

NL.IMRO.0579.BPDorpsstrElsgeest-VA01

**Bestemmingsplan Dorpsstraat en
Elsgeesterpolder
Toelichting**

Vastgesteld op 27 juni 2013

Opdrachtgever: Gemeente Oegstgeest
Mevr. M. Wezenbeek

Titel document: Bestemmingsplan Dorpsstraat en Elsgeesterpolder – Toelichting

Uitvoering: Bestplan B.V.

Auteurs: R.W.A. Kersten
M.H. Bakker en R.P.W. van Smaalen

Bestplan BV Ruimtelijke ordening en management
Ploegspoor 12
2033 CT Haarlem

**BEST
PLAN**

Inhoudsopgave

1.	Inleiding.....	5
1.1	Aanleiding en doel bestemmingsplan.....	5
1.2	Situering en begrenzing plangebied.....	5
2.	Beleidskader	6
2.1	Algemeen	6
2.2	Rijksbeleid	6
2.2.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	6
2.2.2	AMVB Ruimte en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	6
2.3	Provinciaal beleid.....	7
2.3.1	Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2020.....	7
2.3.2	Provinciale Verordening Ruimte	8
2.4	Gemeentelijk beleid	8
2.4.1	Structuurvisie 2005-2020.....	8
2.4.2	Groenbeleid 2011-2015.....	12
2.4.3	Welstandsnota 2009	13
2.4.4	Kelderbeleid	16
2.5	Vigerend juridisch kader	17
2.5.1	Vigerende bestemmingsplannen	17
2.5.2	Verleende vrijstellingen	17
3.	Huidige situatie	18
3.1	Ruimtelijke structuur	18
3.1.1	Beschrijving plangebied	18
3.1.2	Historische ontwikkeling	19
3.1.3	Stedenbouwkundige structuur plangebied	19
3.2	Verkeer	21
4.	Ruimtelijke & functionele uitgangspunten.....	22
4.1	Dorpsstraat en omgeving.....	22
4.2	Zoutkeetlaan en omgeving	23
4.3	Groenhoevelaan en omgeving	23
4.4	Van Almondeweg en omgeving	24
4.5	Groene Kerkje, boerderij Haaswijk, en omgeving uitbreiding begraafplaats	25
4.6	Elsgeestepolder.....	25
5.	Milieu	27
5.1	Algemeen.....	27
5.2	Bedrijven en milieuzonering	27
5.2.1	Landelijke wet-/regelgeving en instrumentarium	27
5.2.2	Situatie binnen het plangebied	27
5.2.3	Conclusie	28

5.3	Geluid	29
5.3.1	Landelijke wet-/regelgeving en beleid	29
5.3.2	Locale wet-/regelgeving en beleid	29
5.3.3	Situatie binnen het plangebied	30
5.4	Bodem.....	30
5.4.1	Landelijk wettelijke kader	30
5.4.2	Lokaal bodembeleid	30
5.4.3	Situatie binnen het plangebied	31
5.5	Luchtkwaliteit	32
5.5.1	Landelijk wet-/regelgeving en beleid	32
5.5.2	Regionaal beleid	33
5.5.3	Situatie binnen het plangebied	33
5.6	Duurzaamheid.....	33
5.7	Externe veiligheid	33
5.7.1	Beleid en Regelgeving.....	33
5.7.2	Situatie binnen het plangebied	35
5.7.3	Groepsrisicoverantwoording.....	37
5.7.4	Conclusie	38
6.	Watertoets	39
6.1	Huidige situatie water.....	39
6.2	Riolering	39
6.3	Relevant beleid Hoogheemraadschap van Rijnland	39
6.3.1	Waterbeheerplan 4.....	39
6.3.2	Watercompensatie	40
6.4	Keur en Beleidsregels 2009.....	40
7.	Archeologie.....	41
7.1	Archeologiebeleid gemeente Oegstgeest	41
7.2	Toegepast beleid op Dorpsstraat & Elsgeesterpolder	43
8.	Cultuurhistorie	44
8.1	Algemeen.....	44
8.2	Monumenten.....	44
8.3	Gemeentelijk dorpsgezicht “Kerkbuurt”.....	45
8.3.1	Begrenzing	45
8.3.2	Bebouwingskarakteristieken.....	46
8.3.3	Te beschermen waarden.....	46
8.3.4	Doel gemeentelijk dorpsgezicht.....	46
8.3.5	Gevolgen van de aanwijzing	47
9.	Ecologie en natuurwaarden	48
10.	Juridische planbeschrijving.....	49
10.1	Algemeen.....	49
10.1.1	Wat is een bestemmingsplan.....	49

10.1.2 Methodiek	49
10.2 Artikelsgewijze toelichting	50
10.3 Bestemmingen	51
11. Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	54
12. Financiële uitvoerbaarheid.....	55
13. Bijlagen	56

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan “Dorpsstraat & Elsgeesterpolder” is een integrale herziening van de volgende bestemmingsplannen:

- "Dorpsstraat en omgeving" van 1997 (geheel);
- “1^e partiele herziening bestemmingsplan Dorpsstraat e.o.” van 2000 (geheel);
- “Elsgeesterpolder” van 1984 (geheel);
- "Haaswijk" van 1998 (gedeeltelijk);
- “Haaswijk” van 1976 (gedeeltelijk);
- “Paraplubestemmingsplan Mantelzorg” (geheel);
- “Uitbreiding begraafplaats Groene- of Willibrordkerk” van 2011 (geheel).

De aanleiding voor het maken van een nieuw bestemmingsplan voor dit gebied is ten eerste de noodzaak voor een actueel juridisch kader dat toegespitst is op de huidige situatie in het plangebied met een bijpassende planologische regeling. Daarnaast zal, ter effectuering van de aanwijzing van het college van burgemeester en wethouders, het gemeentelijk dorpsgezicht “Kerkbuurt” in het bestemmingsplan opgenomen worden.

Het bestemmingsplan “Dorpsstraat & Elsgeesterpolder” bestaat uit een verbeelding, een toelichting en regels, waarin een omschrijving van de bestemmingen is opgenomen. De verbeelding en de regels regelen samen het gebruik van de gronden en de bebouwingsmogelijkheden. De toelichting dient beschouwd te worden als een nadere toelichting op de verbeelding en de regels.

1.2 Situering en begrenzing plangebied

Noord

Het plangebied ten noorden van het Oegstgeesterkanaal bestaat grotendeels uit het Oegstgeestse gedeelte van de Elsgeesterpolder grenzend aan het deel van de gemeenten Katwijk en Teylingen en aan de A44.

Zuid

Het plangebied ten zuiden van het Oegstgeesterkanaal bestaat grotendeels uit meest noordelijke deel van de Dorpsstraat en de Groenhoevelaan met de bijbehorende percelen tot aan de kruising met de President Kennedylaan. De zuidgrens van het plangebied wordt gevormd door de tuinen achter de percelen aan de Groenhoevelaan 1 t/m 23.

West

De westgrens van het gebied wordt gevormd door de A44 en de gemeentegrenzen met Katwijk en Teylingen.

Oost

De oostgrens van het plangebied wordt ten zuiden van het Oegstgeesterkanaal gevormd door de achterzijde van de percelen gelegen aan de Dorpsstraat 70 t/m 86. Vervolgens loopt de grens oostelijk tot aan het einde van het perceel behorende bij Zoutkeetlaan 7.

Een belangrijk deel van de grens wordt gevormd door de gemeentegrens met de gemeente Katwijk en de grens van de recente bestemmingsplannen Haaswijk en Voscuyl en Bloemenbuurt.

2. Beleidskader

2.1 Algemeen

Voor het plangebied gelden een aantal beleidsuitgangspunten. Deze uitgangspunten zijn voornamelijk te vinden in provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. In de onderstaande paragrafen wordt ingegaan op het van toepassing zijnde beleid.

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 door de minister vastgesteld. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Om de bestuurlijke drukte te beperken brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij burgers en bedrijven, laat het meer over aan gemeenten en provincies en komen de burgers en bedrijven centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

2.2.2 AMvB Ruimte en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De AMvB Ruimte omvat de ruimtelijke rijksbelangen uit eerder uitgebrachte planologische kernbeslissingen (PKB's) en heeft directe gevolgen voor de ruimtelijke besluitvorming van andere overheden. De eerder uitgebrachte PKB's hebben onder de nieuwe Wro de status van structuurvisie gekregen en zijn daarmee niet langer bindend voor andere partijen. De AMvB Ruimte bevat daarom, passend binnen het nieuwe stelsel van de Wro, een zo beleidsneutraal mogelijke vertaling van deze bestaande ruimtelijke kaders uit de PKB's Nota Ruimte, Derde Nota Waddenzee, Structuurschema Militaire Terreinen en Project Mainportontwikkeling Rotterdam. Het betreft de kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de rijksbufferzones, de nationale landschappen, de ecologische hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee.

Met de AMvB Ruimte maakt het rijk duidelijk aan welke regels provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen moeten voldoen en wat de ruimte is waarbinnen provincies en gemeenten hun eigen ruimtelijke belangen vorm kunnen geven.

Op 1 oktober 2012 is de ontwerp AMvB Ruimte aangevuld. Op basis van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte zijn onderwerpen toegevoegd. Het betreft rijksregels inzake de Ecologische hoofdstructuur, elektriciteitsvoorziening, toekomstige uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet, veiligheid rond rijksvaarwegen, verstedelijking in het IJsselmeer, bescherming van primaire waterkeringen buiten het kustfundament en toekomstige rivierverruiming van de Maastakken. Aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de ladder voor duurzame verstedelijking toegevoegd.

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de AMvB Ruimte.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is met uitzondering van enkele onderdelen op 30 december 2011 in werking getreden. Het Barro stelt regels omtrent de 13 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Deze 13 nationale belangen zijn:

1. Rijkswaerwegen
2. Mainportontwikkeling Rotterdam
3. Kustfundament
4. Grote rivieren
5. Waddenzee en waddengebied
6. Defensie
7. Hoofdwegen en hoofdspoorwegen
8. Elektriciteitsvoorziening
9. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen
10. Ecologische hoofdstructuur
11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament
12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte)
13. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde

In het Plangebied zijn leidingen van nationaal belang, als bedoeld onder 9, gelegen. In de regels zijn deze op de gebruikelijke wijze beschermd.

2.3 Provinciaal beleid

2.3.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2020

De provincie heeft een integrale structuurvisie voor de ruimtelijke ordening in Zuid-Holland ontwikkeld. In deze Visie op Zuid-Holland beschrijft de provincie haar doelstellingen en provinciale belangen. De structuurvisie geeft een doorkijk naar 2040 en de visie voor 2020 met bijbehorende uitvoeringsstrategie. Samen met inwoners en betrokken partijen wil de provincie het toekomstbeeld van Zuid-Holland invullen. De Structuurvisie is in plaats gekomen van de vier streekplannen en de Nota Regels voor Ruimte en is op 2 juli 2010 vastgesteld door de Provinciale Staten van Zuid-Holland. Om de provinciale structuurvisie actueel te houden wordt de structuurvisie jaarlijks geactualiseerd. De geactualiseerde structuurvisie 2012 is door Provinciale Staten vastgesteld op 5 december 2012.

De kern van Visie op Zuid-Holland is het versterken van samenhang, herkenbaarheid en diversiteit binnen Zuid-Holland. Dit draagt bij aan een goede kwaliteit van leven en een sterke economische concurrentiepositie. Duurzame ontwikkeling en klimaatbestendigheid zijn belangrijke pijlers. Dit wil Zuid-Holland bereiken door realisering van een samenhangend stedelijk en landschappelijk netwerk. Goede bereikbaarheid, een divers aanbod van woon- en werkmilieus in een aantrekkelijk landschap met ruimte voor water, landbouw en natuur, zijn daarin kenmerkende kwaliteiten.

Het bebouwde gebied in onderhavig bestemmingsplan is in de provinciale structuurvisie opgenomen als stads- en dorpsgebied. Hiervoor geldt de versterking van het stedelijk netwerk en het realiseren van voldoende aanbod in verschillende woonmilieus. Vitale en waardevolle landschappen moeten worden behouden en ontwikkeld.

De zone langs de rijksweg A44 is opgenomen als stedelijk groen, waarbij het versterken van de recreatieve functie en groenstructuur centraal staat. Hiermee geeft de provincie invulling aan de oproep van het rijk om duidelijke keuzes te maken voor gebieden langs de snelweg.

Onderhavig bestemmingsplan sluit aan op de provinciale uitgangspunten zoals opgenomen in de Visie op Zuid-Holland. In het bestemmingsplan wordt het bebouwde gebied passend bestemd. De zone langs de rijksweg A44 is bestemd voor groen met agrarische functie en recreatief medegebruik.

2.3.2 Provinciale Verordening Ruimte

De provinciale structuurvisie “Visie op Zuid-Holland” is zelfbindend voor de provincie. Het toetsingskader voor gemeenten is uitgewerkt in de “Verordening Ruimte”. Deze verordening is vastgesteld op 2 juli 2010 en laatstelijk geactualiseerd op 30 januari 2013

In de Verordening Ruimte zijn regels opgenomen waaraan gemeentelijke bestemmingsplannen moeten voldoen. Op basis van de provinciale belangen, zoals benoemd in de structuurvisie, zijn in de verordening voor diverse aspecten regels opgenomen. Er gelden onder meer regels voor de nieuwbouw van woningen, kantoren, bedrijventerreinen en detailhandel, voor agrarische bedrijven, voor de ecologische hoofdstructuur en voor molenbiotopen.

In de Verordening Ruimte is onder meer vastgelegd dat nieuwvestiging of uitbreiding van stedelijke functies, op een aantal uitzonderingen na, in principe binnen de bebouwingscontouren dient plaats te vinden. Voor bebouwing in gebieden buiten de bebouwingscontouren zijn in de verordening regels opgenomen, waaraan gemeenten zich dienen te houden bij het opstellen van bestemmingsplannen.

Het bestemmingsplan Dorpsstraat en Elsgeesterpolder is afgestemd met en voldoet aan de bepalingen in de provinciale Verordening Ruimte.

2.4 Gemeentelijk beleid

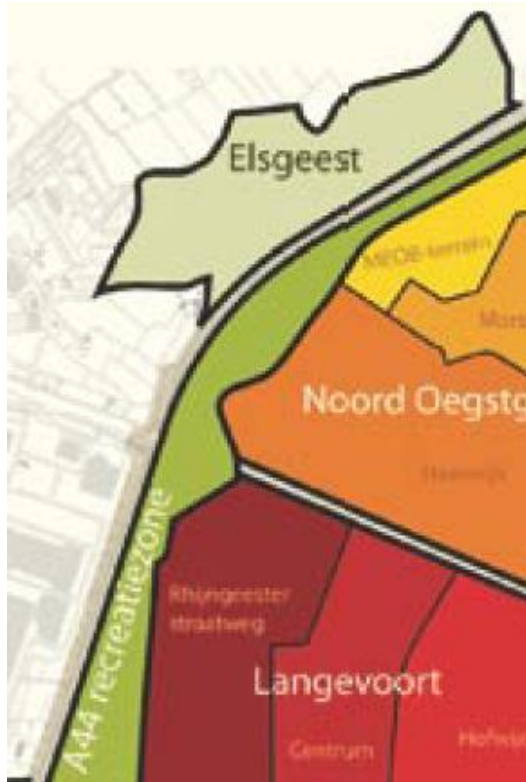
2.4.1 Structuurvisie 2005-2020

De Structuurvisie 2005-2020 vormt het kader waarbinnen ruimtelijke ontwikkelingen in Oegstgeest zich afspelen. De visie geeft op hoofdlijnen richting aan de dynamiek binnen de gemeente, waarbij het evenwicht tussen natuur, wonen en economie behouden blijft op de door de inwoners, belanghebbenden en overheid gewenste manier. De visie is daarbij geen plan dat tot uitvoering moet worden gebracht, maar laat zien aan welke voorwaarden eventuele toekomstige ontwikkelingen zijn gebonden. Behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteiten – de dorpse uitstraling – van Oegstgeest bieden de voornaamste voorwaarden waarbinnen aan de woonwensen van de inwoners voldaan dient te worden.



Plankaart structuurvisie

-  Water
-  Groen
-  Deelgebied Rijnfront
-  Deelgebied Park
-  Deelgebied Tuinwijk
-  Deelgebied Lange Voort
-  Deelgebied Poelgeest
-  Deelgebied Noord Oegstgeest
-  Deelgebied MEOB-terrein
-  Deelgebied Endegeest



Verklaring afkortingen	
GW	Groen en water
VP	Verkeer en parkeren
Wo	Wonen
We	Werken
Vo	Voorzieningen

A44-recreatiezone	
GW	Integrale buitensportzone met ecologische functie, opwaardering pastoorswetering
VP	Dubbelgebruik parkeergelegenheid
Wo	Geen ontwikkelingen
We	Geen ontwikkelingen
Vo	Buitensportvoorzieningen

Elsgeest	
GW	Geen ontwikkelingen
VP	Geen ontwikkelingen
Wo	Geen ontwikkelingen
We	Geen ontwikkelingen
Vo	Geen ontwikkelingen

Lange Voort - Rhinjeesterstraatweg	
GW	Geen ontwikkelingen buiten bestaande plannen
VP	Aandacht voor doorstroming Rhinjeesterstraatweg en veilige oversteekplaatsen voor fietsers
Wo	Geen ontwikkelingen
We	Stimuleren werklocaties rond Rhinjeesterstraatweg, niet passende bedrijvigheid verplaatsen
Vo	Geen ontwikkelingen

De structuurvisie op hoofdlijnen en per functie

Voor het grootste gedeelte geldt dat Oegstgeest gewoon blijft zoals het nu is. Het oude dorp met haar ongedwongen stedenbouwkundige structuur en woningtypologie, het meer planmatige Noord-Oegstgeest, de landgoederen, parken en de voorzieningen: het zijn waardevolle aspecten van Oegstgeest die zonder meer behouden moeten blijven.

Groen en water

De visie behoudt en versterkt de groenblauwe kwaliteit van Oegstgeest. Er wordt niet zozeer veel nieuw groen voorgesteld, maar vooral maatregelen om enerzijds het aanwezige groen beter met elkaar te verbinden (ecologische en recreatieve verbindingen) en om anderzijds bestaand groen beter te benutten door te investeren in beter beheer en onderhoud onder het motto: 'schoon, heel, veilig'. Hetzelfde geldt voor water: het bestaande water behouden en daar waar mogelijk en gewenst de waterberging vergroten. Gebieden als de Elsgeesterpolder, het landje van Bremmer, de Klinkenbergerplas, de landgoederen en de parken zijn waardevolle elementen die niet mogen worden aangetast. Versterking vindt onder andere plaats door de recreatieve routes langs de Haarlemmertrekvaart en het Oegstgeesterkanaal beter vorm te geven en door ecologische zones vast te leggen rond het Hoogspanningszone, de Oude Rijn en wellicht ook de A44. De oostzijde van de A44 is voorbestemd als recreatiezone met mede een ecologische functie. Het completeren of versterken van groene verbindingzones, onder andere langs alle parken, leidt tot een betere structuur van zowel het groen als van het wonen en langzaam verkeer.

Verkeer

De hoofdverkeersstructuur met de ruit en regionale uitvalswegen voldoet, maar maatregelen die de doorstroming bevorderen en de structuur verhelderen zijn wenselijk ter versterking. Binnen de woongebieden is het zaak het 30 km-beleid overal consequent door te voeren. Dit voorkomt sluipverkeer en bevordert de verkeersveiligheid.

Voor de hoofdverkeersstructuur geldt als belangrijkste wens het terugschalen van de A44 tot N44 in combinatie met het toevoegen van een extra aansluiting ter hoogte van Bloemenveiling Flora Holland. Voor fietsers en voetgangers verbetert de verkeersstructuur op regionaal en lokaal niveau door toevoeging van nieuwe routes. Vooral langs de Haarlemmertrekvaart en het Oegstgeesterkanaal ontbreken overzichtelijke fietsroutes met zowel een verbindend als recreatief karakter.

Parkeren

De parkeermogelijkheden zijn over het algemeen goed en de parkeerdruk is niet problematisch. Door de parkeercapaciteit optimaal te benutten kunnen parkeerproblemen worden voorkomen. Slechts op enkele plekken is bijstelling gewenst.

Wonen

De grote opgave voor wonen in Oegstgeest is het behouden van de bestaande kwaliteit. Veel woongebieden blijven in de visie hetzelfde qua karakter en invulling. Herstructurering is goed mogelijk aan en rond de as Endegeesterstraatweg-Rhijngeesterstraatweg, waar de bestaande bedrijvigheid niet altijd goed past bij de omliggende woonbebouwing. De zuidzijde van het Oegstgeesterkanaal lopende vanaf de A44 tot de Dorpsstraat biedt ook een mogelijkheid van herstructurering. Stedelijke herstructurering is trouwens een voortgaand proces.

