

MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.

Het voorontwerp bestemmingsplan is gepubliceerd op woensdag 15 februari 2012. Vervolgens heeft het voorontwerp gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gelijktijdig met de publicatie is het voorontwerp bestemmingsplan rondgestuurd in het kader van het verplichte vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

De resultaten van de inspraak en het verplichte vooroverleg worden in dit hoofdstuk weergegeven.

Vooroverleg.

In het kader van het verplichte vooroverleg is het voorontwerp bestemmingsplan toegezonden aan:

- Vereniging Oud Oegstgeest;
- Ministerie van Defensie;
- Gemeente Katwijk;
- Rijkswaterstaat (Ministerie van Infrastructuur en Milieu);
- Gasunie
- Provincie Zuid – Holland;
- Kamer van Koophandel, Leiden;
- Gemeente Teylingen;
- Omgevingsdienst West Holland;
- Hoogheemraadschap Rijnland;
- Ministerie van Economische zaken;
- Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurhistorie en Monumenten;
- GGD Hollands Midden;
- VAC Oegstgeest;
- Adviescommissie Groen en Natuur;
- Brandweer Hollands Midden;
- Dunea.

Resultaten vooroverleg.

Naar aanleiding van het rondzenden van het voorontwerp bestemmingsplan in het kader van het verplichte vooroverleg zijn reacties ingediend door:

1. de Vereniging Oud Oegstgeest, brief dd. 26 maart 2012;
2. Ministerie van Defensie, brief dd. 24 februari 2012;
3. Gemeente Katwijk, emailbericht dd. 10 april 2012;
4. Rijkswaterstaat, Ministerie van Infrastructuur en Milieu, brief dd. 12 maart 2012;
5. Gasunie, emailbericht dd. 23 maart 2012;
6. Provincie Zuid Holland, brief dd. 12 maart 2012;
7. Kamer van Koophandel Den Haag, emailbericht dd. 6 april 2012;
8. Gemeente Teylingen, emailbericht dd. 29 februari 2012;
9. Omgevingsdienst West Holland, brief dd.4 april 2012;
10. Omgevingsdienst West Holland (aanvullend advies) brief dd. 16 april 2012;
11. Hoogheemraadschap van Rijnland, brief dd. 12 april 2012.

Hieronder volgt een weergave van de inhoud van de overlegreacties en onze reactie daarop:

1. De Vereniging Oud Oegstgeest.

De Vereniging wijst er op dat het gebied Dorpsstraat/Elsgeesterpolder behoort tot het historisch kerngebied van de gemeente. Daarnaast wordt de Kerkbuurt, die onderdeel is van dit voorontwerp bestemmingsplan, tegelijk met de vaststelling van dit bestemmingsplan door de gemeente aangewezen als gemeentelijk dorpsgezicht.

Naar de mening van de Vereniging bevat het voorontwerp bestemmingsplan onvoldoende regels om dit beschermde dorpsgezicht voldoende te beschermen.

Daarnaast maakt de Vereniging zich bezorgd over de toepassing van de Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) waardoor het historisch karakter van het plangebied kan worden bedreigd.

Reactie gemeente:

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft een consoliderend karakter. Dat betekent dat de bestaande situatie zowel qua gebruik als qua bouwmassa in het bestemmingsplan is vastgelegd. Wijzigingen in gebruik en/of bouwmassa worden slechts beperkt toegestaan. Om het gemeentelijk dorpsgezicht extra bescherming te geven is in artikel 24 van de regels een artikel “Waarde cultuurhistorie” opgenomen, waarin extra regels worden gegeven voor de panden binnen het gemeentelijk dorpsgezicht.

Op de verbeeldingen is de historische kern rond de Dorpsstraat voorzien van een aanduiding die aangeeft dat het artikel “Waarde cultuurhistorie” daar van toepassing is.

Het is inderdaad zo dat met de komst van de Wabo de mogelijkheden om vergunningvrij te bouwen, zonder dat aan het bestemmingsplan getoetst hoeft te worden, zijn uitgebreid. Dit geldt ook voor gemeentelijke beschermde dorpsgezichten. Dit betreft echter landelijke wetgeving die de gemeente niet kan omzeilen. Voor gebouwen die, volgens de Wabo wel aan het bestemmingsplan getoetst moeten worden, bevat het artikel ‘Waarde cultuurhistorie’ extra bouwregels en nadere eisen, die zoals gezegd, de waarde kunnen beschermen.

In artikel 24.2.2 is bepaald dat alleen gebouwd mag worden met inachtneming van de bestaande hoofdvorm. Bij strijd hiermee kunnen nadere eisen worden gesteld en kan onder bepaalde voorwaarden afgeweken worden van de bouwregels.

Wij zijn van mening dat het voorontwerp bestemmingsplan voldoende waarborgen biedt om het bestaande historische karakter van het plangebied te beschermen.

Conclusie

Het voorontwerp bestemmingsplan hoeft naar aanleiding van deze overlegreactie niet te worden aangepast.

2. het Ministerie van Defensie.

Het ministerie wijst er op dat er in het plangebied een (buiten gebruik gestelde-) brandstofleiding ligt.

Reactie gemeente:

Deze brandstofleiding is al in het voorontwerp bestemmingsplan opgenomen.

Conclusie:

Het plan hoeft naar aanleiding van deze reactie niet te worden aangepast.

3. Gemeente Katwijk.

De gemeente Katwijk heeft geen opmerkingen op het plan.

