvigheid. Milieuzonering zorgt er voor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van de gevoelige functie krijgen en dat de (nieuwe) gevoelige functie op een verantwoorde afstand van bedrijven komt te staan. Doel hiervan is het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van de bedrijven als ook een goed klimaat voor de gevoelige functie.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucontour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen, met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstanden afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'. Het scheiden van milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige bestemmingen;
- het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

In de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009) wordt onderscheid gemaakt in niet-bindende richtafstanden voor de omgevingstypen 'gemengd gebied' en 'rustige woonwijk/ rustig buitengebied'. De omgeving van het plangebied wordt gezien de ligging in de nabijheid van scholen en

andere maatschappelijke functies aangemerkt als een gemengd gebied. Dit betekent dat de richtafstanden met één afstandsstap kunnen worden verminderd, met uitzondering van het aspect gevaar.

Planspecifiek

In de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009) wordt onderscheid gemaakt in niet-bindende richtafstanden voor de omgevingstypen 'gemengd gebied' en 'rustige woonwijk en rustig buitengebied'. Een gebied met een matige tot sterke functiemenging is een gemengd gebied. Direct naast woningen komen ook andere functies voor.

Aan de westzijde zijn geen bedrijven gevestigd waar rekening mee gehouden hoeft te worden. Dat houdt in dat alleen de oostzijde van het plangebied beoordeeld wordt. De oostzijde, de zone aan de Rijnsburgerweg, bestaat uit een combinatie van bedrijven en woningen. Derhalve is hier sprake van het omgevingstype 'gemengd gebied'. Dit betekent dat de richtafstanden met één afstandsstap kunnen worden verminderd, met uitzondering van het aspect gevaar.

Het voorgenomen plan betreft het toevoegen van gevoelige bestemmingen (woningen). Er dient daarom onderzocht te worden welke milieubelastende activiteiten in de omgeving van het plangebied toegestaan/aanwezig zijn, of deze milieubelastende activiteiten een belemmering vormen voor een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de beoogde woningen en of deze milieubelastende activiteiten beperkt (kunnen) worden in hun mogelijkheden. Daarom is aan de hand van de geldende bestemmingsplannen in het gebied bepaald welke milieubelastende activiteiten in de omgeving toegestaan zijn. In de navolgende tabel zijn de milieubelastende activiteiten in de omgeving weergegeven.

<i>Bedrijf/activiteit</i>	<i>Adres</i>	<i>SBI-2008</i>	<i>Milieu-categorie</i>	<i>Richtafstand gemengd gebied in m</i>	<i>Afstand tot woonbestemming in het plangebied in m</i>
Gemotra B.V.	Langenakker 4	494	3.1/3.2 (1)	30/50	0-12
Vemu Trading B.V.	Rijnsburgerweg 88	451, 452, 454	2	10	60
Volvo Truck Center Rijnsburg	Rijnsburgerweg 86c	451	3.2	50	75
H.H. van Egmond B.V.	Rijnsburgerweg 84b	016, 46735	3.2	50	110
onbekend	Klaverveldlaan onbebouwd	onbekend	3.1 (2)	30	155
Theo Mulder B.V.	Laan van Verhof 4	29201	4.1	100	180
diverse groothandels (o.a. in meubels, groente, fruit en aardappelen), handelsbedrijf en transportbedrijf	Rijnsburgerweg 68	0163, 46217, 4631, 494, 52102, 52109, 4634, 4638, 4639, 464, 494, 46733	3.2	50	190
Flora Holland	Laan van Verhof 3	82991	4.1	100	270

(1) Het bestemmingsplan 'Kamphuiserpolder - Buitenlust' staat ter plaatse bedrijven uit ten hoogste milieucategorie 3.1 van de bij de regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten toe. Volgens de Staat van Bedrijfsactiviteiten behoren goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) met een bedrijfsoppervlakte groter dan 1.000 m² tot milieucategorie 3.2.

(2) Op de onbebouwde gronden ten zuiden van de Klaverveldlaan zijn geen bedrijven gevestigd. Het bestemmingsplan 'Kamphuiserpolder - Buitenlust' staat ter plaatse bedrijven uit ten hoogste milieucategorie 3.1 van de bij de regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten toe. Derhalve wordt uitgegaan van ten hoogste milieucategorie 3.1.

Bedrijven ten oosten van de Rijnsburgerweg

Uit de tabel blijkt dat wordt voldaan aan de richtafstanden van de bedrijven die ten oosten van de Rijnsburgerweg (Rijnsburgerweg even nummers, Laan van Verhof, Klaverveldlaan, etc.) gevestigd zijn. Voor deze bedrijven geldt dat de richtafstanden een indicatie geven van de zone waarbinnen hinder en gevaar van bedrijven aan de orde zou kunnen zijn. Voor het type bedrijven dat hier gevestigd is, is het aspect geluid maatgevend. Voor alle bedrijven geldt dat de afstand tot bestaande burgerwoningen kleiner is dan de afstand tot het voorgenomen plan. Daarnaast zal de geluidbelasting van de bedrijven aan de oostzijde van de Rijnsburgerweg op de beoogde woningen ondergeschikt zijn aan de geluidbelasting door wegverkeer op de Rijnsburgerweg, een weg met 2x2 rijstroken en een hoge verkeersintensiteit, en heeft de tussenliggende bebouwing een afschermende werking voor geluid. Om die redenen is de verwachting dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Gemotra B.V.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt woningen mogelijk op circa 11 m afstand van het bedrijfsperceel van Gemotra B.V. Aan de richtafstand van het goederenwegvervoerbedrijf wordt niet voldaan. Om die reden is een akoestisch onderzoek (Adviesburo van der Boom, nr. 18-220r2, d.d. 19 september 2019, zie bijlagen bij toelichting 9) uitgevoerd, met als doel om aan te tonen dat een goed woon- en leefklimaat wordt gewaarborgd en het bedrijf niet beperkt wordt ten opzichte van de huidige bedrijfsactiviteiten. Daartoe zijn de activiteiten van het bedrijf gemodelleerd en is de geluidbelasting op de omgeving berekend en getoetst aan de richtwaarde. De uitgangspunten van het onderzoek zijn gelijk aan het onderzoek dat is uitgevoerd in het kader van de omgevingsvergunning van het bedrijf uit 2015.

Uit het akoestisch onderzoek volgt dat het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau $L_{A,T}$ ten gevolge van alle activiteiten bij het bedrijf in de immissiepunten op 10-20 m van de erfgrans van het bedrijf 32-37 dB(A) overdag, 39-43 dB(A) in de avond en 32-34 dB(A) in de nacht bedraagt. Daarmee worden de grenswaarden in geen enkel punt overschreden.

De maximale geluidniveaus $L_{A,max}$ ten gevolge van de vrachtwagens (portieren/passages) bedragen in de immissiepunten op 10-20 m van de erfgrans hooguit 61-67 dB(A) overdag, 60-64 dB(A) in de avond en 60-64 dB(A) in de nacht. Daarmee worden de grenswaarden in de punten tot 20 m van de erfgrans in de nacht overschreden. Het rijden van vrachtwagens is daarbij maatgevend.

De geluidbelasting op het plangebied ligt aan de noordzijde van de erfgrans niet hoger dan 50 dB(A) etmaalwaarde, waarmee er geen beperking is voor de bouw van woningen. De maximale geluidniveaus liggen in de nacht boven de 60 dB(A) tot 20 m vanaf de erfgrans. Op grotere afstand dan 20 m kan aan de eisen worden voldaan. Omdat er woningen op minder dan 20 m afstand van de erfgrans zijn beoogd, is een aanvullende maatregel benodigd. Deze maatregel zal bestaan uit het plaatsen van een geluidscherm. Het bedrijf zal daarmee niet beperkt worden in zijn bedrijfsvoering. Bij de woningen is dan sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Agrarische gronden

Vanwege het ontbreken van wetgeving is een in de praktijk (als gevolg van jurisprudentie) gegroeide vuistregel ontstaan die aangeeft dat een afstand van 50 m tussen agrarische gronden met open teelten en een voor gewasbeschermingsmiddelen gevoelige functies, zoals wonen, in acht moet worden genomen. In het voorgenomen plan komen alle open teeltvormen binnen het plangebied te vervallen. Het bestemmingsplan 'Kamphuiserpolder - Buitenlust' staat ten zuiden van het plangebied agrarische bedrijfsactiviteiten in de vorm van de teelt van gewassen toe, waarbij gewasbeschermingsmiddelen gebruikt zouden kunnen worden.

Bij de uitspraak van 20 december 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:3524) gaat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in op de vraag of rekening gehouden moet worden met agrarische gronden, waar het geldende bestemmingsplan de teelt van gewassen waarbij bestrijdingsmiddelen mogen worden gebruikt niet uitsluit, in de nabijheid van gronden waar woningbouw mogelijk gemaakt wordt. De Afdeling nam daartoe in aanmerking dat er geen concreet voornemen kenbaar was gemaakt om het huidige agrarische gebruik te wijzigen naar een teeltvorm waar wel gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. Mede daardoor kwam de Afdeling tot de conclusie dat verandering van het bestaande agrarische gebruik binnen de planperiode zodanig onwaarschijnlijk is dat de raad in redelijkheid geen rekening had hoeven te houden met een vorm van agrarisch gebruik waarbij spuitzones dienen te worden aangehouden.