Werken

Voor lokale bedrijven die in de woongebieden niet (meer) op de goede plek zitten, zoals autoreparatiebedrijven, zou verplaatsing naar het voormalige MEOB-terrein een uitkomst kunnen zijn. Daarmee ontstaat ruimte voor andere functies in de woonomgeving. Op daarvoor geschikte locaties blijft kleinschalige/lichte (niet milieubelastende) bedrijvigheid mogelijk. Werken in of aan huis in de woongebieden wordt gestimuleerd.

Voorzieningen

Oegstgeest kent met de winkelcentra De Kempnaerstraat - Lange Voort - Boerhaaveplein een prima voorzieningenas in het centrum. De as kan nog worden versterkt door toevoeging van horeca, podium of sociaal-maatschappelijke voorzieningen. Het aanbod van buitensportvoorzieningen willen we groot genoeg en voldoende verspreid houden om aan de behoeften van de groeiende bevolking tegemoet te komen. Hiervoor hebben we meerdere opties open staan. Naast een efficiënter gebruik van de bestaande locaties, is uitbreiding mogelijk in de Overveerpolder en langs de A44.

Per deelgebied:

Voor de verschillende delen van Oegstgeest is een eigen 'deelvisie' geformuleerd en opgenomen in de structuurvisie. Elk deel heeft zijn eigen karakter. Het bestemmingsplangebied valt in feite in drie delen uiteen:

1. A44 recreatiezone

De gronden langs de A44 zijn in de structuurvisie aangewezen als gebieden waar nadruk komt te liggen op groen en water met recreatie in de vorm van buitensport en ecologische functies. Aangezien buitensport en intensieve recreatieve functies allerlei vormen kunnen aannemen met zeer verschillende invloed op de omgeving, kunnen deze niet direct in het bestemmingsplan worden geregeld. Voor buitensport en meer intensieve recreatie bestaat in principe een positieve grondhouding van waaruit van geval tot geval zal worden beoordeeld of de desbetreffende voorziening passend is op die plek.

Daarmee wordt recht gedaan aan de uitgangspunten van de structuurvisie.

2. Elsgeest

De Elsgeesterpolder is een gebied waar geen ontwikkelingen worden voorzien in de structuurvisie.

3. Lange Voort – Rhijngeesterstraatweg (hieronder vallen o.a. Dorpsstraat en Groenhoevelaan)

Voor het gebied Rhijngeesterstraatweg zijn weinig ontwikkelingen voorzien. Gepoogd zal worden om werklocaties langs de Rhijngeesterstraatweg te stimuleren, waarbij hinderlijke bedrijvigheid zoveel mogelijk wordt uitgeplaatst.

2.4.2 Groenbeleid 2011-2015

Het groenbeleidsplan is vastgesteld in de gemeenteraad van 23 juni 2011.

Om in de komende jaren verantwoorde keuzes te kunnen maken biedt het groenbeleidsplan 2011-2015 een kader met concreet gedefinieerde ambities en de belangrijkste speerpunten.

Het groenbeleidsplan heeft de status van:

1. beleidskader voor gemeentelijk beleid.
2. toetsingskader bij ruimtelijke ontwikkelingen;
3. uitvoeringskader voor de inrichting en het beheer van de openbare ruimte, ten aanzien van de aspecten groen en water.

Groenvisie

Het gewenste beeld van Oegstgeest is een dorp in een open parkachtige omgeving en enkele verspreid liggende groengebieden die onderling verbonden zijn. De gemeente Oegstgeest streeft naar een gevarieerd aanbod van betekenisvol en aantrekkelijk groen, door in te spelen op de verschillen in ligging, omvang, functie, historische betekenis en gebruikswensen.

Groene ambities

De beschreven groenvisie leidt tot de volgende groene ambities:

- Versterking van de ecologische kwaliteit van het groen;
- Ruimte voor groen in en om Oegstgeest;
- Aandacht voor toegankelijkheid, gebruik en beleving van het groen.

Keuzes maken

Er zijn vijf speerpunten geformuleerd:

- bescherming en behoud van het groen -
- ecologische en recreatieve verbindingen-
- uitbreiden ecologisch beheer van het groen-
- gebruik van het groen-
- groen woonklimaat-

Concreet draagt het bestemmingsplan bij aan het vastleggen van de groenstructuren. Langs de A44 wordt een groot deel bestemd als groen, daarnaast wordt de Elsgeesterpolder ook conserverend bestemd. Wel worden de hier gevestigde veehouderijen mogelijkheden geboden om de bedrijfsbebouwing uit te breiden zodat een volwaardige en duurzame agrarische functie van het gebied behouden kan blijven.

2.4.3 Welstandsnota 2009

Met de herziening van 2009 wil de gemeente het welstandsbeleid vereenvoudigen. In 2004 is een eerste nota opgesteld. De Welstandsnota 2009 geeft een typering van de bestaande wijken (gebiedsindeling) en hoe hierin het kader van welstand mee om gegaan dient te worden (welstandsniveau). De nota heeft invloed op aanvragen voor woninguitbreidingen en toevoegingen aan de bestaande woonwijk.

In de Welstandsnota wordt een groot deel van het plangebied omschreven:

“De Kerkbuurt is de oude dorpskern van Oegstgeest en omvat behalve de Dorpsstraat met directe omgeving ook de Nederlands Hervormde kerk. Deze oude dorpskern is in de twintigste eeuw min of meer aan de zijlijn van de verstedelijking komen te staan. Hierdoor is het oorspronkelijke karakter goeddeels bewaard gebleven. De Kerkbuurt heeft de vorm van een lintvormige nederzetting langs een doorgaande weg op een oude strandwal. Met de terpachtige verhoging van de kerk als bijzonder punt. Als meest waardevolle hoofdkenmerken zijn aangemerkt de aaneengesloten dorpsbebouwing aan weerszijden van de Dorpsstraat met de bijbehorende achtererven en de losse lintbebouwing met de NH kerk aan de oostzijde van de Haarlemmerstraatweg. Onmisbaar als laatste agrarische accent is boerderij “Haaswijk”. Dit gebied heeft geen status als beschermd gezicht, maar is wel van cultuurhistorische waarde.”

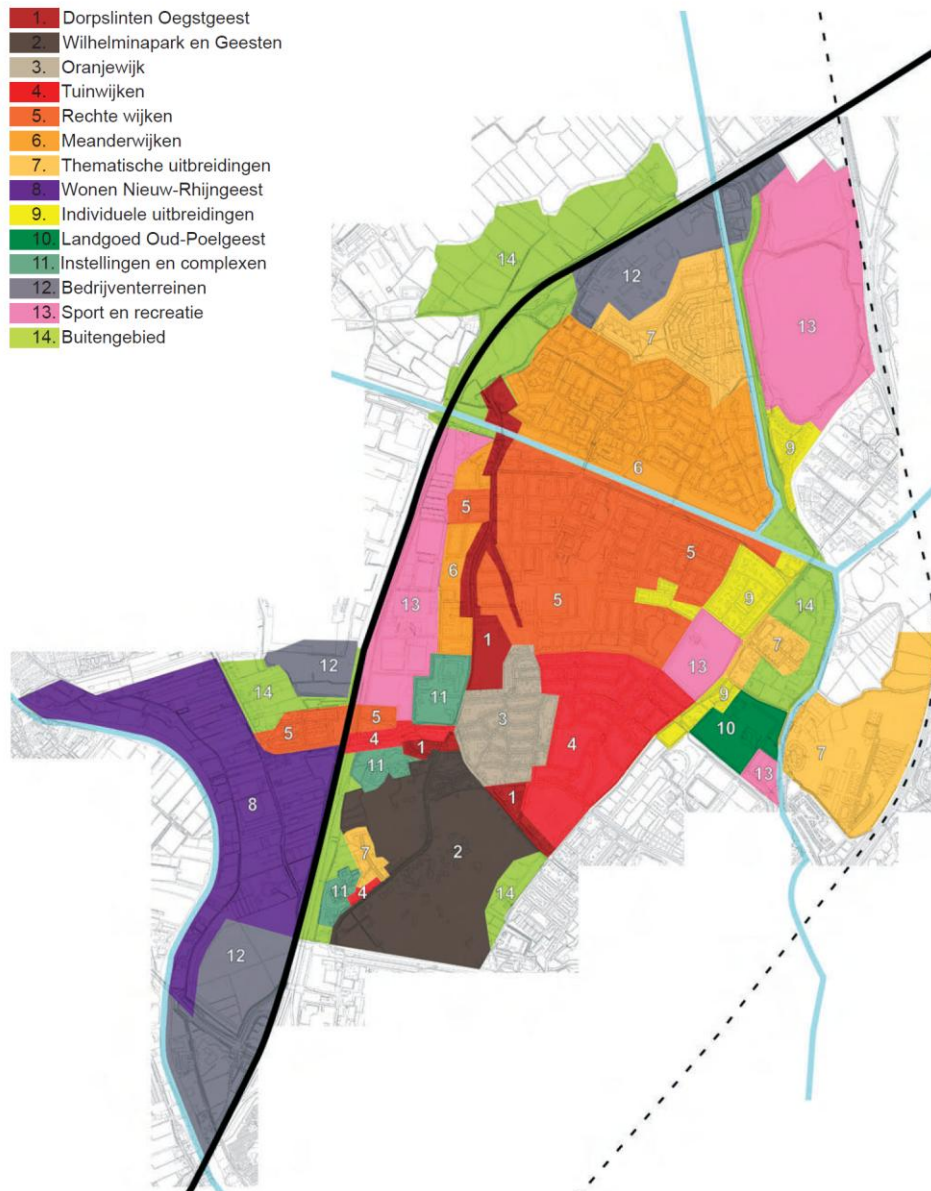
In de eerstvolgende herziening van de Welstandsnota zal het gedeelte over de Kerkbuurt worden aangepast omdat dit gebied dan wel de status heeft van ‘gemeentelijk dorpsgezicht’.

Gebiedsindeling

In de gemeente Oegstgeest kunnen op basis van overeenkomsten in functionele, stedenbouwkundige en/of architectonische kenmerken een aantal welstandsgebieden worden onderscheiden. Per welstandsgebied is een samenhangend beoordelingskader opgesteld, waarin de volgende onderdelen aan de orde komen:

- Een korte beschrijving van het gebied, waarbij aandacht wordt besteed aan de ontstaansgeschiedenis, de stedenbouwkundige of landschappelijke omgeving, een typering van de bouwwerken, het materiaal- en kleurgebruik en de detaillering.
- Een samenvatting van het beleid, de te verwachten en/of gewenste ontwikkelingen en de waardering voor het gebied op grond van belevingswaarde en eventuele bijzondere cultuurhistorische, stedenbouwkundige en/of architectonische werken.
- De aanvullende beleidsinstrumenten die de gemeente inzet in het gebied.
- Het voor het gebied geldende welstandsbeleid.
- De welstandscriteria, steeds onderverdeeld in criteria betreffende de relatie met de omgeving van het bouwwerk, de massa, de opbouw en de detaillering.

Gebiedskaart gemeente Oegstgeest



Voor het onderhavige plangebied zijn de onderstaande gebieden van toepassing, en gelden de bijbehorende welstandscriteria:

Dorpslinten Oegstgeest (voor o.a. de Dorpsstraat en het gebied rond boerderij Haaswijk en het Groene Kerkje):

- De monumentencommissie heeft het college geadviseerd het deel dat Kerkbuurt heet aan te wijzen als gemeentelijk dorpsgezicht;
- Voor de gevarieerde lintbebouwing langs onder meer de Geversstraat, Rhijngesterstraatweg en Dorpsstraat geldt mede vanwege de cultuurhistorische waarde een bijzonder welstandsniveau, gericht op variatie binnen de pandsgewijze structuur. Bij beoordeling zal onder meer worden gestreefd naar behoud van individualiteit en een afgewogen architectuur.

Welstandscriteria zijn o.a.:

- Het dorpse karakter van de lintbebouwing in principe behouden en versterken;
- Rooilijnen volgen de lintweg of de dwarswegen met kleine verspringingen;
- Gebouwen zijn in het algemeen individueel en afwisselend;
- Per kavel is er 1 hoofdmassa;
- Op- en aanbouwen zijn beperkt in maat en ondergeschikt;
- In geval van winkels: per pand of travee maximaal 1 reclame-uiting parallel aan gevel en 1 reclame-uiting dwars op de gevel
- Verlichte reclame in bescheiden mate mogelijk.

Rechte wijken (voor o.a. de Zoutkeetlaan);

De kaart typeert de Zoutkeetlaan tot de 'rechte wijken'. Dit gaat echter met name op voor het gebied direct ten zuiden van de Zoutkeetlaan. Het begin van de straat met enkele oude panden hoort eerder bij de Dorpsstraat.

Welstandscriteria zijn o.a.:

- gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon;
- gebouwen zijn met hun voorgevel gericht op de belangrijkste openbare ruimte;
- de individuele woning binnen een rij is een deel van het geheel;
- rooilijnen aan de voorzijde van rijen behouden.

Meanderwijken (voor het woongebied Groenhoevelaan);

- Door het voorkomen van veel kleine groenelementen hebben deze wijken een groen uiterlijk;
- Voor deze wijken geldt een regulier welstandsniveau. Het beleid is terughoudend en gericht op beheer. Er zal worden beoordeeld op een gedifferentieerd gevelbeeld en samenhangend materiaal- en kleurgebruik.

Welstandscriteria zijn o.a.:

- De individuele woning binnen een cluster of rij of blok is een deel van het geheel en voegt zich hier naar;
- Overige gebouwen kunnen vrij op de kavel staan;
- Rooilijnen zijn per cluster in samenhang;
- Op-, aan- en uitbouwen zijn bij voorkeur per rij of cluster van hetzelfde model.

Sport en recreatie (voor de strook langs de A44 en de Van Almondeweg);

Het bestemmingsplangebied ligt deels wel binnen dit deelgebied, maar de huidige inrichting is geen sport of recreatieterrein. Derhalve worden de welstandscriteria hier niet nader omschreven.

Buitengebied (voor de strook aan weerszijden van het kanaal, het gebied tussen de A44 en de Haarlemmerstraatweg en voornamelijk de Elsgeestepolder).

- De bebouwing is gevarieerd en staat in het algemeen langs de hoofdontsluitingswegen en ligt meestal iets terug op ruime kavels;
- Bedrijfsgebouwen als hallen en schuren liggen meestal achter en soms naast woongebouwen;
- Incidenteel zijn er kleine gebouwen als gemalen en elektriciteitshuisjes te vinden die los van de linten staan
- Op- aan en uitbouwen komen veel voor en deze zijn in het algemeen ondergeschikt en opgenomen in de hoofdmassa;
- De dynamiek van het buitengebied is gemiddeld en betreft in het algemeen de plaatsing van op- aan- en bijgebouwen en de vervanging van oudere gebouwen door gebouwen die aan de huidige eisen voldoen;
- Het buitengebied is een regulier welstandsgebied;
- Het beleid is gericht op het behoud van de oorspronkelijke structurelementen, de cultuurhistorische bebouwing en het karakteristieke profiel van de lintwegen en het inperken van grote oppervlakten verharding.

Welstandscriteria zijn o.a.:

- De hoofdgebouwen staan aan de straatzijde, bijgebouwen hebben een ondergeschikte positie;
- Bedrijfsgebouwen liggen achter de voorgevelrooilijn;
- Opslag vind bij voorkeur uit het zicht plaats;
- Grootschalige verharding van voorerven voor bijvoorbeeld inritten voorkomen;
- Bedrijfsgebouwen bestaan uit een onderbouw van 1 laag met een flauw hellend zadeldak of plat dak;
- Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa en hebben een eenvoudige vorm.

De bovengenoemde welstandscriteria zijn naast de bepalingen uit dit bestemmingsplan toetsingskader voor omgevingsvergunningen voor bouw- en sloopactiviteiten. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is zoveel mogelijk rekening gehouden met het vastleggen van de vanuit welstand gewenste situatie.

2.4.4 Kelderbeleid

Eind 2004 heeft de gemeenteraad van Oegstgeest het zogenaamde "kelderbeleid" vastgesteld. Dit beleid is thans opgenomen in de regels behorende bij de bestemming "Wonen". Het kelderbeleid is alleen van toepassing op eengezinswoningen en heeft derhalve geen betrekking op parkeerkelders onder appartementengebouwen en gebouwen met een andere functie dan wonen.

De bouw van een kelder dient aan een aantal voorwaarden te voldoen:

1. Kelders dienen achter de voorgevellijn te worden gesitueerd. Wanneer kelders naast de woning worden gerealiseerd, geldt dat deze 3 meter achter de voorgevellijn moet liggen. Wanneer ter plaatse van de voortuin een kelder zou worden aangelegd, zou dit verregaande consequenties voor het straatbeeld hebben. Beplanting (met uitzondering van gras) is boven een kelder namelijk praktisch onmogelijk. Aanleg van een kelder onder de voortuin gaat ten koste van groen in het straatbeeld, wat afbreuk doet aan de beeldkwaliteit van de straat;
2. Buiten de woning mag de kelder maximaal 30% van het achter- en/of zijerf beslaan met een maximum van 50 m²;
3. De hoogte van de bovenzijde van de kelder, met uitzondering van maatregelen voor daglichttoetreding (lichtkoepels, ramen, luchtroosters, (dak)vensters, beluchtungskanalen etc.) en toegang, bedraagt ten hoogste 0,1 meter beneden peil, met dien verstande dat in voorkomende gevallen een goede aansluiting op de openbare weg en belendende percelen wordt gerealiseerd;
4. Om de overlast voor belendende percelen zo veel mogelijk te voorkomen (grondverzakking, wateroverlast e.d.), moet de afstand tot iedere perceelsgrens of in voorkomende gevallen het achterpad, de openbare weg, plantsoen, berm of watergang, tenminste 1,0 meter bedragen. Indien belendende percelen tegelijkertijd een kelder bouwen mag in de gemeenschappelijke zijperceelsgrens worden gebouwd;
5. De te realiseren kelder mag niet ten koste gaan van de op het perceel aanwezige parkeerplaatsen.

2.5 Vigerend juridisch kader

2.5.1 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het betreffende gebied vigeren momenteel (gedeelten van) de volgende bestemmingsplannen:

- "Dorpsstraat en omgeving" van 1997 (geheel);
- "1^e partiële herziening bestemmingsplan Dorpsstraat e.o." van 2000 (geheel);
- "Elsgeesterpolder" van 1984 (geheel);
- "Haaswijk" van 1998 (gedeeltelijk);
- "Haaswijk" van 1976 (gedeeltelijk);
- "Paraplubestemmingsplan Mantelzorg" (geheel);
- "Uitbreiding begraafplaats Groene- of Willibrordkerk" van 2011 (geheel).

Bestemmingsplan "Dorpsstraat en omgeving"

Het vigerende bestemmingsplan "Dorpsstraat en omgeving" is vigerend voor het gebied met het Oegstgeesterkanaal als noordgrens, de gemeentegrens als westgrens, de Zoutkeetlaan en de achterzijde van de woningen aan de evenzijde van de Dorpsstraat als oostgrens en de President Kennedylaan en de Dorpsstraat als zuidgrens.

"1^e partiële herziening bestemmingsplan Dorpsstraat e.o."

Dit bestemmingsplan is specifiek gericht op Dorpsstraat nummer 77a.

Bestemmingsplan "Elsgeesterpolder"

Het bestemmingsplan "Elsgeesterpolder" is vigerend voor de Elsgeesterpolder, maar ook het gebied ten oosten van de A44 en ten noorden van het Oegstgeesterkanaal (met name het gebied rond het Groene kerkje en de begraafplaats).

Bestemmingsplan "Haaswijk" 1998

Het vigerende bestemmingsplan "Haaswijk" geldt voor het gebied met de oostelijke berm van de Haarlemmerstraatweg als westgrens, de as van het Oegstgeesterkanaal en de westelijke oever van de Haarlemmertrekvaart als zuid- en oostgrens en de Haaswijklaan en Morsebellaan als noordgrens.

Bestemmingsplan "Haaswijk" 1976

Het bestemmingsplan "Haaswijk" uit 1976 vigeert voor een deel van de Haarlemmerstraatweg (A44).

Bestemmingsplan "Mantelzorg"

Betreft een regeling voor de realisering van bebouwing ten behoeve van mantelzorg voor de vigerende bestemmingsplannen. In nieuwe bestemmingsplannen wordt deze regeling direct opgenomen.