Conclusie:

Het voorontwerp bestemmingsplan hoeft naar aanleiding van deze overlegreactie niet te worden

aangepast.

4. Rijkswaterstaat (Ministerie van Infrastructuur en Milieu).

Het Ministerie wijst er op dat de breedte van de verkeersbestemming van de Rijksweg A44 in het plangebied niet overeenkomt met de zone die volgens de Wet beheer rijkswaterstaatwerken zou moeten worden aangehouden.

Reactie gemeente:

De verbeeldingen zullen in overeenstemming worden gebracht met de Wet beheer rijkswaterstaatwerken.

De bij de weg behorende voorzieningen als bermsloten, geluidwerende voorzieningen, groenstroken zullen in de bestemming 'Verkeer – wegverkeer' worden opgenomen.

Conclusie:

Het voorontwerp bestemmingsplan moet naar aanleiding van deze overlegreactie worden aangepast.

5. Gasunie.

De Gasunie is van mening dat artikel 19 van de regels (dubbelbestemming "Leiding – Gas") zodanig zou moeten worden aangepast dat bouwwerken ten dienste van de gasleiding kunnen worden gebouwd en dat alle overige bouwwerken worden uitgesloten.

Daarnaast vraagt de Gasunie om in de regels van het voorontwerp bestemmingsplan op te nemen dat, wanneer advies van de Gasunie nodig is alvorens vergunning te kunnen verlenen (artikel 19.3.3), dit advies schriftelijk wordt ingewonnen.

Reactie gemeente:

Er is geen bezwaar om de regels aan te passen zoals gevraagd door de Gasunie. Daarbij wijzen wij er op dat het bestemmingsplan geen regels kan bevatten die het vergunningvrij bouwen kunnen voorkomen.

Conclusie:

Het voorontwerp bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze overlegreactie aangepast.

6. Provincie Zuid Holland.

De Provincie Zuid Holland heeft geen opmerkingen op het voorontwerp bestemmingsplan.

Conclusie:

Het voorontwerp bestemmingsplan hoeft naar aanleiding van deze overlegreactie niet te worden aangepast.

7. Kamer van Koophandel Den Haag.

De Kamer van Koophandel heeft geen opmerkingen op het voorontwerp bestemmingsplan.

Conclusie:

Het voorontwerp bestemmingsplan hoeft naar aanleiding van deze overlegreactie niet te worden aangepast.

8. Gemeente Teylingen.

De gemeente Teylingen heeft geen opmerkingen op het voorontwerp bestemmingsplan.

Conclusie:

Het voorontwerp bestemmingsplan hoeft naar aanleiding van deze overlegreactie niet te worden aangepast.

9. Omgevingsdienst West Holland.

De Omgevingsdienst wil de tekst van de paragraaf Duurzaamheid (paragraaf 5.6 toelichting) graag aangevuld zien met een tekst over de Dubo-plus richtlijn (duurzaam bouwen) en het Klimaatprogramma. Voor deze beide onderdelen heeft de Omgevingsdienst in een eerder stadium al tekstvoorstellen gedaan.

Reactie gemeente:

Er worden met het bestemmingsplan geen grotere ontwikkelingen mogelijk gemaakt. De Dubo-plus richtlijn en het Klimaatprogramma hebben een relatie met bestemmingsplannen bij grotere ontwikkelingen. Voor de Dubo-plus richtlijn: meer dan 10 woningen of meer dan 3.000 m² bedrijfsvloeroppervlak. Voor het Klimaatprogramma: meer dan 50 woningen of meer dan 5.000 m² bedrijfsvloeroppervlak. Deze ontwikkelingen komen in onderhavig plan niet voor.

Conclusie:

Het voorontwerp bestemmingsplan hoeft naar aanleiding van deze overlegreactie niet te worden aangepast.

10. Omgevingsdienst West Holland (aanvullend advies)

De Omgevingsdienst heeft naderhand bij brief dd. 16 april een aanvullend advies uitgebracht ten aanzien van het onderdeel externe veiligheid in de toelichting. De omgevingsdienst doet een tekstvoorstel om dit onderdeel van de toelichting aan te passen.

Reactie gemeente:

Er is geen bezwaar om de toelichting aan te passen conform het voorstel van de Omgevingsdienst.

Conclusie:

Het voorontwerp bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze overlegreactie aangepast.

11. Hoogheemraadschap van Rijnland.

Het Hoogheemraadschap heeft een aantal opmerkingen op het voorontwerp bestemmingsplan:

- a. Het Hoogheemraadschap vraagt om in de toelichting op het voorontwerp bestemmingsplan aandacht te geven aan de Keur en Beleidsregels van het Hoogheemraadschap. Daartoe is een tekstvoorstel bijgevoegd.
- b. In verband met voorziene capaciteitsuitbreiding vraagt het Hoogheemraadschap om langs de gehele noordoever van het Oegstgeesterkanaal, een 25 meter brede strook te bestemmen als 'water' of als dubbelbestemming 'waterstaatswerk'.
- c. Het Hoogheemraadschap vraagt om in de regels op te nemen dat bij een uitbreiding van 500 m² of meer verhard oppervlak, 15% van de toename van het verhard oppervlak wordt gecompenseerd in de aanleg van oppervlaktewater.
- d. Het is niet duidelijk of de in paragraaf 3.2. genoemde ontwikkelingen ten aanzien van verkeer, in dit bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt of in een latere fase planologisch zullen worden geregeld. Ook is niet duidelijk op welke wijze het Hoogheemraadschap bij deze ontwikkelingen betrokken wordt.
- e. Het Hoogheemraadschap is van mening dat de waterkeringen en watergangen niet volledig in het plan zijn opgenomen en vraagt om het voorontwerp bestemmingsplan op dit punt aan te passen.
- f. Volgens het Hoogheemraadschap is een rioolpersleiding in het plangebied ten onrechte niet in het plan opgenomen. Ook hier vraagt het Hoogheemraadschap aanpassing van het voorontwerp bestemmingsplan.
- g. In de regels wordt in diverse artikelen het aanleggen van water en het bouwen van