In het onderhavige geval zijn de gronden ten zuiden van het plangebied braakliggend of in gebruik als grasland. Hierbij worden geen of zeer beperkt gewasbeschermingsmiddelen gebruikt. Er is vooralsnog geen intentie geuit dat het huidige agrarische gebruik gewijzigd wordt. Daarnaast maakt de kleinschaligheid van

de percelen met een agrarische bestemming en de ligging van de weg aan de zuidzijde (Langenakker) dat volwaardige en intensieve teeltvormen als akker- en vollegrondstuinbouw, glastuinbouw en sier-, fruit- en bollenteelt vanuit bedrijfseconomisch oogpunt uitgesloten kunnen worden. Daarmee is het aannemelijk dat het bestaande agrarische gebruik gedurende de planperiode in een vergelijkbare wijze zal worden voortgezet.

Gezien het voorgaande kan, in lijn met de uitspraak van de Afdeling, gesteld worden dat de agrarische gronden ten zuiden van het plangebied geen belemmering vormen voor een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de beoogde woningen.

Bedrijven in het plangebied

In de huidige situatie zijn in het plangebied een caravanstelling, niet voor glastuinbouw in gebruik zijnde kassen en sierteelt aanwezig. Voor deze activiteiten geldt dat deze de laatste agrarische activiteiten in het plangebied zijn of dat het tijdelijke (en al dan niet gedoogde) vervolgfuncties van voormalige agrarische bedrijven zijn. Met het voorgenomen plan komen deze bedrijfsactiviteiten volledig te vervallen en vormen deze geen belemmering voor een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Gezien het voorgaande is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de beoogde woningen in het plangebied en worden milieubelastende activiteiten in de omgeving niet belemmerd in hun mogelijkheden en bedrijfsvoering.

4.2.5 Externe veiligheid

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, kinderopvang- en dagverblijven en grote kantoorgebouwen (>1.500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10⁻⁶ als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkte kwetsbare objecten is deze 10⁻⁶ contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10⁻⁵ contour.

Het groepsrisico is gedefinieerd als de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een zogenaamde oriëntatiewaarde. Daarnaast geldt voor het

groepsrisico een verantwoordingsplicht. Het bevoegd gezag moet aangeven welke mogelijkheden er zijn om het groepsrisico in de nabije toekomst te beperken, het moet aangeven op welke manier hulpverlening, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid zijn ingevuld. Het bevoegd gezag moet tevens aangeven waarom de risico's verantwoord zijn, en de veiligheidsregio moet in de gelegenheid zijn gesteld een brandweeradvies te geven. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico, hoe groter het belang van een goede groepsrisicoverantwoording.

Risicovolle (Bevi-)inrichtingen

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Met betrekking tot het beleid en de regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen zijn er de afgelopen jaren verschillende ontwikkelingen geweest. Zo is er een nieuw Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en een Structuurvisiebuisleidingen. Deze structuurvisie bevat een lange termijnvisie op het buisleidingentransport van gevaarlijke stoffen. Het Bevb en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico in acht te nemen en het groepsrisico te verantwoorden.

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor

Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Zo moet een basisveiligheidsniveau rond transportassen (plaatsgebonden risico) en een transparante afweging van het groepsrisico worden gewaarborgd. Als onderdeel van het Bevt is op 1 april 2015 tevens het basisnet in werking getreden. Het basisnet verhoogt de veiligheid van mensen die wonen of werken in de buurt van rijksinfrastructuur (auto-, spoor- en vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In de regeling ligt vast wat de maximale risico's voor omwonenden mogen zijn. Die begrenzing was er tot nu toe niet. Bovendien zorgt het basisnet ervoor dat gevaarlijke stoffen tussen de belangrijkste industriële locaties in Nederland en het buitenland vervoerd kunnen blijven worden.

Indien een bestemmingsplan betrekking heeft op een gebied dat geheel of gedeeltelijk gelegen is binnen 200 m van een (basisnet)transportroute voor gevaarlijke stoffen, moet in de toelichting ingegaan worden op de dichtheid van personen in het invloedsgebied van de transportroute op het tijdstip waarop het plan wordt vastgesteld. Hierbij moet rekening worden gehouden met de personen die a) in dat gebied reeds aanwezig zijn, b) in dat gebied op grond van het geldende bestemmingsplan redelijkerwijs te verwachten zijn en c) de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen in het gebied waarop dat plan betrekking heeft.

Bestuurlijk kader externe veiligheid Holland Rijnland

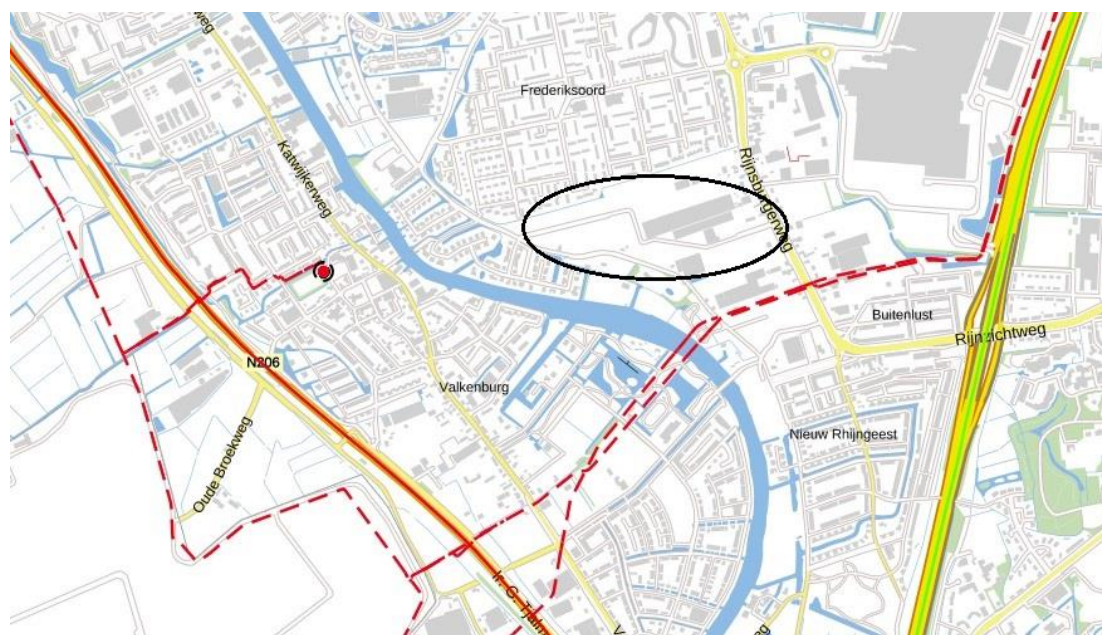
Het bestuurlijk kader externe veiligheid Holland Rijnland geeft invulling aan de keuzes die mogelijk zijn bij externe veiligheid. Uitgaande van de principes 'scheiden' en 'clusteren' bepaalt deze visie dat risicobedrijven moeten worden geclusterd op daarvoor aangewezen bedrijventerreinen, die goed ontsloten zijn. Daarmee blijft het verdere gebied gevrijwaard van (nieuwe) risico's. De verantwoording van het groepsrisico is in deze visie geoperationaliseerd met het zogenaamde stoplichtmodel: een laag GR (groen) betekent in beginsel een 'ja', een relevant GR (geel) betekent een 'ja', mits er voldoende maatregelen kunnen worden getroffen om de veiligheid te bevorderen en een hoog GR (oranje) betekent een 'nee', tenzij aan een aantal strikte

voorwaarden wordt voldaan. De grens tussen het gele en het oranje gebied is de door de wetgever vastgestelde oriëntatiewaarde.

Het bestuurlijk kader vereenvoudigt de verantwoording groepsrisico, omdat deze de meeste aspecten van de verantwoordingsplicht dekt. In de verantwoording kan dan naar dit bestuurlijk kader worden verwezen.

Planspecifiek

Woningen worden gezien als kwetsbare objecten. Dit houdt in dat bij de ontwikkeling rekening moet worden gehouden met risicovolle inrichtingen, transportroutes voor gevaarlijke stoffen en buisleidingen in de omgeving. Uit raadpleging van risicokaart (zie navolgende afbeelding) volgt dat ten oosten, zuiden en westen van het plangebied een aantal risicobronnen aanwezig zijn. Deze risicobronnen zijn weergegeven in de navolgende tabel.



Uitsnede risicokaart met globale aanduiding plangebied (zwarte elips)

Risicobron	Type	Risicocontour (PR 10^{-6}) in m en plasbrandaandachtsgebied	Maatgevend invloedsgebied in m	Afstand tot het plangebied in m
A-560	buisleiding, aardgasleiding	0	deels binnen plangebied	230
W-535-01	buisleiding, aardgasleiding	0	buiten plangebied	235
N206	transportroute weg	0	880	700
A44	transportroute weg, Basisnet weg	0 geen plasbrandaandachtsgebied	355	710

Buisleidingen A-560 en W-535-01

Er is een onderzoek uitgevoerd naar de externe veiligheidsrisico's van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen (Kragten, nr. 20200901-SRO021-RAP-EXT-CAR 1.0, d.d. 1 september 2020, zie [bijlagen bij toelichting 10](#)). Het plangebied is niet gelegen binnen een plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van een buisleiding. De 1% letaliteitsafstand van buisleiding W-535-01 reikt niet tot in het plangebied. Het plangebied ligt wel gedeeltelijk binnen de 1% letaliteitsafstand voor externe veiligheid van de buisleiding A-560, zodat de invloed van het plan op de hoogte van het groepsrisico voor deze buisleidingen is bepaald.