Bestemmingsplan "Uitbreiding begraafplaats Groene- of Willibrordkerk"

De begraafplaats van de Groene of Willibrordkerk is met behulp van dit bestemmingsplan uitgebreid aan de noordzijde van de kerk. Dit plangebied is geheel opgenomen in onderhavig plan zodat weer één aansluitend geheel ontstaat.

2.5.2 Verleende vrijstellingen

Dorpsstraat 55

De 15 appartementen ter plaatse van het voormalige café de Rode Leeuw (Dorpsstraat 55) zijn gerealiseerd door middel van een vrijstelling ingevolge artikel 19 lid 1 WRO.

Ten zuiden van het parkeerterrein bij het Groene Kerkje aan de Haarlemmerstraatweg is op 21 mei 2002 een vrijstelling verleend voor de bouw en gebruik van een paardenschuur.

De woningen aan de Zoutkeetlaan zijn met een artikel 19 lid 1 WRO procedure tot stand gekomen. Deze vrijstelling is verleend in maart 2002. Hierin afgewogen is ook de afstand tot de naastgelegen aannemer en schildersschool.

Deze verleende vrijstellingen zijn in dit bestemmingsplan verwerkt.

3. Huidige situatie

3.1 Ruimtelijke structuur

3.1.1 Beschrijving plangebied

Dorpsstraat en omgeving

Het plangebied bevat het meest noordelijk gelegen, smalle deel van de Dorpsstraat. Daar waar in dit plan de Dorpsstraat wordt genoemd wordt dit gedeelte van de veel langere Dorpsstraat bedoeld. De Dorpsstraat dateert uit het begin van de 17e eeuw. Het is een van de dorpskernen waaruit het huidige Oegstgeest is ontstaan. Het beeld van de straat wordt grotendeels bepaald door kleinschalige, vrijwel aaneengesloten bebouwing die ondanks de diversiteit in gevels en bouwjaar toch een zekere eenheid uitstraalt. Zonder meer beeldbepalend zijn de hier aanwezige rijks- en gemeentelijke monumenten. De straat heeft een smal profiel; parkeren is hier niet mogelijk. De meeste panden zijn in gebruik als woonhuis maar er zijn ook wat dienstverlenende kantoorfuncties en kleinschalige detailhandel.

Zoutkeetlaan en omgeving

Deze doodlopende zijstraat van de Dorpsstraat, parallel aan het kanaal, kent een divers karakter. De entree van de straat wordt bepaald door enkele oude sfeervolle panden. Na het vertrek van een bedrijf enige jaren geleden, is een aantal nieuwe villa's in een bijzondere architectuur en gelegen aan het water, gerealiseerd. Aan het eind van de straat ligt het bedrijfspand en voormalig opslagterrein van een aannemersbedrijf dat daar voorheen was gevestigd. Voor dit terrein is een woningbouwplan in ontwikkeling. Wanneer dat plan voldoende concreet is, zal daarvoor een afzonderlijke ruimtelijke procedure worden doorlopen. De zuidkant van de straat wordt gevormd door de achtertuinten met erfafscheidingen van de rijenwoningen aan de Zonnebloemlaan.

Groenhoevelaan en omgeving

Het meest zuidelijk deel van het gebied wordt gevormd door de Groenhoevelaan. Hier zijn twee-onder-een-kap-, geschakelde- en rijenwoningen gerealiseerd. De doodlopende straat heeft een ruim, groen en rustig karakter. Aan de westkant van de bebouwing loopt achter de huizen een oude watergang; de Pastoorswetering.

Van Almondeweg en omgeving

Dit gebied ten westen van de Dorpsstraat kent een gemengd karakter. Er zijn enkele bedrijven in het gebied gevestigd (autobedrijf, antiekboerderij en handelskwekerij) op vrij grote percelen. Op de strook direct langs het kanaal liggen behalve het genoemde autobedrijf ook een paardenweitje, een oude kas en een (openbaar) parkeerterreintje. Deze strook heeft nu een wat rommelig karakter.

Groene Kerkje en boerderij Haaswijk en omgeving

Het Groene Kerkje en boerderij Haaswijk zijn beide rijksmonument. Vanaf de straat zijn beide monumenten eigenlijk nauwelijks zichtbaar; ze worden aan het oog onttrokken door een dichte groene beplanting. Hierdoor heeft het Groene Kerkje met de rondom de kerk gelegen graven en de toegangspoort een besloten en serene sfeer.

Gebied rond uitbreiding begraafplaats

Nu het bestemmingsplan voor de uitbreiding van de begraafplaats onherroepelijk is geworden, wordt dit bestemmingsplan direct in dit bestemmingsplan opgenomen. Voor de zuidelijke strook direct langs het kanaal bestaan er al lange tijd plannen van het Hoogheemraadschap om het kanaal te verbreden (of te verdiepen). Deze plannen blijven vooralsnog bestaan. De overige delen van dit gebied hebben een groen karakter en een recreatief of agrarisch gebruik.

Elsgeesterpolder

Dit gebied ten westen van de A44 is het enige gebied (van enige omvang) binnen de gemeente, met een nog overwegend agrarisch gebruik. Het gebied sluit aan op het grotere agrarisch gebied van de gemeenten Katwijk en Teylingen. In het gebied liggen naast enkele woonhuizen ook nog enkele agrarische bedrijven. Het gaat om een melkveehouderij, een vleesveehouderij en een kassencomplex dat behoort tot een sierteeltbedrijf.

3.1.2 Historische ontwikkeling

De strandwal waarop Oegstgeest is gelegen werd al vroeg bewoond. Vermoedelijk is het eigenlijke dorp Oegstgeest, bestaande uit twee verschillende buurtjes de Kerkbuurt en de Leidse Buurt, in de achttiende eeuw ontstaan. De Kerkbuurt, dat thans onderdeel uitmaakt van het onderhavige plangebied, is direct ten zuiden van de Groene of Willibrordkerk aan de huidige Haarlemmerstraatweg ontstaan. De Groene of Willibrordkerk (Het Groene Kerkje) is volgens overlevering rond het jaar 700 gesticht. In het jaar 823 is de oorspronkelijke kerk verwoest door de Noormannen. In de middeleeuwen is de kerk herbouwd om vervolgens in 1573/1574 deels vernield te worden door de Spaanse bezetter. De huidige recht gesloten éénbeukige kruiskerk stamt uit de 17^e eeuw.

De dorpskern bestaat verder met name uit verdichte lintbebouwing, die aan weerszijden van de Dorpsstraat aaneengesloten gevelwanden vormt. Door de aanwezigheid van de Vliet (het latere Oegstgeesterkanaal) lag de kerk van oudsher min of meer geïsoleerd, zodat daar geen verdere verdichting van de bebouwing meer plaatsvond.

Van grote betekenis voor de ontwikkeling van Oegstgeest was de opening van de stroomtramverbindingen van Leiden naar Haarlem en naar Katwijk in 1881. Het dorp kon hiermee een duidelijke rol als forensengemeente gaan vervullen, terwijl het omgekeerd ook binnen de functionele invloedssfeer van Leiden kwam te liggen. Oegstgeest kreeg hiermee het karakter van een op Leiden gericht villadorp, waarbij ook stedenbouwkundig een gerichtheid op Leiden zichtbaar werd. Dit kwam tot uiting in de situering van nieuwe woonwijken, zoals het villa-achtige Oranjepark. Als gevolg hiervan kwam de oude dorpskern in feite aan de noordwestelijke rand van het verstedelijkte gebied te liggen, waardoor rond de Dorpsstraat verdere ontwikkeling min of meer stagneerde. Dit gold met name voor de omgeving van de Groene of Willibrordkerk die door de aanleg van het kanaal toch al geïsoleerd was geraakt. Het resultaat is dat het oorspronkelijke karakter van de omgeving bewaard is gebleven.

3.1.3 Stedenbouwkundige structuur plangebied

Oorspronkelijke structuur

De oorspronkelijke dorpsstructuur van het plangebied is nog goed herkenbaar. De hoofdkenmerken van deze structuur zijn:

- de aaneengesloten dorpsbebouwing aan weerszijden van de Dorpsstraat met de bijbehorende achtererven;
- de losse lintbebouwing;
- de Groene of Willibrordkerk.

Bebouwing

De rijksmonumentale Groene of Willibrordkerk (het Groene kerkje) met begraafplaats en kosterswoning kan als de meest markante bebouwing in het plangebied beschouwd worden. De naastgelegen rijksmonumentale boerderij “Haaswijk” voegt aan dit geheel nog een agrarisch accent toe. De gevelwanden van de Dorpsstraat vertonen weinig verstoringen qua schaal en architectuur. Het beeld van de straatwand wordt grotendeels bepaald door kleinschalige aaneengesloten bebouwing. Deze bestaat voor een belangrijk deel uit één- en tweelaagse lijstgevels. Aan de Dorpsstraat zijn een aantal gemeentelijke en rijksmonumentale panden gelegen. In hoofdstuk 8 zal hier nader op ingegaan worden.

De Elsgeesterpolder ten westen van de A44 is het enige gebied (van enige omvang) binnen de gemeente, met een nog overwegend agrarisch gebruik. Het gebied sluit aan op het grotere agrarisch gebied van de gemeente Teylingen. Qua bebouwing zijn in het gebied de volgende functies aanwezig:

- Een melkveehouderij;

- Een rundveehouderij;
- Een glastuinbouwbedrijf;
- Een woonhuis met paardenstal;
- Een woonhuis.

Bedrijven en kantoren

In het plangebied is een aantal bedrijven en kantoren aanwezig:

Adres	Functie
Van Almondeweg 2 A	Hoveniersbedrijf / handelskwekerij
Haarlemmerstraatweg 1	Akkerbouw- en fruitteelt
Dorpsstraat 68	Bed en Breakfast
Dorpsstraat 70	Assurantiekantoor
Dorpsstraat 78/80	Atelier
Dorpsstraat 86	Consultancykantoor
Van Almondeweg 1a	Autobedrijf
Van Almondeweg 2	Antiekboerderij
Vinkeweg 75	melkveehouderij
Vinkeweg 73	Sierteeltbedrijf
Vinkeweg 71	Veehouderij
Vinkeweg 65	Propaantanks Particulieren
Vinkeweg 59	Kantoor aan huis

Sociaal-culturele voorzieningen

Binnen het plangebied zijn de volgende sociaal-culturele voorzieningen aanwezig:

Adres	Functie
Dorpsstraat 84	Celloschool
Haarlemmerstraatweg 4	Aula
Haarlemmerstraatweg 6	Groene of Willibrordkerk (Groene Kerkje)

Groen

De Elsgeesterpolder, een jonge zeekleipolder aan de noordwestzijde van Oegstgeest vormt een verbinding tussen het Kaaggebied en de duinen. De waarde van dit gebied is gelegen in het open karakter. Het bestaat uit graslanden met sloten waar veel vogels vertoeven. Samen met de gemeenten Teylingen en Katwijk wordt onderzocht hoe dit gebied zijn agrarische functie met de ecologische functie kan (blijven) combineren en of het mogelijk en wenselijk is hier een recreatieve (wandel)route te realiseren.

In één van de weilanden is een rechthoekig 'bosje' gelegen omringd door een sloot en daardoor niet toegankelijk voor mensen of vee. Verondersteld wordt dat dergelijke geïsoleerd liggende bosjes in vroeger dagen gebruikt werden als begraafplaats van, aan besmettelijke ziekten, gestorven vee (mogelijk miltvuur of runderpest). De ringsloot zou dan zijn gegraven om besmetting te voorkomen. Overtuigend bewijs voor een dergelijk gebruik van deze bosjes, ook wel pestbosjes genoemd, ontbreekt. Ook voor onderhavig bosje is dit gebruik niet onderzocht. Wel is dit bosje zowel cultuurhistorisch als landschappelijk, een waardevol element. Door aan dit bosje de bestemming Natuur te geven wordt het in het bestemmingsplan beschermd.

Naast de Elsgeesterpolder is er een groot deel tot groen bestemd langs de A44. Dit gebied bestaat uit kleine graslandpercelen, beboste percelen, het Oegstgeesterkanaal, groene open gebieden langs de Haarlemmerstraatweg, tegenover en ten noorden van het Groene Kerkje en de nieuwe begraafplaats. Het opgaande groen bij het Groene Kerkje en de nieuwe begraafplaats wordt geherstructureerd en voor een groot deel opnieuw aangeplant.

Niet alle delen van het gebied hebben een hoge natuurwaarde maar het gebied is een belangrijke verbinding tussen de zuidelijke en noordelijke groene zones. Tot slot moet opgemerkt worden dat de Groenhoevelaan nu een grote hoeveelheid openbaar groen in de straat heeft en dat de Pastoorswetering ook bijdraagt aan het groene imago van het bestemmingsplangebied.

Openbare ruimte

De openbare ruimte in het plangebied bestaat voornamelijk uit de Dorpsstraat, de Groenhoevelaan en het groen ten westen van de Haarlemmerstraatweg. De Dorpsstraat is van oorsprong een belangrijke verbinding van Oegstgeest met de noordelijk en oostelijk van de Dorpsstraat gesitueerde gebieden. In het verleden maakte het overgrote deel van het noord-zuid verkeer gebruik van deze weg.

3.2 Verkeer

Op verkeersgebied wordt een aantal ontwikkelingen voorzien:

- In en rond het plangebied is een aantal zoeklocaties voor het tracé van de Noordelijke Randweg Rijnsburg (NRR) door de Elspeestepolder van de N206 naar de A44. Omdat dit plan op dit moment nog onvoldoende concreet is, is het niet in dit bestemmingsplan opgenomen.
- Een extra afrit aan de westkant van de A44 naar het Flora-terrein. Deze afrit begint aan de zuidkant van het nu voorliggende plangebied en zal om die reden geen invloed hebben op het gebied van dit bestemmingsplan.

De eerste ontwikkeling is nog niet in dit bestemmingsplan opgenomen omdat er onvoldoende concrete gegevens voorhanden waren. Als deze ontwikkeling tijdens de planperiode alsnog tot stand moeten worden gebracht dan zal de daarvoor op dat moment geëigende procedure op grond van de Wet ruimtelijke ordening of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) moeten worden gevolgd. Op dit moment kan dat zijn een uitgebreide procedure op grond van de Wabo danwel een procedure om een (postzegel-) bestemmingsplan tot stand te brengen. In beide gevallen moet tijdens de procedure aandacht worden geschonken aan de diverse relevante beleidsterreinen (bijvoorbeeld bodemverontreiniging, flora en fauna, archeologie, water, diverse milieucomponenten). Daar waar nodig zullen andere instanties bij de voorbereiding worden betrokken.

4. Ruimtelijke & functionele uitgangspunten

In dit hoofdstuk wordt per deelgebied binnen het bestemmingsplan ingegaan op de belangrijkste functies en wijze van bestemmen. Veelal gaat het om het vastleggen van de huidige situatie. In enkele gevallen worden ruimtelijke en functionele wijzigingen toegelicht die in het bestemmingsplan zijn vastgelegd.

4.1 Dorpsstraat en omgeving

De Dorpsstraat wordt aangewezen als gemeentelijk dorpsgezicht Kerkbuurt. Ter bescherming van het karakter zullen de bouwvlakken strak om de bestaande hoofdbebouwing ingetekend worden. De bestaande goot- en bouwhoogten zullen (afgerond in halve meters naar boven) op de verbeelding ingetekend worden als zijnde het maximaal toelaatbare.

In het vigerende bestemmingsplan Dorpsstraat heeft, zeker aan de westkant van de straat, een groot deel van de percelen naast en achter de panden, de bestemming tuin. Ook in het nieuwe bestemmingsplan zal een tuinbestemming worden opgenomen maar die zal zich beperken tot die delen van het perceel waar het niet bebouwen belangrijk is voor de bescherming van het karakter van het gebied voor zover dit vanaf openbaar gebied zichtbaar is. Het betreft dan vooral een tuinbestemming aan de zijkant van panden en langs de achterperceelsgrens als deze aan openbaar gebied ligt. Hierbij wordt wel meegenomen of het betreffende pand al dan niet een monument is. Dit betekent dat bij een aantal panden de oppervlakte van het perceel waar erfbebouwing (inclusief aan- en uitbouwen) gerealiseerd mag worden, vergroot zal worden. Ook bij de andere gemeentelijke, respectievelijk rijks beschermde dorpsgezichten Oranjewijk en Wilhelminapark en Geesten is erfbebouwing aan de achterzijde in het algemeen toegestaan, uiteraard onder bepaalde voorwaarden. Met de inwerkingtreding van de Wabo is een groot aantal activiteiten in gemeentelijke dorpsgezichten volledig vergunningvrij geworden zodat toetsing aan het bestemmingsplan niet vereist kan worden. Een afgehele bescherming van het dorpsgezicht Kerkbuurt is dan ook juridisch niet mogelijk.

Voor activiteiten waarvoor afwijking van het bestemmingsplan nodig zou zijn, kan het bevoegd gezag volgens de regels van het bestemmingsplan wel 'nadere eisen' stellen aan de plaats en afmetingen van bebouwing en aan ingrepen in de openbare ruimte of groenstructuur. Hierbij wordt getoetst aan de cultuur-historische waarden zoals beschreven in de bijlage 'Gemeentelijk dorpsgezicht Kerkbuurt'.

Niet alleen qua bebouwing maar ook qua functies kent de Dorpsstraat van oudsher een gemengd karakter. Momenteel ligt het accent toch wel op woningen maar nog steeds liggen in de Dorpsstraat enkele winkels en dienstverlenende functies. Tijdens het wijkgesprek is door meerdere deelnemers aangegeven dat men uitbreiding van het aantal winkels aantrekkelijk vindt maar dat daarbij goed gekeken moet worden naar de verkeersaantrekkende werking. De wensen zijn dus min of meer tegenstrijdig. Een zwaardere verkeersbelasting wordt niet wenselijk geacht. Bij het wijkgesprek is verder aangegeven dat men denkt aan kleinschalige winkeltjes, bed and breakfasts of voorzieningen in de ambachtelijke of artistieke sfeer. Ook de structuurvisie meldt dat de as Endegeesterstraatweg-Rhijngeesterstraatweg-Dorpsstraat-Haarlemmerstraatweg van oudsher een belangrijk dorpslint is waar diverse functies aan en omheen liggen. Volgens de structuurvisie zijn bedrijfsfuncties die qua typologie en uitstraling goed passen, zoals bijvoorbeeld een notariskantoor of een speciaalzaak hier goed op zijn plaats. Behoud van dit soort functies levert een wezenlijke bijdrage aan het levendige woonmilieu rond deze as.

In het vigerende bestemmingsplan Dorpsstraat heeft ongeveer de helft van de panden aan de Dorpsstraat (voor zover gelegen in het plangebied) een gemengde bestemming en de andere helft een woonbestemming. De panden die in het voorheen vigerende bestemmingsplan al een woonbestemming hebben, houden een woonbestemming maar er is afwijking (onthefving) mogelijk om andere functies toe te laten. Voor de toe te laten functies wordt wel gekeken naar de verkeersaantrekkende werking, eventuele andere overlast e.d. Zo zijn bijv. voorzieningen voor kinderopvang, vanwege de verkeersaantrekkende werking en geluidsoverlast minder geschikt. Door een afwijkingmogelijkheid op te nemen kan van geval tot geval gekeken worden of de beoogde functie past in de omgeving en niet storend is voor het behoud van het gemeentelijk dorpsgezicht. Overigens ligt het niet in de lijn der verwachting dat er nu in de Dorpsstraat veel winkels komen.

In de huidige situatie zijn die mogelijkheden er immers voor een deel van de panden ook al maar overheerst toch de woonfunctie. De mogelijkheden worden echter wel geboden. Overigens wordt ook de mogelijkheid van beroep aan huis (direct) of bedrijf aan huis (via afwijkingsmogelijkheid), zoals ook in andere recente bestemmingsplannen opgenomen. In de welstandsnota 2009 valt de Dorpsstraat onder deelgebied 1: Dorpslinten. Dit gebied kent een bijzonder welstandsniveau. Dit betekent dat de bouwaanvragen voorgelegd zullen worden aan de welstandscommissie.

4.2 Zoutkeetlaan en omgeving

Voor dit gebied geldt qua bouwvlakken hetzelfde als voor de Dorpsstraat. De oude panden aan het begin van de straat liggen nog binnen 'gemeentelijk dorpsgezicht' en de bouwvlakken worden hier strak om de bestaande hoofdbouw ingetekend. Voor de enige jaren geleden gerealiseerde villa's langs het water geldt hetzelfde. Deze woningen liggen weliswaar niet in gemeentelijk dorpsgezicht maar de architectuur van deze woningen is zo uitgesproken en bijzonder dat uitbreiding van de hoofdbouw van een van deze woningen het beeld ernstig kan aantasten. Op het naastgelegen (voormalige) aannemersbedrijf wordt in eerste instantie wederom een bedrijfsbestemming gelegd. Het aannemingsbedrijf is inmiddels verhuisd en de eigenaar heeft te kennen gegeven op de huidige locatie woningen te willen bouwen. Momenteel zijn deze plannen echter nog niet concreet genoeg om in dit bestemmingsplan op te nemen.