bouwwerken geen gebouw zijnde op of aan het water mogelijk gemaakt. Naar de mening van het Hoogheemraadschap is de terminologie die in de diverse artikelen wordt gebruikt niet eensluidend. Het Hoogheemraadschap vraagt om de terminologie van de diverse artikelen beter op elkaar af te stemmen.

Reactie gemeente:

Ad a. Er is geen bezwaar om het tekstvoorstel van het Hoogheemraadschap over te nemen.

Ad b. De strook direct ten noorden van het Oegstgeester kanaal zal een bestemming “Groen -2” krijgen met een dubbelbestemming “waterstaat – waterstaatkundige functie” net als in het in procedure zijnde bestemmingsplan Haaswijk. Voor zover de gronden geen eigendom zijn van het Hoogheemraadschap zullen zij worden bestemd conform de bestaande toestand. Immers het is niet zeker dat binnen de planperiode van dit bestemmingsplan de verbreding van de bestemming ‘water’ kan worden gerealiseerd. Mocht die verbreding toch kunnen worden gerealiseerd, dan kan de gemeente op dat moment besluiten om alsnog de geëigende procedure te volgen om van het bestemmingsplan af te wijken danwel de bestemming aan te passen.

Ad c. Dit voorstel nemen wij, evenals in andere bestemmingsplannen in Oegstgeest, niet over. Het gaat hier om een –in toepasselijke gevallen- aanvullende compensatieregeling vanuit het beleid van het Hoogheemraadschap. Naar onze mening is een bestemmingsplan niet de geëigende plaats voor dit soort aanvullende regels. Wij zullen in de toelichting verwijzen naar het beleid van het Hoogheemraadschap op dit punt.

Ad d. In paragraaf 3.2 (“Verkeer”) zal worden aangegeven welke ontwikkelingen het plan wel en niet mogelijk maakt. De manier waarop het Hoogheemraadschap betrokken wordt bij diverse projecten is niet iets dat in een bestemmingsplan geregeld wordt.

Ad e. De primaire watergangen en de regionale waterkeringen zullen op de verbeelding worden overgenomen volgens het voorstel van het Hoogheemraadschap.

Ad f. De rioolpersleiding zal alsnog op de verbeelding worden aangebracht. De regels zullen daarmee in overeenstemming worden gebracht.

Ad g. De terminologie in de regels van het bestemmingsplan zal worden aangepast.

Conclusie:

Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze overlegreactie aangepast.

Inspraak.

Inspraakreacties zijn ingediend door:

1. Inspreker 1 te Sassenheim, bij brief gedateerd 26 maart 2012;
2. Inspreker 2 te Oegstgeest, bij brief gedateerd 25 maart 2012;
3. De Clerq Advocaten en Notarissen, namens inspreker 3 te Oegstgeest, bij brief gedateerd 20 maart 2012;
4. Mr. E.J.C. van Hartingsveldt namens inspreker 4 te Oegstgeest, bij brief gedateerd 28 maart 2012;
5. Inspreker 5 te Oegstgeest, bij brief gedateerd 20 februari 2012;
6. J.J. van Beek, Dikkenbergweg 28-11, 6721AC Bennekom, namens inspreker 6, bij brief gedateerd 21 maart 2012;
7. Van der Haar en Partners BV, Postbus 1040, 2340BA Oegstgeest, bij brief gedateerd 16 maart 2012;
8. Inspreker 8 te Rijnsburg, bij brief gedateerd 1 maart 2012;
9. Inspreker 9 te Oegstgeest, bij brief gedateerd 4 maart 2012.

Alle inspraakreacties zijn tijdig ingediend.

Hieronder volgt een weergave van de inhoud van de inspraakreacties en de gemeentelijke reactie daar op.

1.

Inspreker 1 heeft de volgende opmerkingen op het voorontwerp bestemmingsplan:

- a. Op verbeelding A is in de digitale versie geen onderscheid te maken tussen de bestemmingen “agrarisch” en “agrarisch met waarden”.
- b. De aard en omvang van de aanwezige natuurwaarden is onvoldoende om een bestemming “agrarisch met waarden” te rechtvaardigen.
- c. De perceelssloot die is bestemd als “water” heeft naar aard en omvang dezelfde omgang als andere sloten die niet als water zijn bestemd. Om die reden zou de perceelssloot ook een agrarische bestemming moeten krijgen.
- d. Uit kaart A is niet duidelijk of de groenstrook langs de Vinkeweg bestemd is voor “groen 1” of “groen 2”. Er is bezwaar tegen de –vermoedelijke- bestemming “groen 1” omdat in de groenstrook diverse perceels- en bedrijfstoegangen liggen.
- e. De brandstofleiding langs de Vinkeweg zou moeten worden geschrapt omdat die leiding al jaren buiten gebruik is.