Voor buisleiding A-560 geldt dat de oriëntatiewaarde en 0,1 x de oriëntatiewaarde van de hoogte van het groepsrisico zowel vóór als ná planrealisatie ter hoogte van het plangebied niet wordt overschreden. Uit de berekening van de hoogte van het groepsrisico blijkt dat de planrealisatie geen rekenkundige invloed heeft op de hoogte van het groepsrisico van buisleiding A-560. Het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen vormt derhalve geen belemmering voor de planrealisatie.

N206

Het groepsrisico ten gevolge van de provinciale weg N206 bedraagt niet meer dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Over deze weg worden brandbare gassen (GF3) en toxische vloeistoffen plaats (LT2) vervoerd. Als gevolg van een incident met een toxische stof in de klasse LT2 geldt een invloedsgebied van 880 m, waarbinnen het plangebied gedeeltelijk ligt. Vanwege de ruime afstand tussen het plangebied en de N206, heeft het plan geen invloed op de hoogte van het groepsrisico van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de N206. Vanwege de gedeeltelijke ligging binnen het invloedsgebied dient wel een beknopte verantwoording van het groepsrisico te worden opgesteld waarbij wordt ingegaan op de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

A44

Het plangebied ligt buiten het maatgevende invloedsgebied van de A44 ter hoogte van het plangebied. Het invloedsgebied wordt bepaald door het vervoer van brandbare vloeistoffen met een invloedsgebied van 45 m (LF1 en LF2) en brandbare gassen met een invloedsgebied van 355 m (GF3).

Oude Rijn

De Oude Rijn wordt incidenteel gebruikt voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het is geen doorgaande vaarroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, waarmee deze vaarweg niet is opgenomen in het Basisnet water. Voor deze vaarwegen kan worden gesteld dat het groepsrisico kleiner dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde is. Nader onderzoek is niet noodzakelijk. Er zijn hierbij beperkingen voor ontwikkelingen met betrekking tot het plaatsgebonden risico en een verantwoording van het groepsrisico is niet benodigd.

Verantwoording groepsrisico

In het Besluit externe veiligheid buisleidingen en het Besluit externe veiligheid transportroutes is opgenomen wanneer het groepsrisico verantwoord moet worden. In onderhavige situatie is sprake van een beperkte verantwoordingsplicht. In dit kader heeft de Veiligheidsregio Hollands Midden het advies d.d. 22 maart 2021 uitgebracht. In dit advies richt de veiligheidsregio zich op het optimaliseren van de veiligheidssituatie. De door de veiligheidsregio voorgestelde maatregelen zijn uitvoerbaar en zullen bij de verdere uitwerking in overleg met de veiligheidsregio zoveel mogelijk geïmplementeerd worden.

Er is een beperkte verantwoording van het groepsrisico opgesteld (Kragten, nr. 202009010-SR0021-NOT-EXT-VGR 1.0, d.d. 10 september 2020, zie [bijlagen bij toelichting 11](#)). Hierin is aandacht voor de risico's vanwege het transport van gevaarlijke stoffen door buisleiding A-560 en over de provinciale weg N206.

Er dient geconcludeerd te worden dat het aspect externe veiligheid niet leidt tot belemmeringen voor het plan.

4.3 Waterhuishouding

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden. Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21e eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21e eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen,

voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21^e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Waterwet

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning.

Nationaal Waterplan

Bij de ontwikkeling van locaties in het stedelijk gebied wordt ernaar gestreefd dat de hoeveelheid groen en water per saldo toeneemt. Dit moet stedelijk gebied aantrekkelijk en leefbaar maken en houden. In dit kader moedigt het rijk het waterwonen aan. Waterwonen kan een bijdrage leveren aan een klimaatbestendige inrichting van Nederland, omdat deze woonvorm gecombineerd kan worden met ruimte voor water. Bij de aanpak van de stedelijke wateropgave wordt rekening gehouden met verdergaande verstedelijking en klimaatverandering en zoveel mogelijk aangesloten bij de dynamiek van de stad. De uitvoering van maatregelen wordt gecombineerd met herstructurering van bestaand bebouwd gebied en de realisatie van groen in en om de stad. De combinatie van water en groen biedt volop kansen om het stedelijk watersysteem robuuster en klimaatbestendiger te maken. Goede verbindingen tussen het stedelijk watersysteem en het ommeland dragen bij aan een goede kwaliteit van water en landschap. Water biedt kansen voor verbetering van de leefomgeving in bestaand (groot)stedelijk gebied.

Beleid hoogheemraadschap van Rijnland

Waterbeheerplan

Het algemeen bestuur van Rijnland heeft op 9 maart 2016 het nieuwe Waterbeheerplan (WBP5) vastgesteld. Voor de planperiode 2016 - 2021 is dit Waterbeheerplan van het hoogheemraadschap van toepassing. In dit plan geeft het waterschap aan wat haar ambities voor deze planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. Het WBP legt meer dan voorheen accent op uitvoering. De drie hoofddoelen zijn:

- veiligheid tegen overstromingen;
- voldoende water;
- gezond water.

Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te onderhouden. Daarbij wil het hoogheemraadschap dat het watersysteem op orde en toekomstvast wordt gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Immers, de verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing. De taken en bevoegdheden op het gebied van gezond water betreffen het zuiveren van afvalwater en het reguleren van lozingen op oppervlaktewater. Europese regelgeving (de Kaderrichtlijn Water) is hierbij kaderstellend. Het voorkómen van verontreiniging en een goede inrichting van oppervlaktewateren dragen in belangrijke mate bij aan

gezond water. Met het oog op het zuiveren van afvalwater beheert het hoogheemraadschap rioolgemalen, persleidingen en zuiveringsinstallaties. Het waterbeheerplan sorteert voor op deze ontwikkelingen.

Keur 2020 en Uitvoeringsregels

Op grond van de Waterwet is het hoogheemraadschap bevoegd via een eigen verordening, de Keur, regels te stellen aan handelingen die het watersysteem beïnvloeden. Denk hierbij aan handelingen in of nabij:

- waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden);
- watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken);
- andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen);
- de bodem van kwelgevoelige gebieden.

Maar ook aan:

- het onttrekken en lozen van grondwater;
- het aanbrengen van verhard oppervlak.

De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunningsplichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen. In de Uitvoeringsregels die bij de Keur horen is dit nader uitgewerkt.

Hemelwater

Indien een toename van het verhard oppervlak plaatsvindt, dient de initiatiefnemer een verhard oppervlak ter grootte van minimaal 15% van het nieuw aan te leggen verhard oppervlak te reserveren voor extra open water (bij een toename aan verhard oppervlak vanaf 500 m² tot 5.000 m²). Het nieuwe open water moet aangesloten worden op het bestaande watersysteem. Uitgangspunt is dat de aanleg van verhard oppervlak geen negatieve gevolgen mag hebben op het watersysteem.

In overleg met het hoogheemraadschap is het mogelijk om de compensatie-eis voor verhard oppervlak te verminderen door alternatieve maatregelen toe te passen.

Riolering en afkoppelen

Voor zover het bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, is het van belang dat er met het hoogheemraadschap afstemming plaatsvindt over het omgaan met afvalwater en hemelwater. Overeenkomstig het rijksbeleid gaat het hoogheemraadschap uit van een voorkeursvolgorde voor de omgang met deze waterstromen. Deze houdt in dat allereerst geprobeerd moet worden het ontstaan van (verontreinigd) afvalwater te voorkomen, bijvoorbeeld door het toepassen van niet uitlogende bouwmaterialen en het vermijden van vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en chemische onkruidbestrijding. Vervolgens is het streven vuil water te scheiden van schoon water, bijvoorbeeld door het afkoppelen van hemelwaterafvoeren van gemengde rioolstelsels. De laatste stap in de voorkeursvolgorde is het zuiveren van het afvalwater. De doelmatigheid daarvan wordt vergroot door het scheiden van de schone en de vuile stromen.

De gemeente kan gebruik maken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP), waarin de uiteindelijke afweging wordt gemaakt en waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal staat.

