

NOTA BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN, ADVIES MONUMENTENCOMMISSIE EN WIJZIGINGEN 'DORPSSTRAAT EN ELSGEESTERPOLDER'.

Inleiding.

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) zoals die in 2010 van kracht is geworden is als een van de nieuwe regels opgenomen dat na 1 juli 2013 bestemmingsplannen niet ouder mogen zijn dan 10 jaar. Om aan dat voorschrift tegemoet te komen is in Oegstgeest een aantal bestemmingsplannen nieuw in procedure gebracht. Een van die bestemmingsplannen is het bestemmingsplan Dorpsstraat en Elsgheesterpolder.

Dat bestemmingsplan is op 26 september 2012 gepubliceerd en in ontwerp ter inzage gelegd. Het bestemmingsplan heeft in ontwerp ter inzage gelegen van donderdag 27 september tot en met woensdag 7 november (6 weken).

Gedurende de termijn dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag, kon een ieder zienswijzen indienen bij de gemeenteraad. In deze nota worden de zienswijzen beantwoord. Bij iedere zienswijze wordt aangegeven op welke manier (indien van toepassing) deze zienswijze geleid heeft tot wijzigingen van het plan.

In de Erfgoedverordening Oegstgeest 2010 is bepaald dat voordat een bestemmingsplan wordt vastgesteld dat een gemeentelijk dorpsgezicht bevat, advies wordt gevraagd aan de monumentencommissie. Dit advies en de reactie daarop is in deze nota opgenomen.

Aan het eind van de nota worden de wijzigingen opgesomd die ambtshalve (dus niet als gevolg van zienswijzen) in het plan zijn verwerkt.

Zienswijzen.

Van de gelegenheid om zienswijzen ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan in te dienen is gebruik gemaakt door:

1. Appellant 1 te Rijnsburg. Deze zienswijze is gedateerd 17 oktober 2012 en is op diezelfde datum door de gemeente ontvangen.
2. Appellant 2 te Oegstgeest. Deze zienswijze is gedateerd 5 november 2012 en is door de gemeente ontvangen op 6 november 2012.
3. De Clerq Advocaten en notarissen, Postbus 11051, 2301EB Leiden. Deze zienswijze is ingediend namens appellant 3 te Oegstgeest. De zienswijze is gedateerd 7 november 2012 en is op diezelfde datum (per fax) door de gemeente ontvangen.
4. Appellanten 4 te Oegstgeest. Deze zienswijze is gedateerd 30 oktober 2012 en is door de gemeente ontvangen op 3 november 2012.
5. Appellant 5 te Oegstgeest. Deze zienswijze is gedateerd 2 oktober 2012 en is door de gemeente ontvangen op 4 oktober 2012.
6. Van Hartingsveldt, Schönhagen, Ossentjuk advocaten, Postbus 2202, 2301CE Leiden. Deze zienswijze is ingediend namens appellant 6 te Oegstgeest. Deze zienswijze is gedateerd 30 oktober 2012 en is door de gemeente ontvangen op 31 oktober 2012.
7. Hoogheemraadschap van Rijnland, Postbus 156, 2300AD Leiden. Deze zienswijze is gedateerd 19 oktober 2012 en is door de gemeente ontvangen op 22 oktober 2012.
8. Gasunie, Postbus 19, 9700MA Groningen. Deze zienswijze is gedateerd 5 november 2012 en is door de gemeente ontvangen op 6 november 2012.
9. Appellant 9 te Oegstgeest. Deze zienswijze is gedateerd 4 november 2012 en is door de gemeente ontvangen op 5 november 2012.
10. Appellant 10 te Oegstgeest. Deze zienswijze is gedateerd 6 november 2012 en is door de gemeente ontvangen op 7 november 2012.

Ontvankelijkheid.

Alle zienswijzen ten aanzien van het bestemmingsplan zijn door de gemeente ontvangen binnen de termijn dat het bestemmingsplan in ontwerp ter inzage lag. Om die reden zijn alle zienswijzen ontvankelijk.

Inhoudelijk.