Reactie gemeente:

Ad a: De bestemming van de grond van inspreker is “agrarisch met waarden”. De aanduiding voor deze bestemming is (hoewel niet heel erg duidelijk) opgenomen op de verbeelding. Voor het opstellen van de verbeeldingen die onderdeel zijn van het bestemmingsplan is de gemeente gebonden aan wettelijke voorschriften. Die voorschriften maken het niet mogelijk om de aanduiding voor de bestemming beter / duidelijker op de verbeeldingen aan te brengen. Overigens is de digitale versie van de verbeeldingen leidend. In de digitale versie van het bestemmingsplan (die is in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl) is duidelijk welke de geldende bestemming ter plaatse is. De bestemming “agrarisch” betreft uitsluitend een perceel aan de Van Almondeweg.

Ad b. Het bestemmingsplan moet –ook voor wat de bescherming van aanwezige natuurwaarden betreft- aansluiten bij Provinciale regelgeving. In de Provinciale structuurvisie en in het Natuurbeheerplan Zuid-Holland komen passages voor over de Elsgeesterpolder. Ter verduidelijking is de toelichting van het bestemmingsplan hierop aangepast.

Ad c. Deze opmerking is terecht. De aanwezige watergang kan de bestemming “agrarisch” krijgen.

Ad d. De grond waarop inspreker doelt is inderdaad bestemd voor “groen 1”. Binnen deze bestemming is niet geregeld dat in- uitritten mogelijk zijn. Deze opmerking is dus terecht.

Ad e. De betreffende leiding is inderdaad niet meer in gebruik. Met de betreffende leidingbeheerder is contact geweest. Op verzoek van de leidingbeheerder wordt de leiding op de verbeelding van het bestemmingsplan weergegeven.

Conclusie:

Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze inspraakreactie aangepast.

2.

Inspreker 2 heeft de volgende opmerkingen op het voorontwerp bestemmingsplan:

- a. In artikel 4.1 onder f en h zou moeten worden geregeld dat extensief recreatief medegebruik van het gebied plaats moet vinden vanaf bestaande infrastructuur.
- b. Ten aanzien van artikel 4.2 onder d: daar zou een tweede bedrijfswoning bij de melkveehouderij onder voorwaarden mogelijk moeten zijn.
- c. Ten aanzien van artikel 4.3.1: de regeling die nu is opgenomen voor de “rustende agrarier” voorziet niet in een goede oplossing. Een betere oplossing zou zijn om –wanneer de huidige exploitant terugtreedt- niet de bestaande bedrijfswoning uit te breiden, maar de mogelijkheid te bieden om een tweede bedrijfswoning te bouwen.
- d. Ten aanzien van artikel 4.4: hier graag het verbod om grasland te scheuren laten vervallen en het provinciaal beleid volgen.
- e. Ten aanzien van artikel 22.3: het ophogen van grond en het aanbrengen van drainage zouden buiten de verplichting van archeologisch onderzoek moeten vallen omdat dit normale agrarische handelingen zijn. Ook het bouwen binnen een bouwblok zou buiten de verplichting van archeologisch onderzoek moeten vallen omdat het opnemen van een bouwblok nu eenmaal impliceert dat de bodem wordt verstoord.
- f. Windturbine: het vigerende bestemmingsplan laat de bouw van een windturbine toe. Ook het nieuwe bestemmingsplan zou die mogelijkheid moeten bieden.

Reactie gemeente:

- Ad a. Deze opmerking is terecht, maar in het bestemmingsplan is al opgenomen dat voor de aanleg van wegen en paden een aparte vergunning nodig is. Om aan deze opmerking tegemoet te komen zal in de regels (artikel 4.4.3) worden bepaald dat bij het beoordelen van een verzoek om aanlegvergunning tevens wordt beoordeeld of de agrarische bedrijfsvoering niet onevenredig wordt geschaad.
- Ad b. Het is begrijpelijk dat de exploitant van het bedrijf de mogelijkheid wil openhouden voor het maken van een tweede bedrijfswoning. Echter het bestemmingsplan sluit met deze regeling aan Provinciale voorschriften en kan dus op dit punt niet worden aangepast zonder met de Provinciale bepalingen in strijd te komen. De Verordening Ruimte (Provincie Zuid-Holland 2010) bepaalt dat ‘voor een volwaardig agrarisch bedrijf maximaal één bedrijfswoning is toegestaan, of het aantal dat al is vergund.’ De Provincie zal derhalve niet meewerken aan de realisering van een tweede bedrijfswoning.
- Ad c. Ook hier is begrijpelijk dat de exploitanten van het agrarisch bedrijf een wens hebben voor het maken van een tweede agrarische bedrijfswoning in plaats van het uitbreiden van de bestaande bedrijfswoning in het geval dat de exploitant ‘in ruste’ gaat en het bedrijf overdraagt. Echter ook op dit punt is aanpassing van het bestemmingsplan niet mogelijk zonder in strijd te komen met de Provinciale regelgeving. Onder verwijzing naar het gestelde ten aanzien van het beleid van de Provincie onder ad b is ook hier de conclusie dat de Provincie niet zal meewerken aan het realiseren van een tweede bedrijfswoning.
- Ad d. In tegenstelling tot wat in de inspraakreactie is vermeld bevat het bestemmingsplan geen absoluut verbod op het scheuren van grasland. In de artikelen 3 en 4 van de regels wordt scheuren van grasland toegestaan mits daarvoor een aparte omgevingsvergunning wordt aangevraagd en verleend. Met deze regeling kan de gemeente het beleid in dit gebied –ook voor wat het scheuren van grasland betreft- afstemmen op het Provinciaal beleid. Wij zijn van mening dat het bestemmingsplan op dit punt geen aanpassing behoeft.
- Ad e. Bedoeling van dit voorschrift is om eventuele archeologische resten zoveel mogelijk te beschermen. Sinds het Verdrag van Malta is het verplicht maatregelen te nemen om archeologische resten te beschermen. Zowel het ophogen van de grond als het aanbrengen van drainage kan gevolgen hebben voor mogelijk aanwezige archeologische resten. Ook