Zorgplicht en preventieve maatregelen voor hemelwater

Voor de verwerking van hemelwater wijst het hoogheemraadschap op de zorgplicht en op het nemen van preventieve maatregelen. Het verdient aanbeveling daar waar mogelijk aandacht te besteden aan maatregelen bij de bron. Preventie heeft de voorkeur boven 'end-of-pipe' maatregelen. Uitgangspunt is dat het te lozen hemelwater geen significante verslechtering van de kwaliteit van het ontvangende oppervlaktewater mag veroorzaken en emissie van vervuilende stoffen op het oppervlaktewater waar mogelijk wordt voorkomen door bijvoorbeeld:

- duurzaam bouwen;

- het toepassen berm- of bodempassage;
- toezicht en controle tijdens de aanlegfase en handhaving tijdens de beheerfase ter voorkoming van verkeerde aansluitingen;
- het regenwaterriool uit te voeren met (straat)kolken voorzien van extra zand- slibvang of zakputten (putten met verdiepte bodem) op tactische plekken in het stelsel;
- adequaat beheer van straatoppervlak, straatkolken en zakputten (straatvegen en kolken/putten zuigen);
- het toepassen van duurzaam onkruidbeheer;
- de bewoners, gebruikers en beheerders voor te lichten over de werking van de riolering en een juist gebruik hiervan;
- het vermijden van vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en repareren en chemische onkruidbestrijding.

Daar waar ondanks de zorgplicht en de preventieve maatregelen het te lozen hemelwater naar verwachting een aanmerkelijk negatief effect heeft op de oppervlaktewaterkwaliteit, kan in overleg tussen gemeente en waterschap gekozen worden voor aanvullende voorzieningen, een verbeterd gescheiden stelsel of - als laatste keus - aansluiten op het gemengde stelsel. Ook kan de gemeente in overleg met het hoogheemraadschap kiezen voor een generieke 'end-of-pipe' aanpak. Deze keuze moet dan expliciet gemaakt worden in het GRP.

Watertoets

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. In de waterparagraaf worden de watertoets en de uitkomsten van een eventueel overleg opgenomen.

Planspecifiek

Waterbalans

In de oorspronkelijke situatie was plangebied gedeeltelijk verhard en bebouwd. Deze verharding bestond uit kassen, overige agrarische bedrijfsbebouwing en erfverharding. In de toekomstige situatie wordt met de realisatie van woningen, tuinen en de openbare ruimte verharding toegevoegd. Hierbij wordt met de verbreding van de noordelijke watergang en de aanleg van de singel en overige watergangen oppervlaktewater toegevoegd. Onderstaande tabel geeft de waterbalans van de toekomstige situatie ten opzichte van de huidige situatie weer.

Huidige situatie	Oppervlak (m²)
bebouwing	16.073
verharding	3.506
kavels invulling onbekend	2.464
groen/onverhard	69.485
water	1.358
<i>subtotaal</i>	92.886
<i>waarvan verharding</i>	19.579
Toekomstige situatie	
bebouwing (hoofdgebouwen)	14.932
tuin verhard (50%)	10.980
tuinen onverhard (50%)	10.980
kavels invulling onbekend	2.464
verharding openbaar	27.880
groen	15.301
water	10.349
<i>subtotaal</i>	92.886
<i>waarvan verharding</i>	53.792
Benodigde watercompensatie	
verhardingstoename	53.792 - 19.579 = 34.213
watercompensatie verharding (15%)	15% van 34.213 = 5.132
watercompensatie te dempen water (100%)	103
<i>totaal benodigde watercompensatie</i>	5.132 + 103 = 5.235
<i>toename water</i>	10.349 - 1.358 = 8.991
<i>overschot watercompensatie</i>	8.991 - 5.235 = 3.756

Uit de tabel blijkt dat het verhard oppervlak toeneemt met 34.213 m², waarmee watercompensatie vereist is. De vereiste watercompensatie vanwege de verhardingstoename bedraagt $0,15 \times 34.213 = 5.132$ m². Daarnaast dient 103 m² aan te dempen watergangen 1:1 gecompenseerd te worden. De benodigde watercompensatie bedraagt daarmee 5.235 m². In het voorgenomen plan is 10.349 m² water voorzien, wat een toename van $10.349 - 1.358 = 8.991$ m² is. Deze toename is ruimschoots voldoende om de verhardingstoename te compenseren. Het overschot aan watercompensatie is $8.991 - 5.235 = 3.756$ m².

De watercompensatie vindt nagenoeg geheel plaats op het grondgebied van de gemeente Katwijk. De gronden waar watercompensatie is voorzien zijn als 'Water' bestemd. De gemeenten Oegstgeest en Katwijk hebben onderling afspraken gemaakt over de toerekening van de watercompensatie.

De waterbalans in de voorliggende paragraaf geeft een beeld van het stedenbouwkundig plan (zie [toelichting paragraaf 2.2](#)). Het definitieve plan kan hier binnen de kaders van het voorliggende bestemmingsplan van afwijken. De cijfers kunnen geconcretiseerd worden tijdens het vergunningentrajec van de watervergunning.

Afvoer

Het afvalwater en het hemelwater worden gescheiden afgevoerd. Het hemelwater wordt geïnfiltreerd in de bodem en verder afgevoerd via het oppervlaktewater. Het afvalwater wordt via het gemeentelijk rioolstelsel afgevoerd. Er wordt geen gebruik gemaakt van uitlopende bouwmaterialen.

Waterkeringen

Het plangebied is niet gelegen in of nabij een waterkering die is opgenomen in de legger van het hoogheemraadschap van Rijnland. Er hoeft dan ook geen rekening gehouden te worden met waterkeringen.

Watergangen

In het plangebied liggen watergangen die zijn opgenomen in de legger. Dit betreft de watergang aan de noordzijde (Randsloot Frederiksoord), die een primair oppervlaktewater is, en een aftakking van deze watergang in zuidelijke richting. Deze laatste watergang wordt gedempt. De Randsloot Frederiksoord wordt verbreed. Per saldo neemt de hoeveelheid oppervlaktewater, mede door de aanleg van de centrale watergang, sterk toe (zie 'waterbalans'). Met het voorgenomen plan wordt een waterstructuur aangelegd die aansluit op Rijnvaart en die geen doodlopende watergangen ('kopsloten') bevat.

Met bruggen over het westelijk deel van de centrale watergang kan met pleziervaartuigen van de steigers in Katwijkse deel van Nieuw Rijnvaart in de richting van Rijnvaart en de Oude Rijn gevaren worden. De brug ter hoogte van de Valkenburgerweg bevindt zich binnen het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan. De overige kruisingen tussen watergangen en de wegen worden met duikers uitgevoerd (zie ook toelichting paragraaf 2.2).

Conclusie

Gezien het voorgaande zijn er geen belemmeringen zijn voor het aspect water. Er dient geconcludeerd te worden dat het plan uitvoerbaar is vanuit dit aspect.

4.4 Verkeer en parkeren

4.4.1 Verkeer

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer dat wordt gegenereerd bij ruimtelijke ontwikkelingen, zijn kencijfers verkeersgeneratie ontwikkeld. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (exclusief openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de beoogde ontwikkeling toe rijdt en hiervan wegrijdt.

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkencijfers naar parkeernormen' kencijfers voor verkeersgeneratie. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatiekenmerken. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen wat de totale verkeersaantrekkende werking bedraagt.

Planspecifiek

Voor het bepalen van de verkeersgeneratie worden de gemiddelde kencijfers uit CROW-publicatie 381 voor 'rest bebouwde kom' en 'sterk stedelijk' gevolgd. In de navolgende tabel is de verkeersgeneratie van het totale plan weergegeven, waarbij uitgegaan is van de woningaantallen zoals die zijn weergegeven in toelichting paragraaf 2.2.

<i>Functie CROW-publicatie 381</i>	<i>Gemiddeld kencijfer (aantal voertuigbewegingen per etmaal per woning)</i>	<i>Aantal woningen Nieuw Rijnvaart</i>	<i>Verkeersgeneratie (aantal voertuigbewegingen per etmaal)</i>
koop, huis, vrijstaand	8,2	17	139,4
koop, huis, twee-onder-een-kap	7,8	46	358,8
koop, huis, tussen/hoek (regulier)	7,1	104	738,4
koop, huis, tussen/hoek (XS-woning)	7,1	18	127,8
koop, appartement, midden/goedkoop	5,6	48	268,8
huur, huis, sociale huur	4,9	71	347,9
<i>totaal</i>		304	1.981,1