Het voorliggende bestemmingsplan consolideert nu dus de bestaande situatie in het plangebied. Hierbij wordt verder enige flexibiliteit geboden voor kleinschalige ontwikkelingen die geen negatieve invloed hebben op de bestaande situatie.

4.3 Groenhoevelaan en omgeving

De bestaande woonfuncties worden conserverend in het bestemmingsplan opgenomen. Tegelijkertijd is het gewenst tegemoet te komen aan veranderende wensen van bewoners ten aanzien van woninggrootte en woningkwaliteiten. In de loop der jaren hebben veel bewoners aan deze straat het pand aan de achterzijde op de begane grond uitgebouwd. Aan de voorzijde kent de straat vooral geschakelde woningen met kleine of grotere gevelverspringingen. Alhoewel in het vigerende bestemmingsplan de bouwvlakken ook aan de voorzijde veelal recht zijn doorgetrokken, zijn deze verspringingen intact gebleven en niet opgevuld met aanbouwen aan de voorzijde. Deze bij veel woningen versprongen voorgevelrooilijn verdient bescherming. Daarom zal in het nieuwe bestemmingsplan, het bouwvlak aan de voorzijde de daadwerkelijke voorgevel, met verspringingen volgen. Aan de achterzijde ligt uitbouw van de woningen uit het zicht van openbaar gebied; de bouwvlakken worden hier conform het vigerende plan rechtgetrokken. Buiten dit bouwvlak geldt de normale erfbebouwingsregeling die ook in andere recente plannen in Oegstgeest is opgenomen. Nokverhogingen en grote dakopbouwen komen aan de Groenhoevelaan niet voor. Blijkbaar zijn de zolderverdiepingen zodanig dat dit niet 'rendabel' is. Deze mogelijkheid wordt daarom in dit bestemmingsplan ook niet opgenomen.

Uiteraard kunnen vergunningvrij, onder voorwaarden, wel dakkapellen worden gerealiseerd. Uitgangspunt in andere recente bestemmingsplannen in Oegstgeest is dat het realiseren van aan- en uitbouwen aan de zijkant van een woning pas mag vanaf 3 meter achter de voorgevelrooilijn. Hierdoor blijft het beeld van openingen tussen woningblokken en gevelverspringingen behouden. Dit principe wordt ook hier toegepast behalve daar waar al aanwezige aanbouwen, bijv. garages, op een andere afstand van de voorgevel liggen; dan wordt die betreffende maat aangehouden. Overigens geldt ook hier dat bepaalde bouwwerken vergunningvrij zijn, ook al passen ze niet in de maatvoeringen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

Het woongebied heeft een groen karakter. Beeldbepalend hiervoor is de groene strook met het 'uilenbeeld' voor de nrs. 25 tot 39 en het speeltuintje naast nr. 22. Beide gebieden krijgen een groenbestemming. Ook de watergang met hoogopgaande beplanting tegenover de nrs. 9 tot 23 (oneven) en de Pastoorswetering aan de achterzijde van het woongebied verdient bescherming; deze watergangen krijgen een bestemming 'water'. Voor woningen die grenzen aan het water is het toegestaan een kleine steiger voor een bootje te bouwen.

In de regels worden nadere eisen opgenomen die kunnen voorkomen dat door steigers de doorvaarmogelijkheden beperkt worden. Waar het water grenst aan openbaar gebied zijn steigers niet toegestaan om verrommeling van de Pastoorswetering te voorkomen.

4.4 Van Almondeweg en omgeving

In dit gebied liggen enkele bedrijven, te weten een garagebedrijf langs het kanaal, een handelskwekerij en een antiekboerderij. Naast de antiekboerderij ligt agrarisch land, in gebruik als paardenwei. In het vigerende bestemmingsplan heeft de strook langs het kanaal deels de bestemming Groen en deels een agrarische bestemming. De gemeente heeft verder niet de wens om een definitieve mogelijkheid te scheppen voor een garagebedrijf op deze locatie. Vandaar dat ervoor wordt gekozen om het bedrijf niet positief te bestemmen, maar een persoonsgebonden overgangsrecht toe te passen zodat geen andere bedrijvigheid mag plaats vinden zodra het huidige garagebedrijf is opgeheven of verplaatst.

De kas die in de groenstrook langs het Oegstgeesterkanaal is gevestigd moet op den duur eveneens verdwijnen en zal worden bestemd tot groen zodat meer aan de wensen van omwonenden (geuit in het gehouden wijkgesprek) en de wens uit de structuurvisie van Oegstgeest wordt voldaan om een open groene en recreatieve ruimte te scheppen langs het Oegstgeesterkanaal.

De groene wig tussen de A44 en de antiekboerderij heeft eveneens de bestemming Groen. Het perceel van de antiekboerderij heeft deels een Woonbestemming (voor het vrijstaande woonhuis) en deels een Gemengde bestemming (voor de bedrijfsbebouwing). Het grootste deel van het perceel heeft de bestemming Tuin.

Op deze manier wordt het bestaande gebruik in het bestemmingsplan positief bestemd. Met een wijzigingsbevoegdheid wordt de mogelijkheid geboden om de bedrijfsbebouwing aan de voorzijde van het perceel te vervangen door een vrijstaande woning. Er is dan sprake van herstructurering (vervanging) van bestaande bebouwing door nieuwe met kantoor aan huis.

De kwekerij tussen de Pastoorswetering en de antiekboerderij behoudt de agrarische bestemming omdat dit een nog functionerend bedrijf betreft. Wel zal hier ook een mogelijkheid worden opgenomen om deze bestemming onder voorwaarden te wijzigen in een groen/recreatieve bestemming (= wijzigingsbevoegdheid).

Binnen de groenbestemming zijn voet- en fietspaden, extensieve recreatie en het hobbymatig houden van dieren mogelijk.

Meer intensieve vormen van recreatieve voorzieningen passen ook in dit gebied en zijn ook conform de Structuurvisie, maar omdat dergelijke voorzieningen allerlei vormen met verschillende consequenties kunnen hebben en er nog geen concrete initiatieven zijn op dit moment, worden deze voorzieningen niet direct in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Van geval tot geval zal met een afzonderlijke ruimtelijke procedure gemotiveerd daaraan al dan niet medewerking kunnen worden verleend.

Het huidige gebruik, het hobbymatig houden van dieren (paarden) past binnen de groen/recreatieve functie en kan blijven bestaan. Door omwonenden is gevraagd om langs de A44 een dichte bomenrij te planten waarmee mogelijk lichthinder en fijnstof vanaf het Floraterrein en de A44 verminderd zou kunnen worden. Binnen de groen/recreatieve bestemming en de bestemming autosnelweg wordt dit planologisch wel mogelijk gemaakt maar de grond is geen eigendom van de gemeente.

4.5 Groene Kerkje, boerderij Haaswijk, en omgeving uitbreiding begraafplaats

Het Groene Kerkje en boerderij Haaswijk worden beide conserverend bestemd. Hierbij wordt de recente wijziging bij boerderij Haaswijk in het bestemmingsplan meegenomen. Wel is rekening gehouden met de bestaande rechten op dit perceel in het voorheen vigerende bestemmingsplan. De woning tegenover de kerk aan de Haarlemmerstraatweg 1, bij het kanaal behoudt de woonbestemming. De strook grond daarachter, langs het kanaal, behoort volgens de Structuurvisie eveneens tot de groen/recreatieve A44 zone. Binnen deze strook wil het Hoogheemraadschap de mogelijkheid openhouden om het Oegstgeesterkanaal, ten behoeve van extra waterberging, maximaal 25 meter te verbreden. Het bestemmingsplan zal dit mogelijk maken. In het vigerende bestemmingsplan was deze strook ook al als 'water' bestemd. Het resterende gebied zal conform de vigerende bestemming en conform de structuurvisie een groenbestemming krijgen. Deze zone heeft net als het gebied rond de Van Almondeweg aan de zuidkant van het kanaal, in de structuurvisie, een groene en recreatieve (extensief) functieaanduiding gekregen. Meer intensieve vormen van recreatieve voorzieningen passen ook in dit gebied en zijn ook conform de Structuurvisie, maar omdat dergelijke voorzieningen allerlei vormen met verschillende consequenties kunnen hebben en er nog geen concrete initiatieven zijn op dit moment, worden deze voorzieningen niet direct in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Van geval tot geval zal met een afzonderlijke ruimtelijke procedure gemotiveerd daaraan al dan niet medewerking kunnen worden verleend.

4.6 Elsgeesterpolder

De Elsgeesterpolder is nog het enige agrarische gebied van enige omvang binnen de gemeentegrenzen en zal ook als zodanig bestemd worden. Omdat het gebied belangrijk is voor weidevogels krijgt het de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Aan de noordkant van het gebied ligt in een weiland een bosje; in het vigerende bestemmingsplan Elsgeesterpolder is dit bosje als 'Natuur' bestemd. Verondersteld wordt dat dergelijke geïsoleerd liggende bosjes die door een ringsloot omgeven zijn, in vroeger tijden gebruikt werden als begraafplaats van vee met besmettelijke ziekten (zg. pestbosjes). In het nieuwe bestemmingsplan wordt dit bosje wederom als 'Natuur' bestemd en wordt een aanlegvergunningstelsel opgenomen zodat o.a. 'beroering van de grond', het dempen van sloten en het rooien van opgaande beplanting niet is toegestaan zonder vergunning. Door het gebied loopt een gasleiding welke door middel van een dubbelbestemming in het bestemmingsplan opgenomen is.

Qua bebouwing zijn in het gebied de volgende functies aanwezig:

- Een melkveehouderij
- Een rundveehouderij
- Een sierteeltbedrijf
- Een woonhuis met paardenstal
- Een woonhuis met kantoor aan huis

De melkveehouderij heeft recent een nieuwe stal gebouwd. Het bouwvlak van dit bedrijf is enigszins aangepast op basis van de eigendomssituatie. Daarnaast is de maximale bouwhoogte ook verhoogd in verband met de nieuwste eisen aan ruimtes voor melkvee. Voor de rundveehouderij is de maximale hoogte van de stallen ook verhoogd. Voor het sierteeltbedrijf is geen verhoging van de kassen mogelijk gemaakt. Conform het provinciaal beleid is uitbreiding van verspreid gelegen sierteeltbedrijven niet wenselijk. In algemene zin wordt aangesloten bij de bestemmingsregeling die is opgenomen in het bestemmingsplan Landelijk Gebied (Voorhout), 1e herziening uit 2004 (gemeente Teylingen). Het betreft ruimtelijk gezien hetzelfde gebied dus aansluiting hierbij is logisch.

Dit houdt in dat de volgende regelingen worden opgenomen:

- Nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven zijn onder voorwaarden en binnen het bouwperceel toegestaan. Het betreft hierbij activiteiten als gastenverblijf en detailhandel in ter plaatse geproduceerde of gekweekte producten/artikelen. Het uitoefenen van beroep of bedrijf aan huis wordt conform de regeling bij woningen toegestaan. Dit uitgangspunt sluit aan bij provinciaal en rijksbeleid; voor de vitaliteit van het landelijk gebied worden dergelijke activiteiten bemoedigd.
- Voor de veehouderijen en voor het sierteeltbedrijf is een wijzigingsbevoegdheid naar 'Wonen' opgenomen in geval van bedrijfsbeëindiging. De regeling wordt afgestemd op de zogenaamde Ruimte - voor- Ruimteregeling van de provincie. Dit houdt in dat afhankelijk van de hoeveelheid bedrijfsbebouwing die gesloopt wordt één of enkele woningen gerealiseerd mogen worden. Een en ander overeenkomstig de regels die de provincie hieraan stelt.
- Er is een regeling opgenomen waardoor inwoning van de rustende agrariër mogelijk wordt gemaakt. Gezien de concrete situatie bij beide veehouderijen is dit relevant.

5. Milieu

5.1 Algemeen

Het voorliggende bestemmingsplan is voornamelijk consoliderend van aard. Concreet betekent dit dat de bestaande functies en bebouwing worden vastgelegd. Het consoliderend karakter van het plan brengt met zich mee dat er nauwelijks een wijziging in de toekomstige milieusituatie zal ontstaan. Ten aanzien van de bestaande functies en bebouwing zal in deze paragraaf worden ingegaan op de huidige milieusituatie.

5.2 Bedrijven en milieuzonering

5.2.1 Landelijke wet-/regelgeving en instrumentarium

De Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat overheden bij het vaststellen van bestemmingsplannen moeten aantonen dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening (Wro artikel 3.1 lid 1). Onderdeel hiervan is het zorgen voor een goede milieuzonering: de overheid dient er op toe te zien dat er voldoende afstand in acht wordt genomen tussen enerzijds functies die hinder of gevaar veroorzaken (bijvoorbeeld bedrijven), en anderzijds functies die daar last van hebben (bijvoorbeeld woningen). Die afstand moet ook weer niet onnodig groot zijn, omwille van een efficiënt ruimtegebruik.

In de praktijk wordt gebruik gemaakt van de handreiking “Bedrijven en Milieuzonering” van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) (editie 2009). Deze handreiking beveelt per standaard bedrijfstype een afstand aan tot woningen of andere ‘kwetsbare’ functies. De afstand hangt ondermeer af van de aard van de omgeving: een rustige woonwijk verdient een hoger beschermingsniveau dan een gebied waar al enige hinder is van bedrijven of infrastructuur (gemengd gebied). Een indicatie van richtafstanden bij verschillend bedrijfstypes is weergegeven in onderstaande tabel.

Richtafstand (in meters) tot omgevingstype		
categorie	rustige woonwijk en rustig buitengebied	gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200

In gebieden met functiemenging, zoals binnensteden, kunnen sommige soorten bedrijven aanpandig of inpandig aan woningen grenzen. Dit is in dat soort gebieden vaak al de praktijk.

Ook kan gekeken worden naar de specifieke situatie bij een bedrijf: als een bedrijf afwijkt van het ‘gemiddelde’ bedrijf uit de VNG handreiking, of als het bedrijf al beperkt wordt door bestaande woningen in de buurt, kan een andere afstand worden aangehouden. Een afwijkende afstand wordt onderbouwd met onderzoek dat aantoont dat met die afstand een goed woon- en leefklimaat behouden blijft.

5.2.2 Situatie binnen het plangebied

Het omgevingstype van het plangebied is redelijk divers. Zo kan de Elsgeesterpolder worden beschouwd als een rustig (buiten)gebied. Ter plaatse van de Dorpsstraat, Van Almondeweg en Zoutkeetlaan is meer sprake van een gemengd gebied. De Omgevingsdienst West-Holland heeft een inventarisatie gemaakt van alle inrichtingen die onder de Wet milieubeheer vallen. Deze zijn weergegeven in onderstaande tabel 1

<i>Adres</i>	<i>Activiteit</i>	<i>SBI-code</i>	<i>Categorie</i>	<i>Gewenste afstand tov woningen (rustige woonwijk)</i>	<i>Werkelijke afstand tov woningen (perceelsgrens)</i>
Haarlemmerstraatweg 4-6	Kerkgebouw	9131	2	30	>30
Dorpstraat 70	assurantiekantoor	74	1	10	<10
Dorpstraat 78-80	atelier	9251	1	10	<10
Van Almondeweg 1a	Autobedrijf	501, 502, 504	2	30	>50
Van Almondeweg 2 A	Hoveniersbedrijf	014/4	2	30	10
Van Almondeweg 2 A	Glastuinbouw	0112/3	2	30	10
Van Almondeweg	Antiekboerderij	52A	1	10	>10
Haarlemmerstraatweg 1	Akkerbouw- en fruitteelt	0111	2	30	>30
Dorpsstraat 79A	Scoterverkoop en -reparatie	527	1	10	<10
Vinkeweg 75	melkveehouderij	0121	3.2	100	>100
Vinkeweg 73	Glastuinbouw	0112/3	2	30	>100
Vinkeweg 73A	Tuinbouw met open grondteelt	0112/1	2	30	>100
Vinkeweg 71	Veehouderij	0121	3.2	100	>100
Vinkeweg 65	propaantanks particulieren (propaantank < 3 m ³)	Bijlage 2: nr 1, subnr 2 (opslagen bovengronds 2-8 m ³)	3.1	50	>100 (eigen woning op 50 m)

Tabel 1 Overzicht bedrijven in plangebied

5.2.3 Conclusie

Uit de inventarisatie blijkt dat in het plangebied bedrijven voorkomen in de categorie 1 t/m 3.2. Ondanks het feit dat voor een aantal bedrijfslocaties de voorkeursafstand uit de VNG uitgave Bedrijven en milieuzonering niet wordt gehaald (Dorpsstraat, Van Almondeweg 2a) levert deze bedrijvigheid voor zover bekend geen hinder op voor de bestaande woonomgeving.

5.3 Geluid

5.3.1 Landelijke wet-/regelgeving en beleid

Wet geluidhinder

Bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan is het conform de Wet geluidhinder (Wgh) noodzakelijk dat er aandacht wordt besteed aan de akoestische situatie.

Als een plangebied geheel of gedeeltelijk binnen de onderzoekszone van een verkeersweg, een spoorweg, of een gezoneerd industrieterrein valt, moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op *nieuwe* woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen (bijvoorbeeld scholen en ziekenhuizen) binnen die geluidszone. Een bestemmingsplan kan pas worden vastgesteld indien de geluidbelasting op nieuwe geluidgevoelige functies voldoet aan de voorkeursgrenswaarden genoemd in de Wgh, of indien een besluit is genomen om hogere waarden vast te stellen. Voor dit laatste geeft de Wgh een maximale ontheffingswaarde. Voordat een hogere waarde kan worden vastgesteld, dienen eerst maatregelen onderzocht te worden om de geluidbelasting terug te dringen.

Voor wegen die deel (gaan) uitmaken van een 30 km-gebied geldt dat akoestisch onderzoek in principe niet uitgevoerd hoeft te worden op grond van de Wgh. In het kader van een goede ruimtelijke ordening kan het in sommige gevallen, zoals bij drukke 30 km wegen, toch nodig zijn om de akoestische situatie in kaart te brengen, om te beoordelen of het een goede locatie is voor een geluidgevoelige functie.

Met betrekking tot industrielawaai geldt dat als op een bedrijventerrein grote lawaaimakers¹ mogen komen, voor dat terrein een geluidszone moet worden vastgesteld. Buiten die zone mag de geluidbelasting vanwege de bedrijvigheid op dat terrein niet meer bedragen dan 50 dB(A), de voorkeursgrenswaarde voor industrielawaai. De geluidszone wordt weergegeven op de verbeelding van bestemmingsplannen die binnen de geluidszone vallen. Dit geldt dus ook als het plangebied buiten het industrieterrein ligt.

Luchtvaartwet

Door een goede ruimtelijke ordening wil het Rijk voorkomen dat er meer mensen komen te wonen op plaatsen waar veel *vliegtuiggeluid* is. In de Nota Ruimte (2004) is een gebied aangewezen waar geen nieuwe woningbouw mag plaatsvinden, binnen de zgn. '20Ke contour'.

5.3.2 Locale wet-/regelgeving en beleid

Richtlijnen voor het vaststellen van Hogere waarden Wet geluidhinder

De Omgevingsdienst West-Holland voert namens de aangesloten gemeenten de hogere waarde procedure uit. Het bestuur van de Omgevingsdienst heeft richtlijnen vastgesteld², die de Omgevingsdienst gebruikt als kader bij het beoordelen van verzoeken van gemeenten om een hogere waarde. Deze richtlijnen hanteren 5 dB lagere normen dan het maximum dan wat op grond van de Wet geluidhinder mogelijk is.

¹ Zoals weergegeven in bijlage 1 onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht (Bor))

² Richtlijnen voor het vaststellen van hogere waarden Wet geluidhinder - Herziene versie 2010

5.3.3 Situatie binnen het plangebied

Wet geluidhinder

Het volledige plangebied ligt binnen de geluidszone van de A44. Omdat in dit bestemmingsplan geen ontwikkelingen van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen mogelijk worden gemaakt hoeft er geen akoestisch onderzoek te worden verricht. Toetsing aan de voorkeursgrenswaarden uit de Wet geluidhinder is niet noodzakelijk. Wel zal via een wijzigingsbevoegdheid wonen mogelijk kunnen worden gemaakt, voorwaarde is echter wel dat voldaan wordt aan de Wet geluidhinder.