bouwen binnen een bouwblok kan gevolgen hebben. Het opnemen van een bouwblok impliceert nog niet dat eventuele archeologische resten zonder meer verloren mogen gaan. Conclusie is dat dit voorschrift moet worden gehandhaafd en dat bij het eventueel uitvoeren van deze werkzaamheden een archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Overigens is dit alleen noodzakelijk als grondwerkzaamheden dieper komen dan 0,5 meter. Alleen als aangetoond kan worden dat de ondergrond in het verleden al tot een grotere diepte is bewerkt en daarmee verstoord kan de eis van archeologisch onderzoek achterwege blijven.

Ad f. In het vigerende bestemmingsplan is voor 'kleine' windturbines een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Deze wijzigingsbevoegdheid is niet opnieuw opgenomen omdat windturbines strijdig zijn met de functie van weidevogelgebied.

De windmolens waar inspreker op doelt zijn vele malen groter dan de windturbines die via wijzigingsbevoegdheid in het vigerende plan zijn opgenomen. Dergelijke windmolens geven een extra geluidbelasting bovenop het verkeersgeluid van de A44. De tegenover de snelweg gelegen woongebieden Morsebel en Haaswijk worden al belast met een te hoge geluidbelasting ten gevolge van verkeerslawaai. Voor cumulatie van geluidbelasting is geen ruimte.

Op korte afstand van de Elsgeestepolder ligt een aanzienlijk aantal woningen (genoemde woongebieden). Uit jurisprudentie blijkt dat de planschade als gevolg van extra geluid en aantasting van het uitzicht zeer hoog kan oplopen.

Conclusie:

Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze inspraakreactie aangepast.

3. De Clerq Advocaten en Notarissen, namens inspreker 3.

- a. Een tweetal bijgebouwen van in totaal 98 m² dient in het bestemmingsplan de bestemming "wonen" te krijgen.
- b. Een bestaande berging voor landbouwwerktuigen dient positief te worden bestemd.

Reactie gemeente:

Ad a. en b. In een voorbereidend gesprek voor het nieuwe bestemmingsplan heeft inspreker gevraagd om de huidige agrarische bestemming van een groot deel van zijn perceel te wijzigen in een woonbestemming omdat dit deel al tientallen jaren geen agrarisch gebruik meer kent. In het nieuwe bestemmingsplan is deze wens ingewilligd en heeft het hele perceel een woon- en tuinbestemming gekregen. De bestaande berging (72 m²) ligt binnen het gebied waar bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan en past daarmee binnen het nieuwe bestemmingsplan. Gezien de gehonoreerde wens om de agrarische bestemming van het perceel te verwijderen en het feit dat op het perceel geen agrarisch bedrijf gevestigd is, is het niet logisch om dit gebouw een agrarische bedrijfsbestemming te geven. Daar komt bij dat de afmeting van de toegangsdeuren van de berging (ca. 2,3 m. hoog en ca. 2,5 m. breed, te klein zijn voor een normaal efficiënt gebruik als agrarische werktuigenberging (bijv. voor een tractor).

De twee bijgebouwen (portocabins) van 98 m² liggen in de bestemming tuin waar geen gebouwen gerealiseerd mogen worden. Deze gebouwen waren tijdelijk gedoogd om als tijdelijke woning te dienen tijdens de (ver)bouw van het woonhuis. Het is nooit de bedoeling geweest om deze gebouwen te legaliseren. Een aantal redenen waarom de gemeente deze gebouwen ook in het nieuwe bestemmingsplan niet wil legaliseren zijn:

- Legaliseren zou strijdig zijn met provinciaal beleid; het perceel ligt buiten de ‘rode contour’ waar geen verdere uitbreiding van stedelijke functies (w.o. wonen) wordt toegestaan;
- In het vigerende bestemmingsplan was aan bebouwing op het perceel het volgende toegestaan; een woonhuis van ca 120 m², inhoud max 400 m³, 1 huishoudelijke berg- of werkruimte en/of garage tot max. 40 m² met een vrijstellingsmogelijkheid van 50 m². Momenteel is op het perceel reeds aanwezig (met vergunning); een woonhuis van (volgens de inspraakreactie) 420 m², een berging van 72 m², 2 vergunningvrije gebouwtjes van ieder ca 15 m². Als de twee bijgebouwen gelegaliseerd zouden worden zou er ca 170 m² (+ 30 m² vergunningvrij) aan bijbehorende bouwwerken aanwezig zijn. Voor grotere percelen hanteert de gemeente standaard een toe te stane oppervlakte van 80 m² aan bijbehorende bouwwerken. Gezien het feit dat er qua oppervlakte al ca 3 x zoveel is gerealiseerd als in het vigerende bestemmingsplan was toegelaten ziet de gemeente geen reden om nog meer uitbreiding van de bebouwing toe te staan.
- Het is niet juist dat, zoals de inspraakreactie vermeldt, de beide bijgebouwen vergunningvrij zouden zijn. Artikel 4, lid 1, aanhef en onder sub b, betreft de zogenaamde ‘kruimelgevallen’ waarvoor met een omgevingsvergunning afgeweken kan worden van het bestemmingsplan; het betreft hier dus geen vergunningvrije bouwwerken. Afgezien hiervan zou de bebouwing ook niet voldoen aan een van de gestelde voorwaarden hiervoor; ‘dan wel dat de oppervlakte die op grond van het bestemmingsplan voor bebouwing in aanmerking komt voor meer dan 50% wordt overschreden. Het bestemmingsplan laat maximaal 80 m² aan bijbehorende bouwwerken toe. Bij het positief bestemmen zou dit niet onder de voorwaarden voor ‘kruimelgevallen’ passen.
- Recent is voor de Vaste commissie van advies voor de bezwaarschriften gemeente Oegstgeest een bezwaar van inspreker behandeld. De gemeente heeft nl. besloten om handhavend op te treden tegen de portocabins door oplegging van een last onder dwangsom. De commissie heeft het college van B&W geadviseerd het bezwaar ongegrond te verklaren.

Conclusie:

Naar aanleiding van deze inspraakreactie hoeft het bestemmingsplan niet te worden aangepast.

4. Mr. E.J.C. van Hartingsveldt namens inspreker 4.

- a. Bestaande bebouwing dient integraal te worden gelegaliseerd.
- b. De bestemming “Groen 2” die nu ter plaatse van het perceel Haarlemmerweg 3 is opgenomen, maakt niet het meest doelmatig gebruik van het perceel mogelijk.
- c. De ruimte boven de stallen zou moeten kunnen worden gebruikt voor recreatieve bewoning danwel voor nachtverblijf ten behoeve van het toezicht op de dieren.
- d. Recreatieve bewoning zou ter plaatse moeten worden toegestaan om invulling te geven aan Provinciaal beleid.

Reactie gemeente:

Ad a. Het bestemmingsplan Dorpsstraat en Elsgeesterpolder is een consoliderend bestemmingsplan. In dat plan wordt alle bebouwing en alle gebruik die rechtens aanwezig

is, opgenomen. Voor wat de bebouwing van inspreker betreft betekent dat dat alle gebouwen en bouwwerken waarvoor een bouw-/omgevingsvergunning is verleend, in het bestemmingsplan wordt opgenomen. Voor zover de gemeente bekend is, zijn alle bouwwerken waarvoor vergunning is verleend nu ook in het plan opgenomen, zodat het bestemmingsplan op dit punt geen aanpassing behoeft.

Ad b. Aan de gronden van inspreker is in het bestemmingsplan de bestemming “groen 2” toegekend. Deze bestemming sluit aan bij de mogelijkheden die het nu vigerende bestemmingsplan biedt. Dat inspreker een ander gebruik van deze gronden wenst te maken is voor zijn rekening en risico. Die wens impliceert nog niet dat de door inspreker gewenste bestemming ook in het bestemmingsplan Dorpsstraat Elsgeesterpolder moet worden opgenomen. Ook hier geldt dat het gebruik dat volgens het nu vigerende bestemmingsplan mogelijk is danwel waarvoor anderszins vergunning is verleend, in het bestemmingsplan zal worden opgenomen. Bovendien is het huidige gebruik, het hobbymatig houden van dieren, binnen de bestemming ‘Groen 2’ toegestaan. Op dit punt behoeft het bestemmingsplan naar de mening van de gemeente geen aanpassing.

Ad c en d. Als het verzoek van inspreker zou worden gevolgd, dan zou een woon- of verblijfsfunctie mogelijk worden gemaakt. Een woon- of verblijfsfunctie is naar de mening van de gemeente in dit gebied niet gewenst. Daarbij merkt de gemeente op dat er op dit moment ook geen gelegaliseerde woon- of verblijfsfunctie in het gebied bestaat zodat het niet in de uitgangspunten van dit bestemmingsplan zou passen om deze functie nu alsnog op te nemen.

Naar de mening van de gemeente hoeft het bestemmingsplan op dit punt dan ook niet te worden aangepast.

Conclusie:

Naar aanleiding van deze inspraakreactie behoeft het bestemmingsplan niet te worden aangepast.

5. Inspreker 5.

- a. Uitbreiding van winkels aan de Dorpsstraat heeft een verkeersaantrekkende werking en veroorzaakt parkeeroverlast.
- b. Het garagebedrijf aan de Almondeweg past niet in de groene/recreatieve functie ter plaatse.
- c. Het doortrekken van een geluidswal langs de A44 zou de geluidsoverlast voor de bewoners van de Groenhoevelaan sterk verbeteren.
- d. De riolering van de woningen aan de Groenhoevelaan is onvoldoende.

Reactie gemeente:

Ad a. Het bestemmingsplan Dorpsstraat en Elsgeesterpolder is een consoliderend bestemmingsplan waarin alleen bestaand gebruik en bestaande bebouwing worden opgenomen. Het bestemmingsplan maakt de vestiging van nieuwe winkels niet direct mogelijk; daarvoor is een afwijking van het bestemmingsplan nodig. Bij de beoordeling om die afwijking al dan niet toe te staan zal de parkeerdruk van de betreffende voorziening in de omgeving een aspect zijn. Deze bepaling zal aan de regels worden toegevoegd.