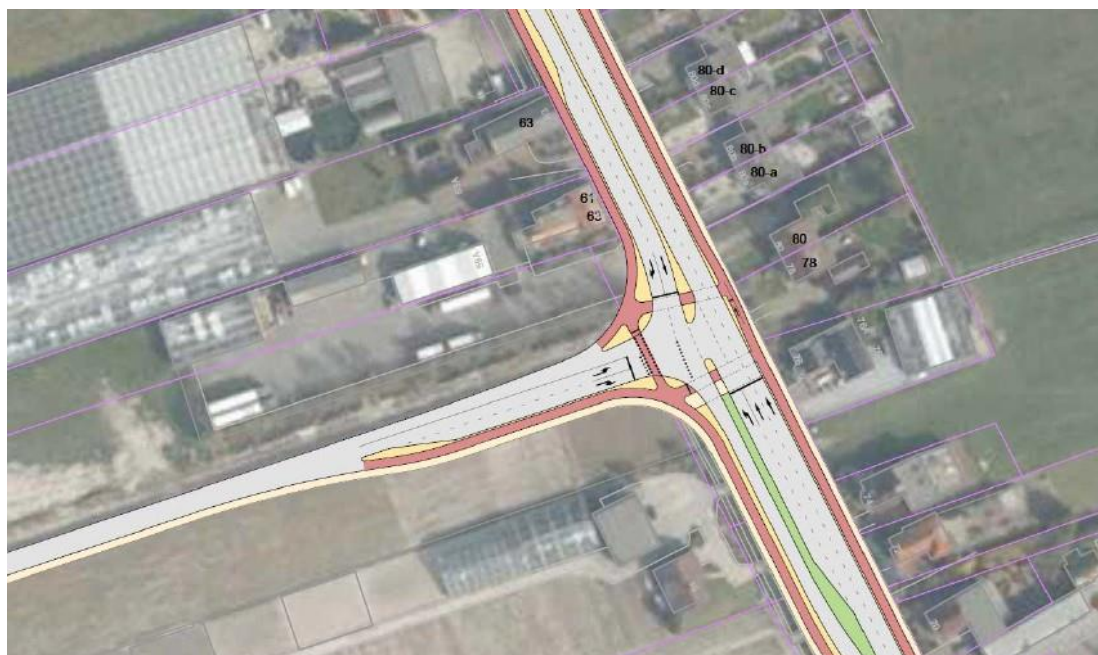
Uit de tabel blijkt dat de verkeersgeneratie als gevolg van het plan met 1.981 voertuigbewegingen per etmaal toeneemt. Daarbij dient opgemerkt te worden dat de verkeersgeneratie afhankelijk is van het woningbouwprogramma dat daadwerkelijk gebouwd zal worden. Bij een groter woningaantal zullen relatief meer kleinere en/of goedkopere woningen gerealiseerd worden, waarbij de beschikbare ruimten voor het realiseren van woningen en parkeerplaatsen beperkende factoren zijn (zie ook toelichting paragraaf 4.4.2). Wanneer er meer kleinere en/of goedkopere woningen gerealiseerd worden, zal de gemiddelde verkeersgeneratie per woning lager zijn. Om die reden wordt de verwachte toename aan verkeersgeneratie gezien als een realistische inschatting voor de daadwerkelijke situatie.

Voor de 71 woningen van Rijnvaart wordt uitgegaan van een verkeersgeneratie van $71 * 8 = 568$ voertuigen per etmaal. De gezamenlijke verkeersgeneratie van Rijnvaart en Nieuw Rijnvaart bedraagt $568 + 1.981 = 2.549$ voertuigbewegingen per etmaal.

De beoogde woningen van Nieuw Rijnvaart en de bestaande woningen van Rijnvaart worden voor autoverkeer uitsluitend ontsloten via de hoofdontsluiting in het plangebied, die aan de zuidoostzijde aansluit op de Rijnsburgerweg. Fietsverkeer kan ook gebruik maken van de Valkenburgerweg en de fietsverbinding die Nieuw Rijnvaart verbindt met Frederiksoord, wat nadrukkelijk niet geldt voor autoverkeer. Een uitzondering hierop vormt de calamiteitenontsluiting nabij de Paedsenakker, die in noodsituaties gebruikt kan worden door hulpdiensten.

De ontsluitingsweg is in het kader van het bestemmingsplan 'Rijnvaart' reeds verkeerskundig onderzocht door Goudappel Coffeng. Hierbij is de woningbouwontwikkeling Oegstgeest aan den Rijn meegenomen bij de beoordeling van de capaciteit van Rijnsburgerweg en is uitgegaan van een gezamenlijk woningaantal van 414 woningen voor Rijnvaart en Nieuw Rijnvaart, terwijl thans slechts 382 woningen mogelijk worden gemaakt.

Goudappel Coffeng heeft in 2019 (en eerder) voor het kruispunt Rijnsburgerweg/Langenakker berekend of een verkeersregelininstallatie (VRI) de verkeersstromen kan verwerken. Met de huidige inrichting van de Rijnsburgerweg situatie zou een VRI voor doorstromingsproblemen kunnen gaan zorgen. Om die reden worden de Rijnsburgerweg en de Rijnzichtweg opnieuw ingericht. De kruising Rijnsburgerweg/Langenakker wordt voorzien van opstelvakken voor afslaand verkeer, een fiets- en voetgangersoversteekplaats en fiets- en voetpaden aan beide zijden van de Rijnsburgerweg (zie navolgende afbeelding). Als onderdeel van herinrichting wordt ook de kruising Rijnsburgerweg/Floresstraat opnieuw ingericht, zodat de doorstroming verbetert.



Toekomstige inrichting kruising Rijnsburgerweg/Langenakker (bron: Goudappel Coffeng)

Uit de berekeningen van Goudappel Coffeng uit 2019 die zijn uitgevoerd met het programmapakket COCON, gebaseerd op het verkeersaanbod uit het verkeersmodel Holland Rijnland 3.2 2030, volgt dat het beoogde kruispuntontwerp Rijsburgerweg/Langenakker met een VRI het verkeersaanbod op een goede manier kan verwerken. De gemiddelde cyclustijd in de maatgevende avondspits bedraagt circa 80 seconden. Dit is minder dan de maximaal acceptabele cyclustijd van 90 seconde. De kwaliteit van de verkeersafwikkeling dient daarmee als redelijk bestempeld te worden. Ook het ontwerp voor het kruispunt Rijsburgerweg/Floresstraat heeft voldoende capaciteit om het toekomstige verkeer goed te kunnen verwerken binnen de gestelde maximale cyclustijd.

Gelet op de ongevalgegevens voor de Rijsburgerweg kan in objectieve zin geconcludeerd worden dat de weg niet onveilig is. Ernstige ongevallen komen niet vaak voor. Er is geen duidelijk problematische locatie. Desondanks is de beleving van gebruikers van de weg vaak anders. In subjectieve zin is er dan ook wel sprake van een 'onveilige situatie'. Door het ontwerp van kruispunt te laten voldoen aan de uitgangspunten van Duurzaam Veilig zal het kruispunt zowel object als subjectief als veilig ervaren worden.

Gezien het voorgaande is het plan uitvoerbaar vanuit het aspect verkeer.

4.4.2 Parkeren

Het benodigde of gewenste aantal parkeerplaatsen bij ruimtelijke ontwikkelingen kan worden bepaald op basis van parkeerkencijfers of op basis van parkeernormen. Parkeerkencijfers zijn op de praktijk gebaseerde cijfers van de verwachte parkeerbehoefte. Parkeernormen staan voor het aantal vereiste parkeerplaatsen per type bestemming. Op basis van deze parkeernormen wordt parkeerbeleid veelal vormgegeven.

Gemeentelijk beleid

De gemeente Oegstgeest heeft haar parkeerbeleid vastgelegd in de Parkeernotitie Oegstgeest (vastgesteld op 22 april 2002, gewijzigd op 28 oktober 2004). Het beleid is om de parkeerkencijfers van het CROW voor woningbouw en andere specifieke functies te hanteren als uitgangspunt voor bestaande en nieuwe situaties. Als de normen van het CROW wijzigingen zullen deze wijzigingen worden gevolgd.

De gemeente Oegstgeest heeft nieuw parkeerbeleid in voorbereiding, te weten de Parkeernota 2021 Gemeente Oegstgeest. In dit nog niet vastgestelde document wordt voor bepaalde functies afgeweken van de gemiddelde parkeerkencijfers van het CROW. In de nog niet vastgestelde Parkeernota 2021 Gemeente Oegstgeest zijn de volgende parkeernormen voor wonen opgenomen:

- koop, vrijstaand: 2,1 parkeerplaatsen per woning;
- koop, 2-onder-1-kap: 2,0 parkeerplaatsen per woning;
- koop, tussen/hoek: 1,8 parkeerplaatsen per woning;
- koop, appartement, duur: 1,9 parkeerplaatsen per woning;
- koop, appartement, midden: 1,4 parkeerplaatsen per woning;
- koop, appartement, goedkoop: 1,2 parkeerplaatsen per woning;
- huurhuis, vrije sector: 1,8 parkeerplaatsen per woning;
- huurhuis, sociale huur: 1,2 parkeerplaatsen per woning;
- huur, appartement, duur: 1,7 parkeerplaatsen per woning;
- huur, appartement, midden: 1,3 parkeerplaatsen per woning;
- huur, appartement, goedkoop: 1,0 parkeerplaatsen per woning;
- huur, appartement, sociaal: 1,0 parkeerplaatsen per woning.

Planspecifiek

Bij het voorgenomen plan zijn intergemeentelijke afspraken gemaakt over te hanteren parkeernormen, die zijn weergegeven in de navolgende tabel. Hierbij is nog niet geanticipeerd op de in voorbereiding zijnde nieuwe parkeernormen.

Volgens dezelfde systematiek die in toelichting paragraaf 4.4.1 is gehanteerd is de parkeerbehoefte van het plan in de navolgende tabel uiteengezet. Omdat sprake is van een integraal plan waarbij de totale parkeerbehoefte binnen het plangebied van Nieuw Rijnvaart opgelost moet worden, is uitgegaan van het totale plan Nieuw Rijnvaart.