1. Zienswijze appellant 1 (betreft sierteeltbedrijf aan de A44 in de Elsgeesterpolder)

Deze zienswijzen hebben betrekking op:

- a. Het bij recht opnemen van een uitbreidingsmogelijkheid voor de kassen van 10 % danwel de grens van het bouwblok voor de kassen parallel te laten lopen met de A44. Daarmee wordt recht gedaan aan een effectieve bedrijfsvoering.
- b. Aanpassen van de hoogtematen van de kassen tot 7 meter. Hierbij wordt verwezen naar de regeling in het bestemmingsplan "Landelijk gebied Voorhout, 1^e herziening", waarin de maximale bouwhoogte van kassen 7 meter, danwel de bestaande grotere hoogte is en het gelijkheidsbeginsel omdat bij de veehouderijbedrijven wel een verhoging mogelijk wordt gemaakt. Ook vanwege milieu-aspecten en efficiënt ruimtegebruik is verhoging van de kassen wenselijk.
- c. De archeologische verwachtingswaarde van deze grond moet op nihil worden gesteld omdat de grond in de afgelopen periode al meermalen tot een diepte van 60 cm is gekeerd. Bovendien is recent een drainage aangelegd op een diepte van 80 cm.

Reactie gemeente:

Ad a. De gemeente heeft er geen bezwaar tegen om het bouwvlak van de kassen recht te trekken. De suggestie om bij recht een uitbreidingsmogelijkheid van 10% op te nemen, neemt de gemeente daarentegen niet over. Daarbij wijst de gemeente er op dat het bestemmingsplan via een afwijkingsmogelijkheid in artikel 31.1 van de regels al voorziet in een mogelijkheid om het bouwvlak met 10% uit te breiden.

Conclusie: dit onderdeel van de zienswijzen is deels overgenomen..

Ad b Conform provinciaal beleid beoordeelt de gemeente de situatie rond veehouderijen anders dan die voor sier- en boomteelt en glastuinbouwbedrijven. De provincie streeft naar concentratie van sier- en boomteelt en glastuinbouwbedrijven in concentratiegebieden en sanering van verspreid gelegen bedrijven met behulp van de 'ruimte-voor-ruimte' regeling. Reden hiervoor is dat deze solitair gelegen bedrijven niet de mogelijkheid hebben voor duurzaam energie- en waterbeheer en vanwege de landschappelijke impact van deze bedrijven. Voor veehouderijen geldt dit concentratiebeleid niet omdat deze bedrijven juist voor een duurzaam behoud van landschappelijke kwaliteit, openheid van het agrarisch gebied en biodiversiteit kunnen zorgen. De provincie heeft daarom als beleid dat deze bedrijven zich moeten kunnen ontwikkelen. Om deze reden kiest de gemeente niet voor een 'gelijke behandeling' ten aanzien van de toegestane hoogte. Ook vanwege de zichtlocatie direct langs de A44 heeft verhoging van de kassen een aanzienlijke ruimtelijke invloed. Als in de toekomst plannen om in 2 lagen te gaan telen concreet worden kan alsnog een afweging gemaakt worden om hier al dan niet aan mee te werken.

Conclusie: dit onderdeel van de zienswijzen is niet overgenomen..

Ad c. In de eerste plaats wordt opgemerkt dat als gevolg van zienswijze 2 de archeologische waarde van de percelen één categorie lichter is dan op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven. Dit wordt op de verbeelding aangepast.

Zoals eerder bij de inspraak al is aangegeven is de gemeente verplicht, sinds het verdrag van Malta, om archeologische waarden op te nemen in een bestemmingsplan.

Om een archeologische verwachtingswaarde geheel te verwijderen van een gebied, zal dat gebied eerst onderzocht moeten worden. De opmerking van appellant dat de kans op archeologische vondsten nihil is, is niet correct. Wel is correct dat de mogelijke archeologische vondsten tot op de diepte van de ‘verstoring’ zonder originele context aangetroffen worden. Hierdoor bevatten zij minder waarde. De kans op archeologische vondsten onder deze laag is nog altijd aanwezig. Daarom moet de archeologische verwachtingswaarde blijven rusten op het perceel. Het perceel ligt tegen een strandwal aan waar tot vrij geringe diepte nog archeologische waarden worden aangetroffen. Maar de aanwijzingen van verstoring kunnen wel tot aanpassingen van de archeologische verplichting leiden. Voor werkzaamheden tot een diepte van 50 cm is geen vergunning vereist. Als een bewijs van betaling van de facturen kan worden overlegd en aangegeven wordt welk gebied precies reeds verstoord is, dan kan de diepte van de onderzoekplicht aangepast worden.

Conclusie: dit onderdeel van de zienswijzen is niet overgenomen..