Ad b. Deze opmerking is terecht. Dit garagebedrijf is op deze plek planologisch gezien niet wenselijk. Om die reden is het bedrijf dan ook niet direct positief bestemd, maar is in het bestemmingsplan opgenomen dat alleen de huidige exploitant het bedrijf mag voortzetten. Zodra het bedrijf wordt beëindigd of wordt overgedragen zal het volgens de regels van het bestemmingsplan ter plaatse moeten verdwijnen. Op dit punt hoeft het bestemmingsplan derhalve niet te worden aangepast.

Ad c. De regels van het bestemmingsplan sluiten het doortrekken van de bestaande geluidswal niet uit. Ook hier behoeft het bestemmingsplan derhalve geen aanpassing.

Ad d. Het bestemmingsplan laat het aanleggen van nieuwe riolering danwel het aanpassen van bestaande riolering toe. In het bestemmingsplan kan geen verplichting worden opgenomen om bestaande riolering te verbeteren. Ook hier behoeft het bestemmingsplan geen aanpassing.

Conclusie:

Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze inspraakreactie aangepast.

6. J.J. van Beek namens inspreker 6.

Inspreker is eigenaar van een perceel grond ten westen van de A44 en ten noorden van het Oegstgeesterkanaal. In het aangrenzende bestemmingsplan van de gemeente Katwijk is de grond van inspreker voor een benzinstation met bijbehorende voorzieningen. De heer Van Beek vraagt namens inspreker om het nu voorliggende bestemmingsplan een ontsluiting vanaf de A44 naar het mogelijk toekomstige benzinstation mogelijk te maken.

Reactie gemeente:

Op dit moment is nog niet zeker of het benzinstation ook binnen de planperiode van het nu voorliggende bestemmingsplan kan/zal worden gerealiseerd. Daarnaast is het nog niet volstrekt duidelijk welke voorzieningen in het nu voorliggende bestemmingsplan mogelijk moeten worden gemaakt om het benzinstation te realiseren. Tot slot is er op dit moment bestuurlijk in Oegstgeest nog geen beslissing genomen over het al dan niet ondersteunen van de bouw van dit benzinstation. Dit alles maakt dat het op dit moment nog niet mogelijk is om het nu voorliggende bestemmingsplan al aan deze plannen aan te passen. Wanneer de plannen concreet zijn en als vergunningsaanvraag bij de gemeente worden ingediend kan de gemeente met toepassing van de dan geldende planologische regels besluiten om al dan niet medewerking aan de plannen te verlenen.

Conclusie:

Het bestemmingsplan hoeft naar aanleiding van deze inspraakreactie niet te worden aangepast.

7. Van der Haar en Partners BV.

- a. In het voorontwerp bestemmingsplan is verzuimd om alle bestaande bebouwing op te nemen omdat het boothuis, de garage en een bestaand bijgebouw bij Haarlemmerstraatweg 2 en 2A niet zijn opgenomen
- b. Op de bestemmingsplankaart zijn de monumentale boerderij Haaswijk en de naastgelegen woning beide als vrijstaand opgenomen. Dit is onjuist omdat deze gebouwen met een glazen corridor onderling zijn verbonden.
- c. De aansluiting van de Pastoorswetering op het Oegstgeester kanaal. is niet juist op de plankaart weergegeven.
- d. Op de plankaart is de Van Gerrevinkbrug niet juist weergegeven: de brug wordt momenteel verbreed.
- e. Voor de percelen Haarlemmerstraatweg 2 en 2A is ten onrechte de mogelijkheid die het nu vigerende bestemmingsplan Haaswijk biedt om aan- en bijgebouwen te bouwen, weggenomen.

Reactie gemeente:

Ad a: Deze opmerking is terecht. Het plan wordt zodanig aangepast dat de bestaande bijgebouwen binnen de woonbestemming (maar wel buiten het bouwvlak) vallen.

Ad b: De glazen corridor ligt buiten de bouwvlakken van de woonhuizen en wordt gezien als een

ondergeschikt bijbehorend bouwwerk. Het komt vaker voor dat vrijstaande woningen via aan- en uitbouwen ‘aan elkaar vast’ komen te zitten, maar het wordt van belang geacht om het vrijstaande, individuele, karakter van de woningen te handhaven. De aanduiding “aaneengebouwd” wordt vooral gebruikt voor rijenwoningen en twee-onder-één kap woningen. De aanduiding “vrijstaand” biedt de mogelijkheid om via een bijbehorend bouwwerk de woningen te verbinden, maar deze verbinding kan bij wijziging van de woonsituatie ook weer teniet worden gedaan. Bij de aanduiding “aaneengebouwd” zou dit laatste volgens het bestemmingsplan niet toegestaan zijn.

Ad c: Ter plaatse van de onderdoorgang van de Pastoorswetering naar het Oegstgeester kanaal zijn de bestemmingen “Verkeer” en “Groen 1” opgenomen omdat dat op die plaats de hoofdfuncties zijn. Binnen die bestemmingen is het aanleggen van water mede mogelijk. De opmerking is overigens voor een deel wel juist, Het deel van de bestemming “Groen 2” dat feitelijk open water is zal de bestemming “Water” krijgen.