<i>Functie CROW-publicatie 381</i>	<i>Gehanteerde parkeernorm (aantal parkeerplaatsen per woning)</i>	<i>Aantal woningen Nieuw Rijnvaart</i>	<i>Parkeerbehoefte (aantal parkeerplaatsen)</i>
koop, huis, vrijstaand	2,2	17	37,4
koop, huis, twee-onder-een-kap	2,1	46	96,6
koop, huis, tussen/hoek	1,9	104	197,6
koop, huis, tussen/hoek (XS-woning)	1,6	18	28,8
koop, appartement, goedkoop	1,6	28	44,8
koop, appartement, midden	1,9	20	38,0
huur, huis, sociale huur	1,6	71	113,6
<i>totaal</i>		<i>304</i>	<i>556,8</i>

De totale berekende parkeerbehoefte van het indicatieve woningbouwprogramma bedraagt 556,8 parkeerplaatsen. Daarbij dient opgemerkt te worden dat parkeerbehoefte afhankelijk is van het woningbouwprogramma dat werkelijk gebouwd gaat worden, waarbij de ruimte die het plan biedt voor parkeerplaatsen een beperkende factor is voor het woningbouwprogramma dat gerealiseerd kan worden. Woningtypen waarmee een hogere woningdichtheid gerealiseerd kan worden (rij- en hoekwoningen en appartementen) vragen om meer parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Het gevolg zal zijn dat er een balans ontstaat tussen het woningaantal dat daadwerkelijk gerealiseerd kan worden en de beschikbare ruimte voor (openbare) parkeerplaatsen.

Bij vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen worden twee parkeerplaatsen per woning op eigen terrein gerealiseerd, die als 1,7 parkeerplaatsen worden gerekend. Bij rij- en hoekwoningen wordt de parkeerbehoefte volledig in de openbare ruimte (binnen het plangebied) opgelost. De parkeerplaatsen bestaan uit langsparkeerplaatsen aan de wegen, die onderbroken worden door bomen, en groen omzoomde parkeerkoffers. Bij het appartementengebouw aan de westzijde van de entree worden ondergrondse parkeervoorzieningen gerealiseerd.

Om aan te tonen dat het plan uitvoerbaar is voor het aspect parkeren is er een parkeerbalans opgesteld voor een situatie met 304 woningen. De totale parkeerbehoefte hiervan is 556,8 parkeerplaatsen (zie tabel). In deze situatie is er ruimte voor 565,5 parkeerplaatsen binnen het plangebied, waarmee er een overschot van 8,7 parkeerplaatsen is.

Gelijk aan het bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeren' (vastgesteld op 21 juni 2018) en het ontwerp bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeren Oegstgeest 2021' is in de planregels een bepaling over parkeren opgenomen, waarin wordt verwezen naar het gemeentelijke parkeerbeleid. De verplichting tot het realiseren en in stand houden van voldoende parkeerplaatsen is hiermee geborgd in de planregels.

Gezien het voorgaande is het plan uitvoerbaar vanuit het aspect parkeren.

4.5 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied. Wat betreft soortenbescherming is per 1 januari 2017 de Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de tabellen 1, 2 en 3 waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kunnen voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menig soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Planspecifiek

Soortenbescherming

Er is een oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna (Blom Ecologie, nr. BE/2019/177/r, d.d. 19 augustus 2020, zie bijlagen bij toelichting 12) uitgevoerd. Hieruit blijkt dat in het plangebied en de directe omgeving daarvan beschermde diersoorten van de Wet natuurbescherming voorkomen. Het plangebied en de daarin aanwezige kassen hebben geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, amfibieën, insecten en broedvogels.

Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen deel uit van een beschermd gebied en locatie betreffende Natura 2000 of het Natuurnetwerk Nederland. Op een afstand van 1,7 km ligt het Natura 2000-gebied Meijndel & Berkheide. De planlocatie ligt op een afstand van circa 720 m ten noordwesten van het Natuurnetwerk Nederland, op 2 km van een belangrijk weidevogelgebied en op 9,3 km van een strategische reservering natuur. Er zijn geen karakteristieke landschapselementen aanwezig.

Voor effecten op Natura 2000-gebieden (trillingen, geluid, optische verstoring, etc.) geldt, met uitzondering van stikstofdepositie, dat de afstand tot de omliggende Natura 2000-gebieden voldoende is om effecten uit te kunnen sluiten.

Stikstofdepositie

Om aan te tonen wat de mogelijke effecten van het voorgenomen plan op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden zijn, is een onderzoek naar stikstofdepositie (Langelaar milieuvadvis, nr. 20077.03/01, d.d. 16 maart 2021, zie bijlagen bij toelichting 13) uitgevoerd. De ontwikkeling Nieuw Rijnvaart in de gemeenten Katwijk en Oegstgeest is in het kader van het stikstofdepositieonderzoek ten behoeve van de Wet Natuurbescherming als één plan beschouwd.

Uit het uitgevoerde onderzoek naar stikstofdepositie blijkt dat zowel de inzet van machines en transportbewegingen in de aanlegfase als verkeer in de gebruiksfase niet leidt tot een stikstofdepositietoename die groter is dan 0,00 mol/ha/j op reeds (bijna) overbelaste delen van stikstofgevoelige habitats en leefgebieden in Natura 2000-gebieden.

Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State mag bij bestemmingsplannen (voor wat betreft het aspect stikstof) de feitelijk bestaande en planologisch legale situatie voorafgaand aan de vaststelling van het plan gehanteerd worden als referentiesituatie. Vanwege de voorgenomen ontwikkeling van Nieuw Rijnvaart is het voormalige gebruik (kassen en agrarische gronden)

reeds deels beëindigd. De gronden zijn namelijk aangekocht ten behoeve van woningbouw. De gasstookinstallaties van de kassen leidden tot NO_x-emissies. Daarnaast leidde het bemesten van de gronden tot een emissie van ammoniak (NH₃).

Het verdwijnen van het agrarische gebruik is het rechtstreekse, onlosmakelijke (positieve) gevolg van de woningbouwontwikkeling. Middels een verschilberekening tussen de saldo gevende (aanleg-/gebruiksfase) en saldo onttrekkende emissies (gasverbruik en bemesting) is aangetoond dat het plan per saldo in zowel de aanleg- als de gebruiksfase niet leidt tot een toename van stikstofdepositie op reeds (bijna) overbelaste delen van stikstofgevoelige habitats en leefgebieden in Natura 2000-gebieden.

Op 1 juli 2021 is de Wet stikstofreductie en natuurverbetering in werking is getreden. De Wet stikstofreductie en natuurverbetering introduceert in artikel 2.9a Wet natuurbescherming een gedeeltelijke vrijstelling van de natuurvergunningplicht uit artikel 2.7 van die wet. Met betrekking tot stikstofdepositie in de aanlegfase heeft de wetgever daarmee al een beoordeling uitgevoerd. Hierdoor is er een vrijstelling voor bouw-, sloop- en eenmalige aanlegactiviteiten. Desondanks zijn de effecten van de aanlegfase inzichtelijk gemaakt met het onderzoek naar stikstofdepositie.

Significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden door stikstof kunnen op voorhand worden uitgesloten. Er is geen vergunningplicht op grond van de Wet Natuurbescherming ten gevolge van stikstofemissies dan wel een passende beoordeling nodig ten gevolge van stikstof.

Houtopstanden

Op de planlocatie zijn geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een melding- of vergunningplicht geldt in het kader van de Wet natuurbescherming.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling leidt niet tot overtreding van soortenbescherming, gebiedsbescherming en houtopstanden in het kader van de Wnb. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van foeragerende vleermuizen, rugstreeppadden en algemene broedvogels. Voor deze soorten dienen maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen. De conclusie is dan ook dat de ontwikkeling uitvoerbaar is.

Er dienen de volgende maatregelen getroffen te worden:

- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (zorgplicht).
- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.
- Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken, etc.) gefaseerd verwijderen. Dit om bodembewonende dieren de kans te bieden in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.
- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- De planlocatie tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur minimaal verlichten en hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel, etc.) en de werkzaamheden in de periode april-oktober tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes).
- De werkzaamheden opstarten/uitvoeren buiten het broedseizoen van vogels (globaal medio maart t/m medio juli). Indien de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd dient voor de aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn. E.e.a. op aanwijzing van een deskundige. Indien dit niet mogelijk is, dienen de potentiële nestlocaties buiten het broedseizoen ongeschikt gemaakt te worden.

4.6 Archeologie

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden totdat de Omgevingswet in werking treedt. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Onder andere de Monumentenwet is hierin opgegaan. Op basis van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Artikel 5.10 lid 1 van de Erfgoedwet stelt namelijk: 'Degene die anders dan bij het verrichten van opgravingen een vondst doet waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een archeologische vondst betreft, meldt dit zo spoedig mogelijk bij Onze Minister'.

Planspecifiek

Gemeentelijk beleid

Op de archeologische verwachtings(waarden)kaart en beleidskaart van de gemeenten Katwijk, Noordwijk, Noordwijkerhout, Lisse, Teylingen en Hillegom uit 2015 zijn de archeologische verwachtingswaarden van het deel van Nieuw Rijnvaart in de gemeente Katwijk weergegeven. Voor het deel van de gemeente Oegstgeest kan uitgegaan worden van de archeologische waardenkaart Oegstgeest (vastgesteld op 23 oktober 2008).