In het plangebied of de directe omgeving ervan ligt geen gezoneerd industrieterrein. Het is niet nodig nadere aandacht aan het geluid vanwege gezoneerde terreinen te schenken.

Luchtvaartwet

Het plangebied ligt buiten de contour waarbinnen beperkingen zijn gesteld voor woningbouw, vliegtuiggeluid is voor het plan niet van belang.

5.4 Bodem

5.4.1 Landelijk wettelijke kader

Wet ruimtelijke ordening

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen regels stellen voor een goede ruimtelijke ordening. Dit betekent voor de bodem (grond en grondwater) dat de bodemkwaliteit en de voorgenomen bestemming met elkaar in overeenstemming dienen te zijn. Of de bodem een planontwikkeling in de weg staat, wordt middels een historisch onderzoek eventueel aangevuld met een bodemonderzoek bepaald. De resultaten van het historisch onderzoek, het bodemonderzoek en de conclusie met eventuele saneringsadviezen worden in het bestemmingsplan vermeld.

Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (Wabo)

In de Wabo staat dat een omgevingsvergunning, voor het bouwen op een vermoeden van ernstig verontreinigde grond, pas in werking treedt nadat:

- er is vastgesteld dat er geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging;
- het bevoegd gezag heeft ingestemd met het saneringsplan;
- er een melding is gedaan van een voornemen tot saneren.

Wet bodembescherming (Wbb)

Als er sprake is van ernstige bodemverontreiniging dan gelden de regels van de Wet Bodembescherming. In de Wbb is een saneringsdoelstelling bepaald (het saneren naar de functie) en een saneringscriterium (wanneer moet er gesaneerd worden (bij zogenaamde “spoed- of risicolocaties”)).

Besluit bodemkwaliteit (Bbk)

Het Besluit bodemkwaliteit geeft de lokale bevoegde gezagen de mogelijkheid om de bodemkwaliteit binnen hun gebied actief te gaan beheren binnen de gegeven kaders. Dit geeft onder andere ruimte voor nieuwe bouwprojecten, zoals woningen en wegen. Daarnaast worden de kwaliteit en de integriteit van belangrijke intermediairs bij bodemactiviteiten beter geborgd.

In het besluit staan ook regels met betrekking tot het toepassen van bouwstoffen, grond en baggerspecie.

5.4.2 Lokaal bodembeleid

Het Bbk biedt de mogelijkheid om ten aanzien van bodembeheer te kiezen voor een landelijk geldend “generiek beleid”, dan wel zelf “gebiedsspecifiek” beleid op te stellen. Hangende deze keuze geldt in het gebied van de Omgevingsdienst West-Holland het “overgangsbeleid” uit het Besluit bodemkwaliteit. Dat betekent dat voorlopig het nu geldende bodembeheerbeleid nog van kracht is.

Voorlopig geldt derhalve nog dat grondverzet is toegestaan:

- Als de nu nog geldende bodemkwaliteitskaarten dat toestaan.
- Op basis van het “één op één beleid” beleid uit de regionale nota Bodembeheerbeleid. Dat behelst dat grondverzet altijd is toegestaan als de toe te passen grond beter van kwaliteit is als de ontvangende bodem en de toe te passen kwaliteit voldoet aan de bodemgebruikswaarde die hoort bij de functie (bestemming) van de locatie.

5.4.3 Situatie binnen het plangebied

Van een groot gebied binnen het bestemmingsplan is de bodemkwaliteit onbekend. Op die locaties die wel zijn onderzocht, zijn slechts geringe overschrijdingen aangetroffen ten opzichte van de streefwaarden. De diverse onderzoeken zijn echter verouderd. Bij een transactie of aanvraag van een omgevingsvergunning dienen deze geactualiseerd te worden.

Binnen het gebied is een aantal ondergrondse tanks gesaneerd. Omdat het ook oud binnenstedelijk gebied betreft, is het mogelijk dat er nog ondergrondse tanks aanwezig zijn, die niet bij de Omgevingsdienst bekend zijn.

Binnen het plangebied liggen geen locaties waar bij het huidige gebruik risico's voor de volksgezondheid zijn te verwachten. Eén locatie in de Elsgeesterpolder vereist enige aandacht. Het betreft het zogenaamde 'pestbosje' aan de noordkant van het gebied.. Verondersteld wordt dat dergelijke bosjes in vroeger tijden gebruikt werden voor het begraven van door besmettelijke ziekten gestorven vee. Overtuigend bewijs voor een dergelijk gebruik van deze bosje ontbreekt. Voor onderhavig bestemmingsplan is dit niet onderzocht omdat geen wijzigingen worden voorzien of toegestaan. Omdat sommige bacterien (o.a. de bacterie die miltvuur veroorzaakt) lange tijd in de grond aanwezig kunnen blijven werden deze bosjes beplant en omringd door een watergang zodat vee er niet kon grazen. In dit bestemmingsplan wordt het bosje als 'natuur' bestemd en zal een omgevingsvergunning (aanlegvergunning) aangevraagd moeten worden wanneer hier 'beroering in de grond' aan de orde is.

Conclusie

Binnen het huidig plan zijn geen bestemmingswijzigingen waardoor het niet noodzakelijk is om de kwaliteit van de bodem vast te stellen. In het plangebied liggen geen locaties waar bij het huidige gebruik risico's voor de volksgezondheid zijn te verwachten. Het in de Elsgeesterpolder aanwezige "pestbosje" wordt als 'natuur' bestemd. Wanneer hier in de toekomst 'beroering in de grond' aan de orde is, zal hiervoor een omgevingsvergunning (aanlegvergunning) aangevraagd moeten worden. Bij aan- of afvoer van grond dient dit plaats te vinden conform de door de overheid gestelde regels. In het bijzonder wordt gewezen op het Besluit bodemkwaliteit.

5.5 Luchtkwaliteit

5.5.1 Landelijk wet-/regelgeving en beleid

In de Wet milieubeheer (Wm) zijn kwaliteitseisen voor de buitenlucht opgenomen. Titel 5.2 Wm 'Luchtkwaliteitseisen' wordt kortweg aangeduid als de Wet luchtkwaliteit. Het doel van de wet is om mens en milieu bescherming te bieden tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. Voor de gezondheid van de mens is een goede luchtkwaliteit van groot belang. Daarom zijn in bijlage 2 van de Wet milieubeheer grenswaarden opgenomen voor een aantal stoffen die als verontreiniging in de lucht voorkomen. In de praktijk richt de aandacht zich vooral op de stoffen stikstofdioxide en fijn stof. Van deze stoffen komen in Nederland concentraties voor die in de buurt van de grenswaarde liggen. De overige stoffen in bijlage 2 zijn minder kritisch.

Het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)

De 'Wet luchtkwaliteit' vormt de Nederlandse uitwerking van de Europese normen voor de luchtkwaliteit. Op grond van de Europese regelgeving moet vanaf 2005 overal in Europa worden voldaan aan de grenswaarde voor fijn stof. Voor stikstofdioxide geldt de grenswaarde vanaf 2010. In ons land is het niet gelukt om overal aan de grenswaarden te voldoen. Daarom heeft Nederland om uitstel verzocht. Op 7 april 2009 heeft de Europese Commissie het gevraagde uitstel gegeven. De jaargemiddelde norm voor fijn stof moest uiterlijk in juni 2011 gehaald zijn en de daggemiddelde en jaargemiddelde norm voor NO₂ uiterlijk 1 januari 2015. Om deze normen te halen is een maatregelenpakket opgesteld, dat in een samenwerkingsprogramma van de rijksoverheid en de lagere overheden wordt uitgevoerd. Dit pakket wordt het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) genoemd. Het NSL is op 1 augustus 2009 van kracht geworden en vormt de kern van de Wet luchtkwaliteit. Het NSL is een bundeling van alle ruimtelijke ontwikkelingen die de luchtkwaliteit 'in betekenende mate' verslechteren en alle maatregelen die de luchtkwaliteit verbeteren. Het Rijk coördineert het programma. Specifieke onderdelen van de wet zijn uitgewerkt in besluiten (algemene maatregelen van bestuur) en ministeriële regelingen. Hiervan zijn de volgende van belang.

Besluit en regeling 'niet in betekenende mate'

De Wet luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate, ofwel niet in betekenende mate (NIBM), leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een verslechtering van maximaal 3% van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit. Grotere projecten die in betekenende mate bijdrage kunnen worden opgenomen in het NSL, als is aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door de maatregelen van het NSL. Met projecten die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging is rekening gehouden in de autonome ontwikkeling van de luchtkwaliteit. Het Besluit en de Regeling 'niet in betekenende mate' bevat criteria waarmee kan worden bepaald of een bepaald project wel of niet als 'in betekenende mate' moet worden beschouwd. NIBM projecten kunnen - juridisch gezien - zonder toetsing aan de grenswaarden voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening moet wel worden bekeken of het realiseren van het plan met betrekking tot de luchtkwaliteit op die locatie gewenst is. Daarbij speelt de mate van blootstelling aan de luchtverontreiniging een rol. Ook de gevoeligheid van bepaalde groepen mensen voor luchtverontreiniging kan daarbij worden afgewogen. Hierbij gaat het niet alleen om de toekomstige gebruikers van de locatie maar ook om de personen in de omgeving daarvan, bijvoorbeeld om de bewoners en/of kinderen in een school/kinderdagverblijf aan de gebiedsontsluitende wegen.

Het Besluit gevoelige bestemmingen.

Met dit besluit wordt de vestiging van zogeheten 'gevoelige bestemmingen' in de nabijheid van provinciale en rijkswegen beperkt. Het besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof en stikstofdioxide. Gevoelige bestemmingen zijn gedefinieerd als gebouwen met de bijbehorende terreinen van scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen en vergelijkbare functies. Woningen worden hier niet toe gerekend. Het besluit voorziet in zones waarbinnen luchtkwaliteitonderzoek nodig is, namelijk 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, gemeten vanaf de rand van de weg.

Wanneer in de onderzoekszone de grenswaarden voor fijn stof of stikstofdioxide (dreigen te) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen. Dit wordt bereikt door op zo'n plek de vestiging van de gevoelige bestemming niet toe te staan. Bij uitbreidingen van bestaande gevoelige bestemmingen is een eenmalige toename van maximaal 10 % van het totale aantal blootgestelden toegestaan.

5.5.2 Regionaal beleid

Duurzaamheidsagenda

De duurzaamheidsagenda is in Oegstgeest op 1 november 2011 vastgesteld als Milieubeleidsplan 2011-2014. Het milieubeleidsplan gaat uit van het (bovenwettelijke) basisniveau uit het Regionaal Beleidskader Duurzame Stedenbouw (RBDS). Dit beleidskader is al eerder vastgesteld. Het milieubeleidsplan vertaalt dit gezamenlijke beleid naar de situatie in Oegstgeest.

Regionaal Samenwerkingsverband Luchtkwaliteit

In het Regionale Samenwerkingsverband Luchtkwaliteit Zuid Holland zijn een aantal maatregelen ingebracht, die in de regio Holland-Rijnland worden uitgevoerd. De uitvoering van deze maatregelen worden door Omgevingsdienst West-Holland gecoördineerd.

5.5.3 Situatie binnen het plangebied

Er worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Een luchtkwaliteitsonderzoek hoeft niet te worden verricht.

Om inzicht te geven in de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging kunnen de concentraties uit de digitale monitoringstool, die behoort bij het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) worden gebruikt. Uit de monitoringstool blijkt dat de maximale concentraties stikstofdioxide en fijn stof ter plaatse van de Dorpsstraat in 2011 respectievelijk 29,7 µg/m³ en 25,03 µg/m³ (zonder zeezoutaf trek), op de President Kennedylaan in 2011 respectievelijk 28,1 µg/m³ en 24,7 µg/m³ (zonder zeezoutaf trek) bedragen. Hiermee wordt voldaan aan de ambitie uit de duurzaamheidsagenda.

Er zijn geen belemmeringen met betrekking tot de luchtkwaliteit.

5.6 Duurzaamheid

Er worden met het bestemmingsplan geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Op het moment dat zich binnen het plangebied ontwikkelingen voordoen zullen deze zoveel mogelijk volgens het dan geldende beleid uitgevoerd worden

5.7 Externe veiligheid

5.7.1 Beleid en Regelgeving

Landelijk beleid

Externe veiligheidsbeleid heeft betrekking op het gebruik, productie, opslag en transport van gevaarlijke stoffen.

De overheid stelt grenzen aan de risico's van inrichtingen met gevaarlijke stoffen. De grenzen zijn vertaald in een norm voor het plaatsgebonden risico³ (PR), en een oriëntatiewaarde en verantwoordingsplicht voor het groepsrisico⁴ (GR).

³ PR: *Risico op een plaats buiten de inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar, dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, verblijft overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting of bij de transport-as, waarbij een gevaarlijke stof betrokken is (zie ook artikel 1, lid 1 onderdeel p van het BEVI).*

⁴ GR: *De cumulatieve kansen dat per jaar dat een groep van 10, 100 of 1000 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg hun aanwezigheid in het invloedsgebied in het invloedsgebied van een inrichting of een transport-as en een ongewoon voorval binnen die inrichting of bij een transport-as, waarbij een gevaarlijke stof betrokken is (zie ook artikel 1, lid 1 onderdeel k van het BEVI).*

Plaatsgebonden risico

Het PR kent een grenswaarde van 10^{-6} . Binnen de PR 10^{-6} contour mogen geen kwetsbare objecten aanwezig zijn. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als richtwaarde en in nieuwe situaties moet in beginsel ook aan deze waarde worden voldaan.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

Het groepsrisico is een maat voor de maatschappelijke ontwrichting in situaties waarin zich een ramp met gevaarlijke stoffen voordoet. De verantwoordingsplicht is erop gericht om een weloverwogen afweging te maken over de risico's in relatie tot de (ruimtelijke) ontwikkelingen in het plangebied.

Het groepsrisico wordt vergeleken met de oriëntatiewaarde: de kans op een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers van 10^{-5} per jaar, met de kans op een ongeval met 100 dodelijke slachtoffers van 10^{-7} per jaar, en met de kans op 1000 of meer dodelijke slachtoffers van 10^{-9} per jaar. De oriëntatiewaarde voor het groepsrisico ligt voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg en via buisleidingen echter een factor 10 lager dan voor inrichtingen.

In de verantwoording van het groepsrisico worden onderwerpen behandeld die van belang zijn bij het maken van een afweging over het risico en de ruimtelijke situatie. Het groepsrisico wordt kwantitatief beoordeeld. Daarnaast komen ook planologische aspecten aan de orde en de mogelijkheden tot rampenbestrijding (zie ook Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico voor inrichtingen).

Inrichtingen

Het beleid voor inrichtingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi).

Buisleidingen

Voor buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb). Behalve met het PR en het GR moet voor buisleidingen rekening worden gehouden met de *belemmeringenstrook*, dit is de strook van 5 meter aan weerszijden van de leidingen die moet worden vrijgehouden ten behoeve van onderhoud en werkzaamheden aan de buisleiding. Binnen de belemmeringenstrook, mag niet gebouwd worden, tenzij met toestemming (via een ontheffing of een aanlegvergunning) van burgemeester en wethouders. Werkzaamheden in deze strook mogen alleen worden uitgevoerd door of met instemming van de leidingbeheerder. De ligging van de leidingen en de belemmeringenstrook moet op de bestemmingsplankaart worden vastgelegd.

Vervoer over de weg

Voor het transport over de weg is de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Rnvg) van toepassing.

Voor wegen die onderdeel zijn van het Basisnet Weg zijn veiligheidsafstanden vastgelegd⁵: de veiligheidszone en het plasbrandaandachtsgebied (PAG).

Bij de vaststelling van de veiligheidszones is rekening gehouden met een toename van het transport van gevaarlijke stoffen. Het Basisnet Weg geeft een gebruiksruimte aan de daarin opgenomen wegen. De veiligheidszone is zodanig gekozen dat rekening houdend met de gebruiksruimte het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen op de grens van de zone niet meer bedraagt dan 10^{-6} per jaar. Voor de situaties waarin de afstand 'o' is vermeld, betekent dit dat het plaatsgebonden risico vanwege dat vervoer op het midden van de weg niet meer mag bedragen dan 10^{-6} per jaar. Binnen de veiligheidszone mogen geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten worden gebouwd.

Binnen het PAG van 30 meter mag slechts bij hoge uitzondering en met een goede motivatie gebouwd worden.

Voor het Basisnet moet voor de berekening van het groepsrisico worden uitgegaan van de in bijlage 5 van de Circulaire Rnvg vermelde vervoercijfers. Deze vervoercijfers zijn gebaseerd op een maximale benutting van de gebruiksruimte voor het vervoer over het Basisnet. De in bijlage 5 vermelde vervoercijfers hebben alleen betrekking op LPG (GF3). Dit laat onverlet dat de omvang van het invloedsgebied mede wordt bepaald door andere gevaarlijke stoffen. Het invloedsgebied wordt derhalve ook voor de in bijlage 5 genoemde wegen bepaald door de gevaarlijke stof die over de betreffende weg wordt vervoerd met grootste 1% letaliteitsgrens.

⁵ Circulaire Rnvg Bijlage 5 en Eindrapportage Basisnet Weg (oktober, 2009)

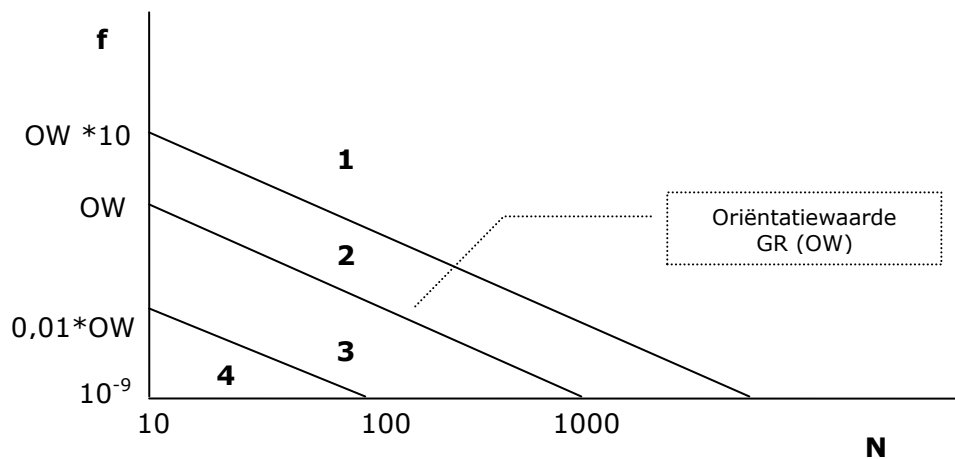
Regionaal beleid

Provinciaal

De provincie Zuid Holland ambieert een veilig Zuid-Holland. In de provinciale structuurvisie (PSV) staat als provinciaal belang genoemd het 'beschermen van grote groepen mensen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen'. De provincie wil voorkomen dat risicovolle activiteiten gevestigd worden in de omgeving van grote groepen mensen of dat een nieuwe ontwikkeling gepland wordt binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Het is niet altijd te voorkomen dat dit soort functies gecombineerd worden en het groepsrisico toeneemt. In dat geval vraagt de provincie van de verantwoordelijke bestuurders dat zij een verantwoording groepsrisico schrijven: een heldere en transparante toelichting waarin zij uitleggen waarom deze ontwikkeling op deze locatie noodzakelijk is. Op basis van een verantwoording groepsrisico moet aannemelijk worden gemaakt dat op termijn in de eindsituatie wordt voldaan aan de oriëntatiewaarde.

Regio Holland-Rijnland

De regio Holland-Rijnland heeft in 2008 een Omgevingsvisie externe veiligheid opgesteld. In deze omgevingsvisie heeft de regio een beslismodel opgesteld op basis van zonering van het groepsrisicodiagram (het fN-diagram, f= kans op calamiteit, N=aantal slachtoffers).



Het model gaat uit van de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico. Aan de zones in het diagram zijn verschillende handelwijzen gekoppeld. Als de groepsrisicocurve voor een bepaalde activiteit of ruimtelijke ontwikkeling in een bepaalde zone uitkomt, volgt uit het beslismodel onder welke voorwaarden de activiteit of ruimtelijke ontwikkeling is toegestaan.

5.7.2 Situatie binnen het plangebied

Er zijn vijf relevante risicobronnen voor dit bestemmingsplan: de A44 en vier hoge druk aardgasleidingen.

Bedrijven waar grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen worden opgeslagen of geproduceerd zijn niet in het plangebied of in de omgeving van het plangebied aanwezig, spoorlijnen en waterwegen die gebruikt worden voor het transport van gevaarlijke stoffen zijn er evenmin.