Ad d: Bij het opstellen van het bestemmingsplan is rekening gehouden met de verbreding van de brug. Voor wat de landhoofden betreft: deze lopen inderdaad in lijn met de oevers. De verbeelding zal hierop worden aangepast.

Ad e: Deze opmerking is juist. Het plan wordt zo aangepast dat de bestaande bouwmogelijkheden voor aan- en bijgebouwen uit het vigerende bestemmingsplan Haaswijk voor dit perceel weer worden opgenomen.

Conclusie:

Naar aanleiding van deze inspraakreactie wordt het bestemmingsplan aangepast.

8. Inspreker 8.

- a. Aan het bedrijf van inspreker aan de Vinkeweg 73 zou bij recht een groeimogelijkheid van 10% van het te bebouwen oppervlak moeten worden toegekend.
- b. De hoogtemaat van de kassen zou moeten worden vergroot. Hiermee zou de hoogtemaat van de bebouwing worden afgestemd op de mogelijkheden van de bestemmingsplannen van buurgemeenten voor het aangrenzende gebied.
- c. Om intensiever grondgebruik mogelijk te maken zou de hoogtemaat van de kassen moeten worden vergroot tot 7 meter.
- d. Om de aanleg van een waterbassin mogelijk te maken zou het bestemmingsplan moeten voorzien in de mogelijkheid van de bouw van een bouwwerk geen gebouw zijnde met een hoogte van ca 5 meter.
- e. Door grondwerkzaamheden in het verleden mogen tot op een diepte van ca 60 cm. geen archeologische vondsten meer worden verwacht. Gevraagd wordt de regels van het bestemmingsplan hierop aan te passen.
- f. Om het plantgoed te beschermen is een hoogte van erfafscheidingen nodig van 1,5 meter alsmede de bouw van tunnelkassen en tijdelijke windschermen van 2 meter hoog.
- g. Om in de toekomst gebruik te kunnen maken van de “ruimte-voor-ruimte” regeling wordt gevraagd om in een wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid op te nemen de bestemming te wijzigen in ‘tuinbouwbedrijf’.

Reactie gemeente

Ad a: Het provinciaal beleid verzet zich tegen groeimogelijkheden voor verspreid gelegen boom- en sierteeltbedrijven. De gemeente kan en wil daarom niet meewerken aan verdere groei. Er is wel een ‘algemene afwijkingsregel’ in het bestemmingsplan opgenomen die burgemeester en wethouders de bevoegdheid geeft een bouwvlak te vergroten met 10%.

Het bestemmingsplan wordt op dit punt niet aangepast.

Ad b en c: Het bedrijf heeft momenteel geen concrete plannen om de kassen te verhogen. Om deze reden en vanwege de zichtlocatie wordt een verhoging van de kassen niet direct in het bestemmingsplan opgenomen. Als er gedurende de planperiode van dit bestemmingsplan wel concrete plannen komen, wordt op dat moment besloten of al dan niet van het bestemmingsplan wordt afgeweken. Omdat de huidige goothoogte van de kassen ca 2,4 meter is en goothoogten in hele meters naar boven worden afgerond wordt de goothoogte op de verbeelding wel aangepast van 2 naar 3 meter.

Ad d: In het bestemmingsplan zal worden opgenomen dat een waterbassin buiten het bouwvlak is toegestaan tot maximaal de goothoogte van de bijbehorende kassen

Ad e: Bedoeling van dit voorschrift is om eventuele archeologische resten zoveel mogelijk te beschermen. Grondwerkzaamheden kunnen gevolgen hebben voor eventuele archeologische resten. Het opnemen van regels voor de bescherming van archeologische waarden is verplicht op grond van 'Het verdrag van Malta'. Overigens gelden de regels alleen voorzover grondwerkzaamheden dieper plaatsvinden dan 0,5 meter. Conclusie is dat dit voorschrift moet worden gehandhaafd en dat bij het eventueel uitvoeren van grondwerkzaamheden dieper dan 0,5 meter een archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Alleen als aangetoond kan worden dat de ondergrond in het verleden al tot een grotere diepte is bewerkt en daarmee verstoord kan de eis van archeologisch onderzoek achterwege blijven.

Ad f: Aan de regels wordt een bepaling toegevoegd waarbij buiten het bouwvlak, uitsluitend seizoensgebonden windschermen en tunnelkassen mogen worden gerealiseerd tot een hoogte van 2 meter.

Ad g: De ruimte-voor-ruimte regeling geldt voor alle agrarische bedrijven en niet alleen voor 'tuinbouwbedrijven'. Het is daarom niet nodig om de gevraagde wijzigingsbevoegdheid op te nemen. Wel wordt een wijzigingsbevoegdheid voor eventuele toepassing van de ruimte-voor-ruimte regeling opgenomen voor onderhavig perceel.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze inspraakreactie aangepast.

9. Inspreker 9.

Voor het 'perceel 478' (ten noorden van de nieuwe begraafplaats) zou de bestemming "Groen – 2" die nu in het voorontwerp bestemmingsplan is opgenomen, zodanig moeten worden gewijzigd dat op dit perceel koeien kunnen blijven grazen.

Reactie gemeente:

De gemeente heeft er geen bezwaar tegen om voor bedoelde locatie de bestemming "agrarisch met waarden" op te nemen zodat het weiden van koeien bij recht is toegestaan.

Conclusie:

Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze inspraakreactie aangepast.