De gronden in het Katwijkse deel van het plangebied zijn aangeduid als 'categorie 2' (westelijk deel) en 'categorie 5'. Ter plaatse geldt een onderzoekplicht bij bodemingepen dieper dan 30 cm -Mv en groter dan respectievelijk 100 en 250 m².

De gronden in het Oegstgeestse deel van het plangebied hebben deels een hoge archeologische verwachting en deels een gematigde archeologische verwachting. Ter plaatse geldt een onderzoekplicht bij bodemingepen dieper dan 50 cm -Mv en groter dan respectievelijk 100 en 250 m².

Archeologisch onderzoek

Aangezien de bodemingrepen die nodig zijn om het voorgenomen plan te kunnen realiseren ruimschoots dieper en groter dan de vrijstellingsgrenzen is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Het uitgevoerde archeologisch onderzoek betreft een inventariserend onderzoek in de vorm van proefsleuven (Vestigia, nr. V19-4089, d.d. 3 maart 2021, zie [bijlagen bij toelichting 14](#)).

Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt dat de aangelegde proefsleuven niet de vooraf gestelde (middel)hoge archeologische verwachting hebben kunnen onderbouwen. Praktisch alle aanwezige sporen kunnen enkel tot de landinrichting uit de laatste paar honderd jaar worden gerekend. Alleen in werkput 6 is een rij paalkuilen geconstateerd met op basis van enkele aanwezige scherven een mogelijk eerdere datering in de late middeleeuwen tot de beginperiode van de Nieuwe tijd. Ook hier gaat het echter alleen om een landinrichting en niet om sporen die bij een daadwerkelijke woonplek kunnen hebben behoord. Alle sporen behoren hiermee tot extensief landgebruik uit hooguit de laatste 500 tot 600 jaar met een nadruk op de laatste paar honderd jaar. In overeenstemming met het beschikbare kaartmateriaal is het plangebied gedurende deze periode altijd in gebruik gebleven als bouwland en tuingronden.

De bijzonderheid van de nabijgelegen late ijzertijdvindplaats, bestaande uit enkele greppels met grote fragmenten late ijzertijdvaatwerk, lijkt binnen dit landschap een op zichzelf staand fenomeen te zijn en heeft in ieder geval voor dit ten noorden ervan gelegen plangebied geen archeologische relatie kunnen aangeven. Conclusie lijkt dan ook dat deze nabijgelegen late ijzertijdvindplaats nogal op zichzelf staat binnen een landschap dat verder voor deze periode binnen het plangebied niet geschikt leek voor bewoning.

Conclusie

De sporen en vondsten die met het proefsleuvenonderzoek zijn aangetroffen zijn dermate schaars te noemen, zodat de archeologisch (middelhoge tot hoge) verwachting voor het plangebied naar beneden kan worden bijgesteld. Op basis van de resultaten van het proefsleuvenonderzoek wordt geadviseerd om het plangebied vrij te geven voor de beoogde ontwikkeling.

Het dient de aanbeveling om de initiatiefnemer erop te wijzen dat, op het moment dat tijdens graafwerkzaamheden een archeologische toevalsvondst wordt aangetroffen, er een wettelijke plicht geldt deze vondst te melden bij het bevoegd gezag (Erfgoedwet, artikel 5.10 lid 1).

4.7 Cultuurhistorie

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie. Ruimtelijke plannen zijn een belangrijk instrument om cultuurhistorische waarden in een gebied te beschermen.

Per 1 januari 2012 is in het kader van de modernisering van de monumentenzorg (MOMO) in het Besluit ruimtelijke ordening van het rijk opgenomen dat gemeenten bij het maken van ruimtelijke plannen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden.

Planspecifiek

In het plangebied zijn geen rijksmonumenten of gemeentelijke monumenten aanwezig. De rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten in de omgeving worden niet negatief beïnvloed door het plan. Er zijn geen cultuurhistorisch waardevolle (landschaps)elementen aanwezig in of nabij het plangebied. Er dient geconcludeerd te worden dat er geen belemmeringen zijn voor het voorgenomen plan vanuit het aspect cultuurhistorie.

4.8 Duurzaamheid

Nederland in 2050 vrij van aardgas

Maar liefst 95% van de 7,7 miljoen huishoudens in Nederland gebruikt aardgas voor verwarming, warm water en om op te koken. Stoppen met het gebruik van aardgas zorgt dus voor een flinke afname van onze CO₂-uitstoot. En hoe minder CO₂ in de lucht, hoe beter dat is voor het klimaat en de biodiversiteit

Door de toenemende onzekerheid over het aardgas, de effecten van aardgaswinning in Groningen, de toenemende afhankelijkheid van geïmporteerd aardgas en de klimaatdiscussie kiezen projectontwikkelaars, overheden en netbeheerders vaker voor wijken en andere ontwikkelingen zonder gasleidingen.

Gasleidingen gaan ongeveer 45 jaar mee, daarna zijn ze verouderd en minder veilig. Elk jaar zijn er dan ook grote stukken van het gasnet die aan vervanging toe zijn. Er kan in dit geval ook gekozen worden om de leidingen te verwijderen. De keuze om ze te verwijderen of te vervangen hangt vooral af van de plannen om aardgas in het gebied te behouden of niet.

Energiebesparing en duurzame energiebronnen

Vanaf 2021 moeten gebouwen en woningen aan een EPC van 0 voldoen. Dit zijn zogenaamde 'energie nul'-woningen en -gebouwen die aan de BENG-eisen (bijna energieneutraal gebouw) voldoen. Strategisch gezien is het raadzaam om energieneutraal te bouwen. Indien dit niet haalbaar is wordt aangeraden om aan de BENG-eisen te voldoen. Deze eisen zijn:

1. de maximale energiebehoefte is 25 kWh/m² bvo;
2. het maximale primaire energieverbruik is 25 kWh/m² bvo;
3. het minimale aandeel van 50 % hernieuwbare energie.

Om aan deze eisen te voldoen kan gebruik gemaakt worden van een warmtepomp, zonnecollector en PV-panelen.

Gemeentelijk beleid

De gemeente Oegstgeest heeft haar beleid met betrekking tot duurzaam bouwen verwoord in het beleidsdocument 'De toekomst is nu; duurzaam Oegstgeest' (vastgesteld op 1 juni 2017) en de uitvoeringsagenda 'Impuls Duurzaam Oegstgeest' (vastgesteld op 18 december 2018). In het beleidsdocument is aandacht voor op ontwikkelingen waarmee de gemeente te maken heeft en krijgt. Dit

zijn ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving, zoals klimaatverandering, energietransitie en circulaire economie, en ontwikkelingen in de relatie tussen gemeenten in de omgeving. Voor haar toekomstbestendigheid heeft de gemeente de volgende ambities:

- Energietransitie: in 2050 is Oegstgeest als gemeenschap energieneutraal.
- Klimaatadaptatie: vanaf 2020 werkt Oegstgeest klimaatbestendig. Vanaf 2050 is Oegstgeest een klimaatbestendig dorp en voldoende waterrobuust.
- Circulaire economie: de gemeente streeft een economie na waarbij beschikbare grondstoffen zo lang mogelijk in de keten blijven en reststromen zo hoogwaardig mogelijk worden hergebruikt.

De ambities worden uitgewerkt en geconcretiseerd in de uitvoeringsagenda.

Planspecifiek

Het voorgenomen plan heeft verschillende raakvlakken met de duurzaamheidsambities van de gemeente Oegstgeest. Navolgend is per ambitie aandacht voor deze relatie:

- Energietransitie: de beoogde woningen worden volgens de wettelijke duurzaamheidseisen gebouwd en daarmee niet aangesloten op het gasnet. Er wordt gebruikt gemaakt van duurzame energiebronnen, zoals warmtepompen, warmteterugwinning en PV-panelen. Met extra isolatie en door op een slimme manier gebruik te maken van bezonning kan energie bespaard worden. De ligging nabij een belangrijke fietsverbinding, de Valkenburgerweg, stimuleert duurzame vormen van mobiliteit.
- Klimaatadaptatie: bij de inrichting van de openbare ruimte is aandacht voor klimaatadaptie. Door meer groen en water en minder verharding en bebouwing toe te passen wordt hittestress beperkt. Groen en water hebben waterbergend vermogen en maken het gebied beter in staat om neerslagpieken op te vangen. Verder zijn er mogelijkheden om natuurinclusief te bouwen.
- Circulaire economie: het gebruik van duurzame materialen bij de bouw van de woningen en de inrichting van de openbare ruimte draagt bij aan een circulaire economie. Bij de inzameling van afval is het beleid van de gemeente leidend. Hierin is opgenomen dat het doel is vanaf 2023 minimaal 75% van het aangeboden afval gescheiden in te zamelen en vanaf 2023 de hoeveelheid restafval te reduceren tot maximaal 100 kg per inwoner per jaar.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Voor het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten weer die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Ook is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan. Tot slot maakt een eventuele bijlage onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

5.2 Verbeelding

Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij andere bepalingen als gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken, etc. Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootchalige Basiskaart en/of kadastrale kaart).