Hoge druk aardgasleidingen

Een deel van bestemmingsplan Dorpsstraat-Elsgeesterpolder ligt in het invloedsgebied van hoge druk aardgasleidingen A560 en W535-01. Leidingen W535-16 en W535-17 liggen in hun geheel in het plangebied.

Leiding A560 heeft het grootste effectgebied. Hierin ligt o.a. de begraafplaats en de kerk aan de Haarlemmerstraatweg.

Voor deze leidingen is door de Omgevingsdienst een risicoberekening⁶ gemaakt. De PR 10^{-6} contour van deze hoge druk aardgasleidingen ligt op de leiding. Aan de PR grenswaarde wordt voldaan.

Het groepsrisico tgv de aanwezigheid van de hoge druk aardgasleidingen ligt onder de oriëntatiewaarde:

- leiding A560: het GR is maximaal 0.31 maal de oriëntatiewaarde, het groepsrisico in Oegstgeest is kleiner dan 0.1;
- leiding W535-01: het GR is maximaal 0.052 maal de oriëntatiewaarde, het groepsrisico in Oegstgeest is kleiner dan 0.052;
- leidingen W535-16 en W535-17 veroorzaken geen groepsrisico.

Vermeld dient te worden dat zich buiten de plangrenzen nog 3 aardgastransportleidingen bevinden waarvan de zonering zodanig is dat de letaliteitsgrenzen zich tot binnen het plangebied uitstrekken. Daarbij is sprake van een bestaande situatie, waarin door dit bestemmingsplan geen wijzigingen zullen optreden.

Het groepsrisico verandert niet als gevolg van dit bestemmingsplan.

A44

De Circulaire Rnvgs geeft voor het deel van de A44 in Oegstgeest een veiligheidszone van 0 meter. Aan de eis dat binnen de veiligheidszone geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten aanwezig mogen zijn wordt voldaan. De A44 heeft geen plasbrandaandachtsgebied.

Over de A44 worden brandbare gassen van klasse GF3 (LPG) en brandbare vloeistoffen van klasse LF1 (diesel) en LF2 (benzine) getransporteerd. Het effect van een calamiteit met een LPG tankwagen reikt tot 355 meter vanaf de locatie van het incident, voor de brandbare vloeistoffen is dat 45 meter.

Adviesbureau DHV heeft voor de A44 een risicoberekening opgesteld⁷. Het groepsrisico bedraagt maximaal 0,221 maal de oriëntatiewaarde bij 152 dodelijke slachtoffers. Het maximaal aantal dodelijke slachtoffers bedraagt volgens de berekening 776, bij een kans van $1,2 \cdot 10^{-9}$. Dit geldt voor de kilometer met het hoogste groepsrisico, ter hoogte van BP Dorpsstraat-Elsgeesterpolder is het groepsrisico kleiner dan 0,1.

⁶ Rapportage Externe veiligheid Hoge druk aardgasleidingen Bestemmingsplannen Buitenlust, Voscuyl-Bloemenbuurt, Dorpsstraat-Elsgeesterpolder, Haaswijk. (Omgevingsdienst West-Holland, kenmerk 2011012928, 8 november 2011). Voor vier hoge druk aardgasleidingen is door de Omgevingsdienst een risicoberekening⁶ gemaakt vanwege het saneringsonderzoek van de Gasunie (brief van de Gasunie aan Oegstgeest van 27 mei 2011 met kenmerk TOLTW 11.1227), waarin de Gasunie verzoekt om de uitkomsten van het onderzoek van de Gasunie te controleren dmv een risicoberekening. Het onderzoek is op 11 november 2011 aan de gemeente Oegstgeest toegestuurd. Uit het onderzoek blijkt dat de PR 10^{-6} contour van deze hoge druk aardgasleidingen ligt op de leiding. Aan de PR grenswaarde wordt voldaan.

Het groepsrisico tgv de aanwezigheid van de hoge druk aardgasleidingen ligt onder de oriëntatiewaarde:

- leiding A560: het GR is maximaal 0.31 maal de oriëntatiewaarde, het groepsrisico in Oegstgeest is kleiner dan 0.1;
- leiding W535-01: het GR is maximaal 0.052 maal de oriëntatiewaarde, het groepsrisico in Oegstgeest is lager dan 0.052;
- leidingen W535-16 en W535-17 veroorzaken geen groepsrisico.

⁷ Adviesbureau DHV, april 2012, nr. BA 8633

5.7.3 Groepsrisicoverantwoording

Toetsing aan provinciale structuurvisie

In de provinciale structuurvisie (PSV) staat als provinciaal belang genoemd het 'beschermen van grote groepen mensen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen'. De provincie vraagt van de verantwoordelijke bestuurders dat zij een verantwoording groepsrisico schrijven: een heldere en transparante toelichting waarin zij uitleggen waarom een ruimtelijke ontwikkeling op deze locatie in de omgeving van de risicobronnen noodzakelijk is. Op basis van een verantwoording groepsrisico moet aannemelijk worden gemaakt dat op termijn in de eindsituatie wordt voldaan aan de oriëntatiewaarde.

Dit bestemmingsplan is een conserverend bestemmingsplan. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Voor alle risicobronnen geldt dat het groepsrisico kleiner is dan de oriëntatiewaarde.

Conclusie: Dit bestemmingsplan is niet in strijd met het provinciaal beleid.

Toetsing aan regionale omgevingsvisie

De groepsrisicocurve van alle risicobronnen: de A44 en hoge druk aardgasleidingen A560 en W535-01 ligt in zone 3 van het beslismodel van de regionale omgevingsvisie van Holland Rijnland (of gemeentelijk visie). Dit betekent dat een ruimtelijke ontwikkeling kan worden toegestaan mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

De regionale omgevingsvisie stelt een drietal voorwaarden, waaraan voldaan moet worden om een overschrijding van de oriëntatiewaarde in zone 3 van het groepsrisicodiagram te kunnen accepteren:

1. Alle redelijkerwijs te treffen maatregelen zijn getroffen om het risico te reduceren.
2. De hulpdiensten kunnen adequaat ingrijpen als een calamiteit zich voordoet.
3. De aanwezige personen zijn en blijven voldoende geïnformeerd en weten wat hun te doen staat in geval van een calamiteit.

Volgens art. 12 lid 3 van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en art. 8 van de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zou voor dit bestemmingsplan de groepsrisicoverantwoording voor de hoge druk aardgasleiding beperkt kunnen blijven tot een beschrijving van de personendichtheden en het benoemen van de hoogte van het groepsrisico. Het groepsrisico in het plangebied is en blijft kleiner dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde.

De regionale omgevingsvisie stelt meer eisen aan de verantwoording dan op grond van het Bevb en Revb verplicht is voor dit bestemmingsplan. De toetsing aan de regionale omgevingsvisie is wel uitgevoerd omdat de externe veiligheidssituatie in het verleden niet is beoordeeld.

Ad 1. Risicoreducerende maatregelen

- Bronmaatregelen

De A44 maakt deel uit van het hoofdtransportnet voor gevaarlijke stoffen. De gemeente heeft geen middelen ter beschikking om het transport van gevaarlijke stoffen te beïnvloeden.

Het GR van de beide aardgasleidingen ligt ruim onder de oriëntatiewaarde. Daarom beschouwt de gemeente extra risicoreducerende maatregelen bij de aardgasleidingen niet als redelijkerwijs te treffen maatregelen. Maatregelen om de risico's van de ondergrondse hogedruk aardgasleidingen te verminderen kunnen overigens alleen in overleg met de Gasunie en ook de gemeente Katwijk (de leidingen liggen op de grens van Oegstgeest en Katwijk) worden uitgevoerd.

- Ruimtelijke en bouwkundige maatregelen

Dit bestemmingsplan is een conserverend bestemmingsplan. Maatregelen aan gebouwen en ruimtelijke maatregelen zijn te ingrijpend en daarom naar de mening van de gemeente niet redelijkerwijs toepasbaar.

Ad 2. Alarmeringsvoorzieningen en rampenbestrijdingsmogelijkheden

Verschillende punten zijn van belang vanuit het oogpunt van de rampenbestrijding:

- een goede bereikbaarheid en toegankelijkheid van het plangebied voor hulpdiensten, bij voorkeur via drie, maar ten minste via twee onafhankelijke toegangswegen;
- de wegen binnen het plangebied moeten minimaal 3 meter breed zijn;
- een maximale afstand van 160 meter tussen de bluswatervoorziening en de inzetlocatie. De wegen binnen het plangebied moeten een gewicht kunnen dragen van 10.000 kg asdruk;
- een minimale vrije hoogte van 4,2 meter binnen het plangebied;
- geen doodlopende wegen in het plangebied;
- de geschikte rijbanen moeten goed herkenbaar zijn voor de hulpdiensten;

Voor gebouwen geldt, dat:

- brandkranen op 15 meter benaderbaar moeten zijn;
- om de 80 meter brandkranen (primaire bluswatervoorziening) beschikbaar moet zijn;
- eventueel open water benut kan worden als secundaire bluswatervoorziening;

Een uitgebreide beschrijving van aandachtspunten staat in de praktijkrichtlijnen Bereikbaarheid en Bluswatervoorziening van de regionale Brandweer Hollands Midden.

Ad 3. Informatie aan aanwezige personen, alarmering en zelfredzaamheid

Onder zelfredzaamheid wordt verstaan: de mogelijkheid van personen om zichzelf, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten, in veiligheid te brengen. Het zelfredzame vermogen van personen in de omgeving van een risicobron is een belangrijke voorwaarde om grote effecten bij een incident te voorkomen.

Incidenten die voor kunnen komen zijn een plasbrand en een Blevé of explosie tgv beschadiging van een van de hoge druk aardgasleidingen.

Bij een calamiteit moeten de aanwezige personen het invloedsgebied zo snel mogelijk ontvluchten. Het is daarom van belang dat de aanwezige personen goed worden geïnformeerd wat te doen bij een calamiteit. Een snelle alarmering is hierbij essentieel. Niet in alle gevallen zal alarmering tijdig kunnen plaatsvinden, bv bij een koude Blevé van een LPG tankwagen is hier geen tijd voor.

De fysieke eigenschappen van personen, gebouwen en de omgeving zijn van invloed op de zelfredzaamheid.

In het bestemmingsplangebied zijn woningen, bedrijven en een kerk en een begraafplaats. Er zijn dus geen concentraties van verminderd zelfredzame personen aanwezig.

Voor zover de bedrijven en de kerk nog niet beschikking hebben over ontruimingsplan of een calamiteiten- of noodplan, moeten zij worden aangemoedigd om er een op te stellen.

De aanwezigen moeten in een richting van de risicobron vandaan. Het bestemmingsplangebied is zo ingericht dat de aanwezigen voldoende mogelijkheden hebben om het gebied te kunnen verlaten in een richting van de risicobronnen vandaan.

5.7.4 Conclusie

Voor het bestemmingsplangebied zijn een drietal risicobronnen van belang:

- hoge druk aardgasleidingen A560, W535-03, W535-16 en W535-17.
- rijksweg A44

De PR grenswaarde contour (10^{-6} contour) van de hoge druk aardgasleidingen ligt op de leidingen. Aan de PR grenswaarde wordt voldaan. Het groepsrisico tgv de aanwezigheid van de hoge druk aardgasleidingen ligt onder de oriëntatiewaarde. Het groepsrisico verandert niet als gevolg van dit bestemmingsplan.

De A44 heeft een veiligheidszone van 0 meter. Aan de eis dat binnen de veiligheidszone geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten aanwezig mogen zijn wordt voldaan.

Het groepsrisico tgv het transport van gevaarlijke stoffen over de A44 ligt onder de oriëntatiewaarde. Het groepsrisico verandert niet als gevolg van dit bestemmingsplan. Er worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die het groepsrisico vergroten.

6. Watertoets

6.1 Huidige situatie water

Het plangebied is gelegen in een polder- (Elsgeesterpolder) en boezemland (de rest van het plangebied). Het plangebied wordt doorkruist door het Oegstgeesterkanaal en de A44. In het plangebied is een watergang (Pastoorswetering) en een aantal sloten aanwezig. De watergangen en sloten hebben voornamelijk een waterafvoerende functie.

6.2 Riolering

De riolering van het plangebied ligt in twee bemalingsgebieden, te weten bemalingsgebied De Voscuil en bemalingsgebied Haaswijk 1. In het plangebied van deze bemalingsgebieden ligt een gemengd rioolstelsel. Bij een gemengd rioolstelsel wordt het regenwater en vuilwater afgevoerd door één rioolbuis. Al het vuilwater en alle verharde wegoppervlakken lozen op het vuilwaterriool. Het gemengde riool loost onder vrijverval op het gemaal De Voscuil van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Dit gemaal is met een persleiding aangesloten op de afvalwaterzuiveringsinstallatie van het Hoogheemraadschap van Rijnland in Katwijk. Binnen het plangebied zijn verder geen overstorten aanwezig.

6.3 Relevant beleid Hoogheemraadschap van Rijnland

6.3.1 Waterbeheerplan 4

Het Waterbeheerplan 4 (WBP4) is een rapport van Hoogheemraadschap van Rijnland. Hierin zet Rijnland de lijnen uit voor de strategie, het beleid en de uit te voeren maatregelen in de planperiode 2010-2015. Bij het opstellen van het WBP4 is erop ingezet eerst vooruit te blikken, en vanuit dat perspectief terug te redeneren wat er moet worden opgepakt in de planperiode 2010-2015. Een aantal externe ontwikkelingen zijn daarbij van belang:

- Water wordt meer en meer onderdeel van beleid en plannen van derden;
- Maatschappelijk gebruik van gronden verandert;
- Het wordt zouter en droger: zoet water wordt een steeds schaarser goed;
- Het wordt lager, vooral in veenweidegebieden.

Op deze vier ontwikkelingen wil Rijnland beter inspelen omdat het gangbare beleid voor de langere termijn (dus na 2015) geen structurele oplossing biedt.

Verbreiding Oegstgeesterkanaal

In het rapport wordt specifiek ingegaan op de strook aan de noordkant langs het Oegstgeesterkanaal in het plangebied. Langs dit kanaal is een strook van 25 m grond deels in eigendom van Rijnland. Rijnland heeft deze strook destijds aangekocht om het Oegstgeesterkanaal te verbreden mocht dat vanwege toekomstige uitbreiding van boezemgemaal Katwijk noodzakelijk zijn. Vooral nog is het verbreden van het Oegstgeesterkanaal niet aan de orde. De capaciteit van het gemaal Katwijk wordt weliswaar bijna verdubbeld, maar door de wateraanvoerende kanalen naar het gemaal te verdiepen kan de toestroming naar het gemaal binnen de gestelde randvoorwaarden voornamelijk worden gewaarborgd.

De laatste jaren bestaat er evenwel een steeds sterker wordende maatschappelijke druk om de strook grond langs het Oegstgeesterkanaal voor andere doeleinden te benutten. Dit is echter niet mogelijk omdat voorzien wordt dat op de middellange termijn (ca. 2025) het Oegstgeesterkanaal toch verbreed zal moeten worden. De huidige capaciteitsuitbreiding van gemaal Katwijk zorgt ervoor dat de wateraanvoerende kanalen nu al, als het gemaal op volle capaciteit gaat draaien, relatief zwaar worden belast. Het gemaal zal de eerste jaren slechts incidenteel met volle capaciteit draaien, maar de verwachting is dat door klimatologische ontwikkelingen steeds vaker de volle capaciteit benodigd is en capaciteitsuitbreiding mogelijk noodzakelijk is. Ontlasting van de wateraanvoerende kanalen is een vereiste voor een verdere capaciteitsuitbreiding in de toekomst. Verbreding van het Oegstgeesterkanaal gaat, inclusief voorbereidende studies, waarschijnlijk jaren in beslag nemen. In de planperiode 2010-2015 dient dan ook gestart te worden met de voorbereidingen, zodat in 2015 een beslissing kan worden of genomen of verbreding daadwerkelijk noodzakelijk en/of mogelijk is.

6.3.2 Watercompensatie

Het Hoogheemraadschap stelt bij bouwplannen en/of toename van verhardingen groter dan 500 m² dat tenmiste 15% van de oppervlakte van de toename van het verhard oppervlak als water moet worden aangelegd. Dit water moet dienen als compensatie voor toename van de verharding en is onder andere bedoeld om regenwater etc. goed te kunnen verwerken. Voor het aanleggen van dit water is een watervergunning nodig, die kan worden aangevraagd bij het Hoogheemraadschap.

Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft bij brief van 19 oktober 2012 een positief wateradvies afgegeven met betrekking tot dit bestemmingsplan.

6.4 Keur en Beleidsregels 2009

Per 22 december 2009 is een nieuwe Keur in werking getreden, alsmede nieuwe Beleidsregels die in 2011 geactualiseerd zijn. Een nieuwe Keur is nodig vanwege de totstandkoming van de Waterwet en daarmee verschuivende bevoegdheden in onderdelen van het waterbeheer. Verder zijn aan deze Keur bepalingen toegevoegd over het onttrekken van grondwater en het infiltreren van water in de bodem. De "Keur en Beleidsregels" maken het mogelijk dat het Hoogheemraadschap van Rijnland haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) voor:

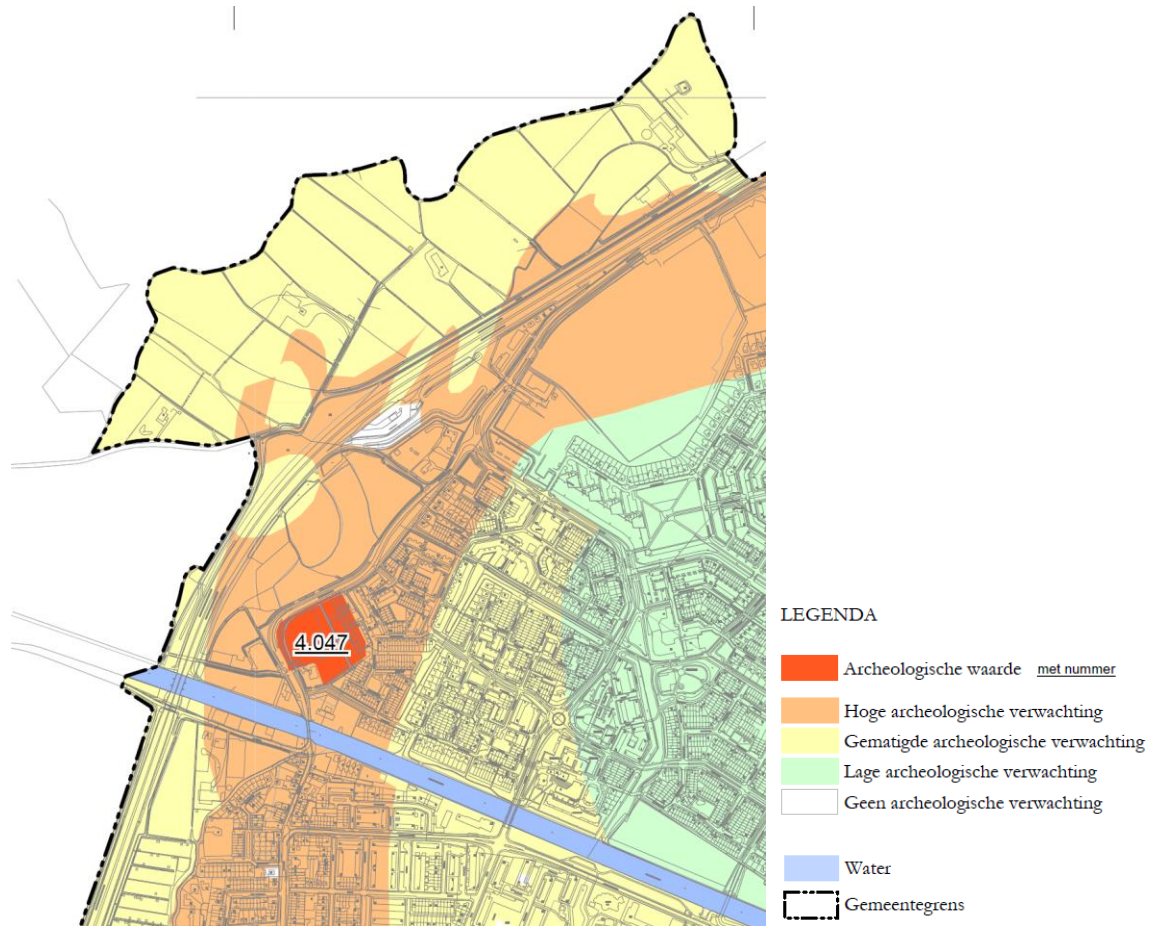
- Waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden),
- Watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken),
- Andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen).