5.3 Planregels

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels voor het hele plangebied. Hoofdstuk 2 geeft de bestemmingsregels. Hoofdstuk 3 geeft vervolgens de algemene regels waaronder (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden. In dit derde hoofdstuk kunnen belangrijke algemene bepalingen zijn opgenomen die van invloed zijn op het bepaalde in hoofdstuk 2. Ten slotte regelt hoofdstuk 4 de overgangs- en slotbepalingen.

Voor de planregels is de gestandaardiseerde opbouw uit de SVBP 2012 gebruikt. In de planregels is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met 'Inleidende regels' (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de 'Bestemmingsregels', de 'Algemene regels' (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de 'Overgangs- en slotregels'. In het tweede hoofdstuk, de Bestemmingsregels, staan de verschillende bestemming op alfabetische volgorde. Ook dit hoofdstuk kent een standaardopbouw:

- bestemmingsomschrijving (in elk bestemmingsplan);
- bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- nadere eisen (bestemmingsplanafhankelijk);
- afwijken van de bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- specifieke gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- afwijken van de gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (bestemmingsplanafhankelijk).

5.4 Wijze van bestemmen

Navolgend worden per artikel de belangrijkste aspecten beschreven.

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Artikel 2 Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Hiervoor is aangesloten bij de SVBP 2012. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch - 2

De bestemming 'Agrarisch - 2' is toegekend aan de gronden die in het geldende bestemmingsplan de bestemming 'Verkeer' hebben. Hiermee wordt de ontsluitingsweg, die aansluit op de Rijnsburgerweg, nabij de entree van het plangebied in planologische zin verplaatst. De gronden met de bestemming 'Agrarisch - 2' zijn bestemd voor agrarische activiteiten en bij deze bestemming behorende voorzieningen. In de bouwregels is opgenomen dat er uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd.

Voorts is de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 2' overgenomen uit het geldende bestemmingsplan 'Kamphuiserpolder - Buitenlust' (d.d. 1 juni 2017). Hierbij zijn de wijzigingsregels aangepast op de onderhavige situatie.

Artikel 4 Groen

De bestemming 'Groen' is toegekend aan de openbare groenvoorzieningen die het belangrijkst zijn voor groenstructuur. Deze groenvoorzieningen bevinden zich met name rondom de centrale watergang en nabij de entree van Nieuw Rijnvaert. Binnen deze bestemming zijn groen, water, voet- en fietspaden en bij deze bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen zoals straatmeubilair, waterhuishoudkundige voorzieningen, speelvoorzieningen en nutsvoorzieningen toegelaten.

In de bouwregels is opgenomen dat er geen gebouwen gebouwd mogen worden. Verder is de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, vastgelegd.

Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied

De bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' is toegekend aan de gronden waar wegen, bruggen, fiets- en voetpaden, in- en uitritten, parkeervoorzieningen en fietsenstallingen zijn beoogd. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming worden gebouwd.

Ter plaatse van de aanduiding 'brug', die is opgenomen voor de bruggen over de centrale watergangen, dient de doorvaarhoogte minimaal 1,60 m en de doorvaarbreedte minimaal 4 m te zijn. Hiermee is het mogelijk dat pleziervaartuigen in westelijke richting naar Rijnvaert en de Oude Rijn kunnen varen.

Artikel 6 Water

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor water, waterhuishoudkundige voorzieningen, waterberging, bruggen en bijbehorende voorzieningen.

Op de gronden met de bestemming 'Water' mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming worden gebouwd. Steigers zijn niet toegestaan. Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen niet hoger zijn dan 1,5 m.

Artikel 7 Wonen

De bestemming 'Wonen' is toegekend aan de woonvelden. Binnen deze woonvelden zijn woningen en bij deze bestemming behorende voorzieningen toegestaan, maar ook parkeervoorzieningen en groen. Dit biedt de mogelijkheid om enigszins flexibel om te gaan met de invulling van de woonvelden.

Het totaal aantal woningen mag niet meer bedragen dan 142. Hoofdgebouwen mogen binnen het bouwvlak gebouwd worden. De voorgevel moet in of ten hoogste 3 m achter de op de verbeelding aangegeven 'gevellijn' worden gebouwd, waarmee het gevelbeeld aan de openbare ruimte en de oriëntatie daarop is vastgelegd. De maximale diepte van hoofdgebouwen is geregeld in de bouwregels.

Met aanduidingen op de verbeelding zijn de toegestane woningtypen aangegeven. De hoofdregel is dat er diverse typen grondgebonden woningen (vrijstaande, twee-aaneen gebouwde en aaneengebouwde woningen) mogen worden gebouwd. Uitzondering hierop vormen de woningen aan de Valkenburgerweg, waar uitsluitend vrijstaande en twee-aaneen gebouwde woningen zijn toegestaan, en de locatie waar de appartementengebouwen zijn voorzien.

De hoofdregel is dat de maximale goot- en bouwhoogte van grondgebonden woningen respectievelijk 7 m en 11 m bedraagt. Voor de woonvelden die grenzen aan de Valkenburgerweg mag niet afgeweken worden van deze hoofdregel. Hiervoor is de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' opgenomen.

In het deelgebied 'Woonstraten' dat niet direct grenst aan de singel mag ten hoogste 1/3 van hoofdgebouwen, gemeten naar de breedte van hoofdgebouwen in en achter de gevellijn, zonder kap en met een bouwhoogte van ten hoogste 11 m worden gebouwd. Hiervoor is de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' opgenomen.

In de deelgebieden 'Singel' en 'Nieuwe Vliet' mag ten hoogste 1/4 van hoofdgebouwen, zonder kap en met een bouwhoogte van ten hoogste 14 m worden gebouwd. Hiervoor is de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 3' opgenomen.

De maximale bouwhoogte van de appartementengebouwen (17 m) is aangeduid op de verbeelding.

Bijbehorende bouwwerken mogen in het achtererfgebied worden gebouwd. Onder voorwaarden mogen erkers en ingangspartijen in het voorerfgebied worden gebouwd.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Artikel 8 Antidubbeltelregel

Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 9 Algemene bouwregels

In dit artikel zijn algemene bepalingen over bouwen opgenomen. Deze bepalingen hebben betrekking op bestaande afwijkende maatvoeringen en overschrijden van bouwgrenzen.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van strijdig gebruik opgenomen.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen om af te wijken van hetgeen is bepaald in het bestemmingsplan.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is een mogelijkheid opgenomen om de ligging van grenzen van bestemmingsvlakken te wijzigen.

Artikel 13 Overige regels

In dit artikel is bepaald dat in voldoende parkeergelegenheid voorzien moet worden, waarbij wordt verwezen naar het gemeentelijk parkeerbeleid (Parkeernotitie Oegstgeest of de opvolger daarvan).

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

In deze regels wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht voor bebouwing en gebruik.

Artikel 15 Slotregel

Als laatste wordt de slotregeling opgenomen. Deze regeling bevat zowel de titel van het plan als de vaststellingsregeling.

6 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient, op grond van artikel 3.1.6, lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van een ruimtelijk plan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Planspecifiek

Dit bestemmingsplan heeft gelet op artikel 6.2.1 van het Bro betrekking op een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan. Er worden immers woningen gebouwd.

Ten aanzien van het onderhavige plan is het verhaal van de kosten anderszins verzekerd. De gemeente Oegstgeest heeft in 2020 met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten, waarin de verantwoordelijkheid voor gemaakte kosten (waaronder tevens planschade) is vastgelegd. De ontwikkelingskosten, waaronder ook leges, worden geheel door de initiatiefnemer gedragen. Het uitwerkingsplan is hierdoor financieel uitvoerbaar.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 Wro sub c overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.

Een ontwerp bestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens de dag na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Participatie

Op 23 januari 2019 heeft een participatieavond plaatsgevonden voor omwonenden, waarbij circa 150 personen aanwezig waren. Tijdens de avond hebben de aanwezigen kennis kunnen nemen van de plannen. Hierbij heeft iedereen de gelegenheid gekregen om vragen te stellen, te discussiëren en zijn of haar standpunt kenbaar te maken. Daarnaast waren er formulieren aanwezig waarop men opmerkingen, vragen, wensen of ideeën kenbaar kon maken. De belangrijkste aandachtspunten die naar voren zijn gekomen zijn:

- verkeerssituatie Valkenburgerweg;
- verkeerssituatie Rijnsburgerweg;
- aanpak en opwaardering bestaande watergang en beschoeiing;
- locatie en bouwhoogte van de appartementengebouwen;
- bouwhoogte van de woningen.

De ingediende schriftelijke reacties zijn individueel beantwoord. Een deel van deze zaken worden in het voorliggende bestemmingsplan vastgelegd en toegelicht. Een ander deel zal bij de nadere uitwerking vorm krijgen.

7.2 Verslag artikel 3.1.1 Bro overleg en inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft van donderdag 25 februari 2021 tot en met woensdag 7 april 2021 ter inzage gelegen voor inspraak. In deze periode is het plan tevens voorgelegd aan de vooroverlegpartners. De ingekomen reacties zijn in de nota inspraak en overleg (gemeente Oegstgeest, d.d. DATUM, zie bijlagen bij toelichting 15) samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien.

7.3 Verslag zienswijzen

In deze paragraaf, of in een separate bijlage, worden te zijner tijd de zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan en de gemeentelijke reactie hierop opgenomen.