De Keur bevat verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatswerken. Er kan een ontheffing worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel te mogen uitvoeren. Als Rijnland daarin toestemt, dan wordt dat geregeld in een Watervergunning op grond van de Keur. De Keur is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. In de Beleidsregels (voluit: Beleidsregels en Algemene Regels

Inrichting Watersysteem 2011 Keur), die bij de Keur horen, is het beleid van Rijnland nader uitgewerkt. De Keur en Beleidsregels van Rijnland zijn te vinden op de website:

www.rijnland.net

7. Archeologie



7.1 Archeologiebeleid gemeente Oegstgeest

De gemeente Oegstgeest heeft een rijk en divers bodemarchief. De doelstelling van het gemeentelijk archeologiebeleid is om de archeologische bronnen zo verantwoord mogelijk te beschermen. De erosie van het bodemarchief is ondanks alle inspanningen tot behoud van archeologische resten immers nog steeds erg groot. Dit betekent dat bij toekomstige ontwikkelingen versterking van de diepere ondergrond uit archeologisch oogpunt zoveel mogelijk dient te worden vermeden. Waar dit niet mogelijk is, zal in de gebieden waar waardevolle, informatieve archeologische resten verloren dreigen te gaan, voorafgaand aan de geplande bodemingreep onderzoek dienen plaats te vinden. Om deze doelstelling te kunnen realiseren wordt in ruimtelijke plannen een aantal voorschriften en maatregelen opgenomen. In de plankaart wordt weergegeven voor welke delen van het plangebied deze beschermende maatregelen gelden.

De vertaling van de verwachtingszone's naar ruimtelijke plannen

Getracht is een verantwoorde balans te vinden tussen enerzijds de wetenschappelijke en cultuurhistorische belangen en anderzijds de maatschappelijke en organisatorische uitvoerbaarheid. Ondanks de toegenomen inspanningen is het een illusie elk overblijfsel uit het verleden te onderzoeken of te beschermen. Duidelijk mag blijken dat niet elke vierkante meter van de bodem kan worden ontzien, ook niet als daar mogelijk sporen uit het verleden in aanwezig zijn. Anderzijds is gekozen voor een verscherpte aandacht voor, en het stellen van duidelijke voorwaarden aan, ingrepen in de bodem van de archeologisch meest waardevolle delen van het grondgebied. De voorschriften zijn daarbij zoveel mogelijk proportioneel afgestemd op de omvang van de eventuele ingreep, het maatschappelijk draagvlak en de kans dat belangwekkende en informatieve overblijfselen zullen worden aangetroffen.

Concreet betekent dit dat voor de verschillende verwachtingszones een oppervlakte- en dieptecriterium is gehanteerd. Aan bodemingrepen die groter zijn dan de in de tabel genoemde oppervlaktes en dieper gaan dan 50 cm zullen in ruimtelijke plannen voorwaarden verbonden worden die gericht zijn op het behoud (in of ex situ) van de aanwezige archeologische resten. Kleinere of ondiepere bodemingrepen zijn vrijgesteld van een dergelijke verplichting. Voor die laatste gevallen geldt slechts de verplichting, zoals verwoord in de monumentenwet, artikel 53, lid 1, om archeologische vondsten te melden bij de minister van OC&W.

De gemeentelijke archeologische waardenkaart onderscheidt de volgende verwachtingszone's met bijbehorende oppervlakte- en dieptecriteria:

Verwachting	Oppervlakte	Diepte
Archeologische waarde	25 m ²	50 cm
Hoge verwachting	100 m ²	50 cm
Gematigde verwachting	250 m ²	50 cm
Lage verwachting	Geen voorschriften	Geen voorschriften
Geen verwachting	Geen voorschriften	Geen voorschriften

Toelichting op de oppervlakte- en dieptecriteria

1. Terreinen van archeologische waarde:

Enkele terreinen in Oegstgeest zijn aangeduid als terrein van archeologische waarde. In deze gebieden is een oppervlaktecriterium gehanteerd van 25 m². Uitgangspunt van dit criterium is dat de aanwezige archeologische resten van groot belang worden geacht. Een minimale grens is echter ingesteld om ervoor te zorgen dat kleinschalige ingrepen kunnen worden uitgevoerd. De reden voor deze vrijstelling is dat de opbrengst van archeologisch onderzoek op 'postzegellocaties' niet in verhouding is met de kosten en de organisatorische inspanningen van zowel initiatiefnemer als de toezichhoudende overheid. Archeologisch onderzoek op locaties kleiner dan 25 m² levert hoogst zelden toegevoegde informatie over het verleden op terwijl de kosten voor de (vaak particuliere) initiatiefnemer verhoudingsgewijs hoog zijn.

2. Terreinen waarvoor een hoge archeologische verwachting geldt:

De terreinen met een hoge archeologische verwachting zijn aangewezen op basis van resultaten van archeologisch onderzoek en gunstige landschappelijke omstandigheden. De kans dat in deze gebieden archeologische resten aanwezig zijn wordt hierdoor als hoog aangeduid. Het verschil tussen terreinen van archeologische waarde en de terreinen met een hoge verwachting is de zekerheid waarmee we kunnen zeggen dat er archeologische resten aanwezig zijn. Waar we het bij de eerste categorie zeker weten, hebben we het bij deze groep over een sterke verwachting. De trefkans op het aantreffen van archeologische resten is in deze gebieden lager. Net als in het geval van de terreinen van archeologische waarde, geldt ook hier de afweging tussen kosten en baten van archeologisch onderzoek en het maatschappelijk draagvlak voor een beschermende maatregel. Om die reden is voor deze gebieden een ondergrens van 100 m² ingesteld.

3. Terreinen waarvoor een gematigde archeologische verwachting geldt:

In gebieden met een gematigde verwachting is het nog steeds mogelijk dat archeologische resten gevonden worden. De trefkans is echter veel kleiner dan in de gebieden met een hoge verwachting. Om die reden worden hier in de voorschriften minder stringente beperkende maatregelen voorgesteld. Aanvullend onderzoek wordt alleen noodzakelijk geacht indien er sprake is van grootschalige ontwikkelingen of ingrepen. Bij dergelijke ingrepen is de kans op informatieve resultaten van archeologisch onderzoek reëel. Om die reden is voor deze gebieden een ondergrens van 250 m² ingesteld.

4. Terreinen waarvoor een lage archeologische verwachting geldt:

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

5. De gebieden zonder beperkende maatregelen zijn die delen van het grondgebied waarvan de ondergrond inmiddels zodanig is verstoord, geroerd of afgegraven, dat geen archeologische resten meer verwacht hoeven te worden.

Het dieptecriterium van 50 cm heeft betrekking op de dikte van de verstoorde bovengrond. In vrijwel alle gevallen is de bodem tot een diepte van 50 cm of meer door (sub-)recente bodemingrepen verstoord. Archeologische resten kunnen in deze laag nog aanwezig zijn, maar liggen niet meer op zijn plaats en hebben daarmee een geringe informatiewaarde.

Richtlijnen voor archeologisch onderzoek in de verwachtingszone's

Archeologisch onderzoek volgt binnen de Nederlandse archeologie veelal een getrappt schema waarbij sprake is van een steeds intensiever onderzoek met een steeds gedetailleerder onderzoeksvraag. In de praktijk betekent dit dat men start met een bureauonderzoek en/of een verkennend booronderzoek. Indien dit onderzoek leidt tot een positief resultaat, zal in sommige gevallen een waarderend booronderzoek (met een dichter boorgrid) of een proefsleuvenonderzoek worden uitgevoerd om de exacte waarde van een terrein te bepalen. Na dit onderzoek kan een gefundeerde afweging worden gemaakt hoe moet worden omgegaan met de op het terrein aanwezige archeologische resten.

7.2 Toegepast beleid op Dorpsstraat & Elsgeesterpolder

Bovenstaand beleid houdt voor dit bestemmingsplan Dorpsstraat - Elsgeesterpolder in dat er alvorens er op enigerlei wijze in de grond zal worden gegraven (zoals hierboven aangegeven) er (deels) onderzoek moet worden verricht naar de daadwerkelijke archeologische waarden. In het bestemmingsplangebied zijn 3 categorieën verwachtingen aanwezig. Het gaat hierbij om gebieden met een archeologische waarde (met nummer 4047), hoge en gematigde verwachting. Om te voorkomen dat de gebieden met een archeologische gematigde en hoge verwachting en het gebied met de archeologische waarde met nummer 4047 verstoord worden, is in de regels van dit bestemmingsplan een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

8. Cultuurhistorie

8.1 Algemeen

Binnen het plangebied ligt een aantal monumenten en cultuurhistorisch waardevolle objecten. Daarnaast is een deel van het plangebied aangewezen als gemeentelijk dorpsgezicht. Een monument is een object van tenminste 50 jaar oud, dat juridisch is beschermd vanwege de bijzondere cultuurhistorische en/of architectuurhistorische waarden. Bouwkundig gezien gelden voor monumenten speciale regels, die zijn vastgelegd in de Monumentenwet van 1988 (rijksmonumenten) of de Erfgoedverordening Oegstgeest 2010 (gemeentelijke monumenten). Naast deze bouwkundige bescherming van objecten wordt in de Monumentenwet/ Erfgoedverordening Oegstgeest 2010 ook de bescherming (voor zover mogelijk) van de historisch gegroeide structuur van een stad- of dorpsgebied geregeld: het gemeentelijk stads- en dorpsgezicht. De monumentale waarde in het plangebied wordt verder nog aangevuld met de cultuurhistorisch waardevolle objecten die in het kader van het Monumenten Inventarisatie Project (M.I.P.) zijn geïnventariseerd.

Nu de Monumentenwet en de Erfgoedverordening voldoende regeling bevat ten aanzien van de bescherming van aangewezen monumenten, worden in bestemmingsplannen geen nadere regels opgenomen ten aanzien van de te beschermen waarden.

In deze paragraaf zal ten eerste ingegaan worden op de gemeentelijke - en rijksmonumenten, en de cultuurhistorisch waardevolle objecten en vervolgens op de aanwijzing van het plangebied tot gemeentelijk dorpsgezicht. Tenslotte worden de cultuurhistorische kenmerken en waarden van het plangebied en de bescherming ervan geschetst.

8.2 Monumenten

Een gebouw of object kan aangewezen worden als rijks-, provinciaal of gemeentelijk monument wanneer het van belang is vanwege de schoonheid of wetenschappelijke en/of cultuurhistorische betekenis.

Voor het verstoren, herstellen, slopen etc. van rijks aangewezen monumenten en gemeentelijk aangewezen monumenten is doorgaans een vergunning nodig en het advies van de monumentencommissie.

Binnen het plangebied “Dorpsstraat - Elsgeesterpolder” bevinden zich 5 gemeentelijke monumenten en 5 rijksmonumenten. De volgende adressen in het gebied zijn beschermde gemeentelijke monumenten:

	Gemeentelijk monument	oorspronkelijke functie	huidige functie (indien gewijzigd)
1	Haarlemmerstraatweg 6	Grafmonument	
2	Haarlemmerstraatweg 6	Baardhuisje	opslagruimte
3	Haarlemmerstraatweg 4	Kosterswoning	Woning / vergaderruimte
4	Dorpsstraat 53 (voormalig nr 51)	Tolgaarderswoning	Woning
5	Dorpsstraat 79	Woning- Bollenschuur (voormalig)	

De volgende adressen in het gebied zijn beschermd rijksmonument:

	Rijksmonument	Monumentnr.	Omschrijving
1.	Haarlemmerstraatweg 2	31234	Boerderij Haaswijk
2.	Haarlemmerstraatweg 6	31235	Groene Kerk
3.	Dorpsstraat 65	31230	Woonhuis
4.	Dorpsstraat 67	31231	Middegeest (woonhuis)
5.	Dorpsstraat 71	31232	Woonhuis

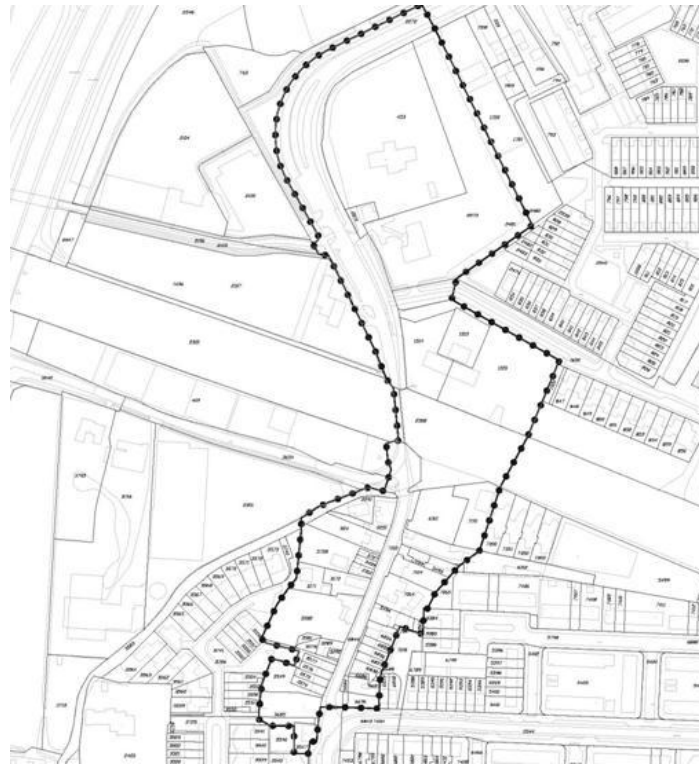
Het vermelden waard is nog het pand Dorpsstraat 68; dit is geen monument maar wordt in het MIP rapport Oegstgeest uit 1994, als goed voorbeeld genoemd van de kleinschalige bebouwing met een 'dorps voorkomen'. Dit pand dateert van rond 1860.

8.3 Gemeentelijk dorpsgezicht "Kerkbuurt"

8.3.1 Begrenzing

Binnen het bestemmingsplan is een deel van het plangebied aangewezen (collegebesluit dd. 19 maart 2013) tot gemeentelijk dorpsgezicht. Die gronden zijn door middel van een dubbelbestemming mede bestemd tot 'Waarde- cultuurhistorie'.

Dit dorpsgezicht is benoemd in een rapport Gemeentelijk dorpsgezicht Kerkbuurt (februari 2013, Dorp, Stad & Land) (bijlage) en is daarnaast geformaliseerd in de gemeentelijke Erfgoedverordening. De begrenzing is weergegeven in bijgaande figuur 'Begrenzing gemeentelijk dorpsgezicht'.



Begrenzing gemeentelijk dorpsgezicht

8.3.2 Bebouwingskarakteristieken

Het dorpsgezicht wordt qua bebouwing gekarakteriseerd door het Groene Kerkje, Boerderij Haaswijk en het smalle, meest noordelijk gelegen deel van de Dorpsstraat:

Groene of Willibrordkerk (het Groene Kerkje)

De historie van het Groene Kerkje gaat terug tot de eerste helft van de 8e eeuw. Volgens de christelijke overlevering zou de monnik Willibrord omstreeks 740 op de resten van een Romeinse nederzetting een houten kerk hebben gebouwd. In de eeuwen die volgen, is de kerk diverse malen verwoest door onder andere de Noormannen (856) en bij het beleg van Leiden tijdens de 80-jarige oorlog (1574). In 1662 krijgt de kerk min of meer haar huidige eenbeukige vorm. Het volledige terrein rondom de kerk inclusief het baarhuisje, het grafmonument en de kosterwoning behoren tot het gemeentelijk dorpsgezicht.

Boerderij Haaswijk

Deze boerderij, een rijksmonument, is van het langhuistype en is deels met riet gedekt. De boerderij is in 1840 vernieuwd vanwege de aanleg van het Oegstgeesterkanaal. De oorspronkelijke boerderij lag aan de Rijnsburger Vliet, maar moest daar weg omdat de Rijnsburger Vliet op die plek werd verbreed om onderdeel te worden van het Oegstgeesterkanaal, een afwateringskanaal voor de Haarlemmermeer.

Dorpsstraat

De Dorpsstraat in haar huidige aanzien dateert uit het begin van de 17e eeuw toen Oegstgeest nog heerlijke rechten genoot (Heerlijkheid Oegstgeest). Het is één van de vijf dorpskernen waaruit Oegstgeest in haar huidige vorm is ontstaan. De gevelwanden van de Dorpsstraat vertonen weinig verstoringen qua schaal en architectuur. Het beeld wordt grotendeels bepaald door kleinschalige aaneengesloten bebouwing, voor een belangrijk deel bestaand uit één – en tweelaagse lijstgevels. Zonder meer beeldbepalend in deze context zijn de aanwezige rijks- en gemeentelijke monumenten.

8.3.3 Te beschermen waarden

Via het gemeentelijk dorpsgezicht Kerkbuurt worden de volgende waarden in het gebied beschermd:

- het landschappelijke karakter van de oostzijde van de Haarlemmerstraatweg;
- de boerderij “Haaswijk” (rijksmonument);
- de authentieke kleinschaligheid van de dorpsbebouwing van de Dorpsstraat;
- schaal en ritme van de gevelwanden van de Dorpsstraat;
- de in de Dorpsstraat aanwezige rijks- en gemeentelijke monumenten
- de Groene of Willibrordkerk (rijksmonument) met begraafplaats en de bijgebouwen;
- het duinachtige karakter van het gebied rond de kerk.

8.3.4 Doel gemeentelijk dorpsgezicht

Het doel van de aanwijzing is het onderkennen van de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende structuur en ruimtelijke kwaliteit van het gebied als zwaarwegend belang bij de verdere ontwikkelingen binnen het gebied. De aanwijzing beoogt op deze wijze een basis te geven voor een ruimtelijke ontwikkeling die inspeelt op aanwezige kwaliteiten, daarvan gebruik maakt en daarop voortbouwt.

Bewoners en gebruikers en ook het bevoegd gezag worden zich door de aanwijzing meer bewust van de waarde van het gebied en zullen er daardoor (hopelijk) zorgvuldiger mee omgaan en zich er verantwoordelijk voor voelen.

Ingevolge artikel 18 van de Erfgoedverordening Oegstgeest 2010 stelt de gemeenteraad ter bescherming van het gemeentelijk dorpsgezicht een bestemmingsplan vast als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening. Bij het voorstel tot aanwijzing van een gemeentelijk dorpsgezicht is door het college bepaald in hoeverre de geldende bestemmingsplannen voldoende beschermend zijn. Wanneer de geldende plannen niet voldoende bescherming bieden, zoals in het onderhavige geval, dan dienen de betreffende bestemmingsplannen te worden herzien. Onderhavig bestemmingsplan is resultaat hiervan.

Conform de Erfgoedverordening Oegstgeest 2010 dient voor dit bestemmingsplan advies gevraagd te worden aan de Monumentencommissie. De commissie heeft advies uitgebracht. In de Nota beantwoording zienswijzen en wijzigingen (bijlage) is dit advies en de reactie van de gemeente daarop, opgenomen. Een aantal onderdelen van het advies is verwerkt in onderhavig plan.

8.3.5 Gevolgen van de aanwijzing

Binnen het gemeentelijk dorpsgezicht is op grond van artikel 19 van de Erfgoedverordening Oegstgeest 2010 een omgevingsvergunning noodzakelijk voor het geheel of gedeeltelijk afbreken van een bouwwerk. Dit geldt ook voor de bouwwerken die geen monument zijn. Een omgevingsvergunning is niet vereist wanneer een bouwwerk afgebroken dient te worden ingevolge een aanschrijving van het college.

In het bestemmingsplan is het gebied beschermd door strakke bouwvlakken, bouw- en goothoogten die tot op een halve meter zijn afgerond en een tuinbestemming die voorkomt dat openingen tussen panden 'volgebouwd' kunnen worden.

Ook is binnen het gemeentelijk dorpsgezicht een vergunning nodig voor bepaalde soorten werkzaamheden, de 'vroegere aanlegvergunning'.

De aanwijzing tot gemeentelijk dorpsgezicht kan niet voorkomen dat bepaalde activiteiten vergunningvrij kunnen worden uitgevoerd. Bij de invoering van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) zijn de mogelijkheden om vergunningvrij te bouwen aanzienlijk verruimd; dit geldt ook voor gemeentelijk dorpsgezicht. Een algehele bescherming van het gebied is daarom juridisch niet mogelijk.

De burger is zelf verantwoordelijk dat er wordt gebouwd in overeenstemming met het bestemmingsplan. De planregels moeten dan ook helder zijn voor de burger om eventuele strijdigheid te kunnen vaststellen. De waarden die voor het gemeentelijk dorpsgezicht zijn beschreven zijn niet één op één te vertalen naar regels op grond waarvan objectief en onomstotelijk kan worden vastgesteld of er sprake is van overeenstemming met de waarden.

Voor de regeling met een dubbelbestemming is in dit bestemmingsplan aangesloten bij de regeling zoals opgenomen in bestemmingsplan Oranje Nassau waarin gemeentelijk dorpsgezicht Oranjewijk ligt.

9. Ecologie en natuurwaarden

In de provinciale structuurvisie is de Elspeestpolder aangeduid als belangrijk weidevogelgebied. De Provinciale Structuurvisie stelt daar over:

“De belangrijke weidevogelgebieden in het landelijk gebied zijn op de functiekaart en kaart 4.8.4 opgenomen. Voor de overige kleinschalige karakteristieke natuur- en landschapswaarden is de gemeente het aangewezen niveau om de bescherming via het bestemmingsplan te regelen. Zowel de belangrijke weidevogelgebieden als de karakteristieke landschapselementen vallen onder het compensatiebeginsel.”

Daarnaast is er het Natuurbeheerplan Zuid Holland, waarin de Provincie voor de Elspeestpolder een natuurbeheertype wordt vastgelegd (nl. als “weidevogelgebied”) en waarin onder andere is opgenomen:

“Uit de Vogelbalans 2008 van SOVON Vogelonderzoek Nederland, blijkt dat één op de twee vogelsoorten van de Rode lijst in aantal afneemt. De stand van vogels van het agrarisch gebied neemt landelijk vrijwel jaarlijks af. De maatregelen in het kader van het agrarisch natuurbeheer blijken doorgaans te versnipperd over veel gebieden uitgevoerd. Na zomertaling, kempfaan en watersnip, belanden nu ook de grutto en veldleeuwerik in de gevarenzone. Het aantal grutto's halverde sinds 1990. Scholekster en veldleeuwerik gingen zelfs met tweederde in aantal achteruit. Uit onderzoek blijkt dat alleen nestbescherming en uitstel van maaien niet voldoende zijn. Ook andere andvoorwaarden moeten in orde zijn, zoals grondwaterpeil, vegetatiesamenstelling en voedselbeschikbaarheid.

Deze landelijke situatie geldt ook voor Zuid Holland. Daarom wil de Provincie Zuid Holland haar verantwoordelijkheid nemen en zich in gaan zetten voor een verbetering van de effectiviteit van weidevogelbeheer, waarbij de focus zal liggen op kerngebieden en goede aaneensluiting van maatregelen in mozaïekbeheer.”

Om aan te sluiten op deze provinciale regelgeving zal het bestemmingsplan moeten voorzien in bepalingen om deze specifieke natuurwaarde te beschermen. Het bestemmingsplan Dorpsstraat Elspeestpolder zal hiermee ook aansluiten bij de regels die zijn opgenomen in de bestemmingsplannen die buurgemeenten hebben opgesteld voor de gebieden die direct aansluiten aan de Elspeestpolder.

10. Juridische planbeschrijving

10.1 Algemeen

10.1.1 Wat is een bestemmingsplan

Het gemeentelijk bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: Het gaat om toelatingsplanologie.

Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder, etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing en regels voor het uitvoeren van 'werken'.

Een bestemmingsplan regelt daarom:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);
- en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
- het bebouwen van de gronden;
 - het uitvoeren van werken (aanleggen).

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de Algemeen Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de Bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijk beleid.

10.1.2 Methodiek

De wijze van bestemmen die bij het voorliggende bestemmingsplan is gebruikt wordt hieronder nader toegelicht.

Toelichting

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

Verbeelding

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Naast deze (enkel)bestemmingen is er ook een aantal dubbelbestemmingen; het betreft bestemmingen die als het ware over de enkelbestemmingen heen liggen.

Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn opgenomen. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de regels aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden. Het kunnen aanduidingen zijn die nadere aanwijzingen geven over toegestane functies, maten of soort bebouwing. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen betekenis en is uitsluitend opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding (bijvoorbeeld topografische gegevens).

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende planregels worden gegeven. Die toegekende gebruikersmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

1 via een dubbelbestemming.

Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

2 via een aanduiding.

Een aanduiding is een teken op de verbeelding (plankaart). Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de planregels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het realiseren van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen artikel hebben.

Planregels

De planregels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

1 Inleidende regels.

In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de planregels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de planregels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de planregels (artikel 2).

2 Bestemmingsregels.

In dit hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook regels voor het uitvoeren van werken opgenomen (de vroegere aanlegvergunning). Als er dubbelbestemmingen zijn dan worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsbevoegdheden met betrekking tot bouwen/ of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel een omgevingsvergunning voor andere- werken of werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.

3 Algemene regels.

In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een antidubbelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene afwijkings- en wijzigingsregels en de uitsluiting van de aanvullende werking van de bouwverordening.

4 Overgangsrecht en slotregel.

In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

10.2 Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1. Begrippen

In artikel 1 is een aantal begrippen nader gedefinieerd teneinde onduidelijkheid te voorkomen.

Artikel 2. Wijze van meten

In artikel 2 wordt aangegeven op welke wijze moet worden gemeten bij de beoordeling of de maatvoering in overeenstemming is met de regels.

Artikel 3 t/m 17. Bestemmingsregels

De specifieke bestemmingen worden verderop in dit hoofdstuk besproken.

Artikel 18 t/m 27. Dubbelbestemmingen

Hierin wordt, naast de bestemmingsregels uit de artikelen 3 t/m 17, een specifiek belang beschermd, waardoor voor de betreffende grond feitelijk meerdere bestemmingen gelden.

Artikel 28. Antidubbelregel

Met de antidubbelregel is geregeld dat grond die al eerder bij een verleende bouwvergunning/omgevingsvergunning is meegenomen niet nog eens bij de verlening van een nieuwe omgevingsvergunning mag worden meegenomen.

Artikel 29. Algemene bouwregels

In de bouwregel wordt geregeld dat bij afwijkingen van de bestaande maatvoering ten opzichte van de bouwregels de bestaande maatvoering als minimum of maximum geldt.

Artikel 30. Algemene gebruiksregels

In de gebruiksregel is een aantal vormen van gebruik opgenomen die in ieder geval strijdig worden bevonden.

Artikel 31. Algemene afwijkingsregels

Op basis van deze regeling kan het bevoegd gezag voor de gronden binnen het plangebied afwijken van de in de bestemmingen opgenomen bebouwingsregels. Het gaat hier om veranderingen van beperkte aard of specifieke bouwwerken, zoals het vergroten van bouwhoogtes voor bouwwerken geen gebouwen zijnde, het overschrijden van bouw- en bestemmingsgrenzen, het vergroten van de maatvoering van bouwwerken met 10%, en het realiseren van installaties benodigd voor het functioneren van een gebouw.

Artikel 32. Algemene wijzigingsregels

De algemene wijzigingsregels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om het plan te wijzigen ten aanzien van geringe veranderingen in plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen. Deze wijzigingen kunnen worden toegestaan onder de voorwaarden zoals deze zijn opgenomen in dit artikel. Indien hieraan wordt voldaan mag het bestemmingsplan worden gewijzigd conform artikel 3.6 lid 1 sub a van de Wet ruimtelijke ordening.

Artikel 33. Overige regels

In de overige regels wordt onder meer bepaald in welke volgorde van prioriteit bij overlap de dubbelbestemmingen moeten worden toegepast. Verder is ook bepaald dat de bouwverordening alleen geldt voor een aantal in dit artikel genoemde aspecten.

Artikel 34. Overgangsrecht

In dit artikel is onder meer aangegeven dat bouwwerken die ten tijde van het in werking treden van dit plan aanwezig zijn mogen blijven bestaan. Gebruik van gronden en opstallen zoals dat op het moment van het in werking treden van dit plan plaatsvindt mag hoewel het afwijkt van het plan niettemin worden gecontinueerd. Gebruik dat al onder het hiervoor geldende bestemmingsplan illegaal is aangevangen en ook volgens het nieuwe bestemmingsplan niet kan, blijft illegaal en mag dus niet worden voortgezet.

Artikel 35. Persoonsgebonden overgangsrecht

Gebruik van gronden en opstallen zoals dat op het moment van de vaststelling van dit plan plaatsvindt mag (ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – persoonsgebonden overgangsrecht') hoewel het afwijkt van het plan niettemin worden gecontinueerd. Als de gebruiker het bedrijf echter beëindigt vervalt het overgangsrecht. Met de betreffende gebruiker zijn over deze beëindiging, door een aanvulling op zijn huurcontract afspraken gemaakt.

Artikel 36. Slotregel

In dit artikel is de benaming van het plan opgenomen.

10.3 Bestemmingen

Artikel 3 Agrarisch

De bestemming Agrarisch betreft het hoveniersbedrijf en de kwekerij aan de Van Almondeweg met bijbehorende bouwwerken. Per wijzigingsbevoegdheid kan de bestemming worden omgezet in Groen als een bedrijf is beëindigd en een opstal is gesloopt.

Artikel 4 Agrarisch met waarden

Agrarisch met waarden is bedoeld voor sierteelt, veehouderijen, paardenhouderijen en dergelijke maar met behoud van de landschappelijke en natuurwaarden. Een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen voor een wijziging (onder voorwaarden) in de bestemming 'Wonen' voor een drietal op de verbeelding aangeduide locaties indien het betreffende agrarische bedrijf wordt beëindigd.

Artikel 5 Bedrijf

Deze bestemming is gericht op bedrijven in categorie 1 van de staat van bedrijfsactiviteiten waardoor alleen zeer licht hinderlijke bedrijven binnen deze bestemming passen. Bovendien zal worden beoordeeld of de desbetreffende functie past in de begripsomschrijving in artikel 1.

Artikel 6 Gemengd - 1

De bestemming 'Gemengd - 1' is vooral bedoeld voor diverse centrumfuncties in de Dorpsstraat. Toegestaan zijn de functies wonen, lichte bedrijven, detailhandel, dienstverlening, publieksverzorgende ambachten, medische en maatschappelijke voorzieningen en kantoren. De functies dienen echter niet hinderlijk te zijn voor de omgeving en zijn om die reden uitsluitend toegestaan indien zij vallen binnen categorie 1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten. Een functie als kinderopvang (= categorie 2) is daardoor hier niet mogelijk. Bovendien zal worden beoordeeld of de desbetreffende functie past in de begripsomschrijving in artikel 1. Horecafuncties zijn in deze omgeving niet wenselijk vanwege de verkeersaantrekkende werking en het parkeren.

Artikel 7 Gemengd - 2

Dit betreft de antiekboerderij aan de Van Almondeweg. Momenteel vindt er detailhandel in antiek plaats, maar bedrijfsactiviteiten in categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten (zie bijlage bij de regels) zijn ook toegestaan, voor zover die bedrijven voldoen aan de begripsbepaling in artikel 1. Ter plaatse van de aanduiding kan de bestemming worden gewijzigd in de functie Wonen mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan en er geen belemmeringen zijn. Het betreft de realisering van 1 woning aan de voorkant van het perceel indien de daar aanwezige bebouwing gesloopt wordt.

Artikel 8 Groen - 1

De bestemming 'Groen-1' is ruim te interpreteren. Deze bestemming is vooral bedoeld voor openbaar groen in en rond het woongebied en langs de wegen.

Artikel 9 Groen - 2

De bestemming 'Groen-2' is ruimer dan 'Groen-1'. Deze bestemming is vooral bedoeld voor grotere gebieden particuliere grond met groene invulling, veelal gebruikt voor het houden van dieren. In deze bestemming is onder voorwaarden de realisering van een schuilstal mogelijk. Enkele bestaande dierenverblijven, een dagverblijf voor het toezicht houden op dieren en een parkeerterrein voor vrachtwagens aan het kanaal zijn op de verbeelding met name aangeduid. Extensieve vormen van recreatie zijn hier toegestaan.

Artikel 10 Maatschappelijk

De bestemming Maatschappelijk regelt de mogelijkheid van maatschappelijke voorzieningen.

Artikel 11 Maatschappelijk - Begraafplaats

De begraafplaats heeft de bestemming Maatschappelijk - Begraafplaats gekregen. Binnen deze bestemming zijn verschillende voorzieningen toegestaan, zoals parkeervoorzieningen (voor de rouwauto's en onderhoudsvoertuigen), groenvoorzieningen en watervoorzieningen.

Artikel 12 Natuur

De bestemming Natuur is specifiek opgenomen voor het bosje in de Elsgeesterpolder. Deze bestemming zorgt ervoor dat dit bosje intact blijft uit het oogpunt van landschappelijke en cultuur-historische waarden. Ook is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen dat het graven in de grond verbiedt.

Artikel 13 Tuin

De bestemming Tuin is opgenomen om onderscheid te maken tussen het deel van een erf bij een woning waar bebouwing mogelijk is en waar geen bebouwing is toegestaan. In een Tuin (die veelal vóór en gedeeltelijk naast de woning is gelegen) is geen bebouwing mogelijk.

Artikel 14 Verkeer-verblijfsgebied

De bestemming Verkeer-verblijfsgebied is met name opgenomen voor parkeerterreinen, langzaam verkeer en rustige woonstraten en wijkontsluitingswegen.

Artikel 15 Verkeer - wegverkeer

De bestemming Verkeer-wegverkeer is opgenomen voor de A44 en op- en afritten hiervan.

Artikel 16 Water

De bestemming Water staat water toe, maar is ook bedoeld voor bruggen en steigers en bijbehorende voorzieningen.

Artikel 17 Wonen

Deze bestemming is bedoeld voor alle woningen in het plangebied die geen andere functie hebben dan woning. De woningen worden bestemd zoals ze zijn voor zover de bebouwing legaal is geplaatst. Het uitoefenen van een 'beroep aan huis' en (via een afwijkingmogelijkheid) een 'bedrijf aan huis' is onder voorwaarden toegestaan. Ook is extra bebouwing voor mantelzorg onder voorwaarden toegestaan. Specifiek voor de woningen aan het smalle deel van de Dorpsstraat is een afwijkingmogelijkheid opgenomen om onder voorwaarden ook andere functies toe te staan.

Artikel 18 t/m artikel 21

Dit zijn dubbelbestemmingen bedoeld om het belang van de leidingen mee te laten wegen in de bestemming. Ter plaatse van de dubbelbestemming mag veelal niet gebouwd worden omdat de leiding hierdoor beschadigd kan worden.

Artikel 22 t/m artikel 25

Dit zijn dubbelbestemmingen gericht op de bescherming van cultureel erfgoed onder en bovengronds, waaronder het gemeentelijk dorpsgezicht. De bescherming wordt geregeld via extra bebouwingsvoorschriften en voorschriften voor het mogen beroeren van de bodem waar nog geen archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden.

Artikel 26 Waterstaat – waterkering

Deze dubbelbestemming is met name gericht op het in standhouden van taluds, dijken en waterkeringen.

Artikel 27 Waterstaat – waterstaatkundige functie

Deze dubbelbestemming betreft een strook langs de noordzijde van het Oegstgeesterkanaal waar mogelijk in de toekomst een verbreding van het kanaal kan plaatsvinden.

11. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan biedt een conserverende regeling voor een bestaand gebied. De mogelijkheden die het plan biedt zijn grotendeels afgestemd op de geldende bestemmingsplannen, perceelsgebonden van karakter en kleinschalig van aard. Het plan voorziet niet in ingrijpende veranderingen waarbij maatschappelijke belangen geschaad kunnen worden.

Ook doorloopt het bestemmingsplan de in de Wro vastgestelde bestemmingsplanprocedure. Tijdens deze procedure zijn er verschillende momenten geweest waarop burgers en belanghebbenden hun zienswijzen op het plan kunnen geven. De maatschappelijke uitvoerbaarheid is daarmee gewaarborgd.

Voordat het bestemmingsplan werd opgesteld heeft een wijkgesprek plaatsgehad. Daarbij is aan inwoners en belanghebbenden uiteengezet wat de bedoeling is van deze bestemmingsplanherziening. Daarbij is geïnventariseerd welke specifieke wensen er bij hen leefden.

Vervolgens heeft het voorontwerpbestemmingsplan vanaf 16 februari 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende die periode van ter inzage legging kon een ieder reageren op dit bestemmingsplan. Gedurende deze periode zijn diverse vooroverleg- en inspraakreacties ontvangen. De gemeente heeft in een aparte nota 'MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID' (aparte bijlage) aangegeven of en hoe de reacties in het ontwerpbestemmingsplan zijn verwerkt.

Na verwerking van de reacties op het voorontwerpbestemmingsplan, heeft - na publicatie op 26 september 2012 - het bestemmingsplan met ingang van 27 september 2012 in ontwerp zes weken ter inzage gelegen tot en met 7 november 2012. Gedurende deze termijn kon een ieder zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan inbrengen bij de gemeenteraad. De ingebrachte zienswijzen en de gemeentelijke reactie daarop zijn verwoord in een afzonderlijke "NOTA BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN EN WIJZIGINGEN 'DORPSSTRAAT EN ELSGEESTERPOLDER.'" (aparte bijlage) In deze nota zijn, behalve de aanpassingen naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen, ook de ambtshalve wijzigingen opgenomen die ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan werden aangebracht bij de vaststelling door de gemeenteraad.

Na vaststelling door de gemeenteraad wordt het bestemmingsplan opnieuw gedurende 6 weken ter inzage gelegd. In deze periode kan beroep worden ingesteld tegen het vastgestelde bestemmingsplan door degenen die zienswijzen hebben ingediend en een ieder die bezwaren heeft tegen de bij de vaststelling aangebrachte wijzigingen.

12. Financiële uitvoerbaarheid

Bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6, eerste lid, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening onderzoek plaats te vinden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan. Dit bestemmingsplan heeft een conserverend karakter en laat geen nieuwe (grootschalige) ontwikkelingen toe. Via een wijzigingsbevoegdheid wordt hier in de toekomst wel de mogelijkheid toe gegeven, als dit het geval is zal op dat moment de financiële uitvoerbaarheid moeten worden bezien.

Aan het opstellen van het bestemmingsplan zijn kosten verbonden welke door de gemeente bekostigd worden. Verder worden er geen kosten gemaakt bij het opstellen van het bestemmingsplan. De economische haalbaarheid van het plan kan hierdoor als aangetoond worden beschouwd.

Planschade

Het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan met een planologische wijziging kan in beginsel aanleiding geven tot planschade. Het is in dit geval niet aannemelijk dat er aanleiding is voor vergoedbare planschade.

Afwijkings- en wijzigingsmogelijkheden die in het plan zijn opgenomen kunnen niet direct tot planschade leiden. Pas bij verwezenlijking kan dit wel het geval zijn. In de regels is daarom opgenomen dat bij toepassing van afwijkings- of wijzigingsmogelijkheden van wat grotere omvang, verhaal van de gemeentelijke (plan-) kosten (inclusief planschade) op de initiatiefnemer moet zijn zekergesteld. Hiervoor wordt dan een anterieure overeenkomst gesloten.

Geen exploitatieplan

Op grond van artikel 6.12, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient, indien sprake is van één van de in artikel 6.2.1 van het Bro genoemde bouwactiviteiten, een exploitatieplan te worden vastgesteld. Een exploitatieplan heeft onder meer tot doel om te komen tot een adequaat publiekrechtelijk kostenverhaal, het realiseren van een goede inrichting van de openbare ruimte door middel van het stellen van locatie-eisen en het bieden van een goede grondslag om de verdeling van woningbouwcategorieën te ondersteunen.

Het bestemmingsplan 'Dorpsstraat en Elsgeesterpolder' is conserverend van aard. Het bestemmingsplan biedt geen directe ruimte voor aanvullende woningbouw dan wel één van de andere in artikel 6.2.1 van het Bro genoemde bouwactiviteiten. Gelet hierop, onder verwijzing naar het bepaalde in artikel 6.2.1, sub b en c van het Bro en artikel 6.12, tweede lid van de Wro, wordt geen aanleiding gezien om, aanvullend op het bestemmingsplan 'Dorpsstraat - Elsgeesterpolder' een exploitatieplan vast te stellen.

Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zal nogmaals moeten worden getoetst of een exploitatieplan dient te worden opgesteld.

13. Bijlagen

Gemeentelijk dorpsgezicht Kerkbuurt

Erratum bij Gemeentelijk Dorpsgezicht Kerkbuurt

Staat van Bedrijfsactiviteiten

Nota Maatschappelijke uitvoerbaarheid (inspraak en vooroverleg) (aparte bijlage)

Nota beantwoording zienswijzen en wijzigingen (aparte bijlage)

Rapport Externe veiligheid A44

Rapport Externe veiligheid gasleidingen