2. Zienswijze appellant 2 (betreft Almondhoeve en naastgelegen weiland (perceel 1995) aan de Van Almondeweg en de A44)

Deze zienswijzen hebben betrekking op:

- a. Het gebied langs de Van Almondeweg en de A44 is in het vigerende bestemmingsplan aangewezen voor “agrarische doeleinden zonder bebouwing”. Onderdeel van dat gebied is perceel nummer 1995. Binnen die bestemming mogen volgens het vigerende bestemmingsplan bedrijfsmatig dieren worden gehouden. In het ontwerp bestemmingsplan heeft het gebied voorsnog de bestemming “Groen - 2”. Binnen die bestemming is alleen het hobbymatig houden van dieren toegestaan. Verzocht wordt de bestemming te wijzigen in “agrarisch met waarden” zodat het bedrijfsmatig houden van dieren kan worden voortgezet.
- b. Op perceel nummer 1995 zijn (binnen het vigerende bestemmingsplan) enkele dierenverblijven aanwezig. Verzocht wordt om voor deze bestaande dierenverblijven een bouwvlak op te nemen zodat de verblijven in de toekomst kunnen worden vernieuwd.
- c. Het is de wens van appellant om op het perceel 1995 het houden van paarden en het realiseren van enkele paardenstallen hiervoor mogelijk te maken. In het voorontwerp bestemmingsplan is, aangrenzend aan het perceel 1995, de bestemming “gemengd - 2” opgenomen, waarbinnen het bouwen van paardenstallen is toegestaan. Gevraagd wordt om deze bebouwingmogelijkheid te verplaatsen en op te nemen in het perceel 1995. Daarnaast vraagt appellant om, indien het perceel 1995 de bestemming “Groen - 2” mocht behouden, dan een ‘specifieke vorm van groen – dierenverblijf’ op te nemen zodat het realiseren van paardenstallen wordt toegestaan. Mocht het perceel de bestemming ‘agrarisch met waarden’ krijgen dan vraagt appellant om via een afwijkingsmogelijkheid in de regels het realiseren van een manege of paardenhouderij op dit perceel mogelijk te maken.
- d. In artikel 9.3 is naar de mening van appellant niet eenduidig geregeld voor hoeveel schuilstallen op het perceel 1995 een afwijking kan worden toegestaan. Volgens de regels is 1 stal per ha toegestaan; het betreft hier een perceel van ca 1,5 ha. Gevraagd wordt deze duidelijkheid aan te brengen. Daarnaast wordt gevraagd om 1 schuilstal specifiek te bestemmen en derhalve te voorzien van een bouwvlak.
- e. Appellant vraagt om de gebruiksmogelijkheden van perceel 3715, dat al jaren in gebruik zou zijn voor het weiden van dieren, te laten aansluiten bij de bestemming van perceel 1995. voor het perceel 3715 is in het ontwerp bestemmingsplan de bestemming “Tuin” opgenomen. Het is appellant niet duidelijk of binnen die bestemming het weiden van dieren is toegestaan. Ook wijst appellant op een inconsistentie in de regels van de bestemming Tuin.

- f. De staat van bedrijfsactiviteiten, die als bijlage bij de regels van het ontwerp bestemmingsplan is gevoegd, is naar de mening van appelland verouderd. Gevraagd wordt een nieuwere versie toe te voegen.
- g. De percelen 1995 en 3715 hebben op de verbeelding de bestemming 'Waarde archeologie - 2' gekregen. In de toelichting is aangegeven dat aan deze gebieden de bestemming 'Waarde archeologie - 3' zou moeten worden toegekend. Verzocht wordt de aanduiding op de verbeelding aan te passen.
- h. De bestemming 'Waterstaat – waterstaatkundige functie' kan voor de percelen 1995 en 3715 niet uit de verbeelding worden afgeleid. Appelland wil graag bevestigd zien dat deze dubbelbestemming ook voor deze percelen geldt. Ook wijst appelland op het ontbreken van een deel van een regel in artikel 27.1.

Reactie gemeente:

- Ad a. Appelland verwijst hier naar de reactie van de gemeente op de inspraakreactie met betrekking tot de bestemming van de gronden ten noorden van de begraafplaats in dit plangebied. Naar aanleiding van die inspraakreactie is daar de bestemming gewijzigd van 'Groen - 2' naar 'Agrarisch met waarden'. Reden daarvan is dat gebruiker agrariër is. Daar staat tegenover dat de eigenaar van perceel 1995 aan de Van Almondeweg geen agrariër is, maar gronden incidenteel verhuurt danwel laat gebruiken voor het weiden van dieren. De bestemming 'Groen - 2' past, met het oog op de recreatieve mogelijkheden binnen die bestemming, op deze plaats beter in de gemeentelijke Structuurvisie dan de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Om aan dit onderdeel van de zienswijzen tegemoet te komen en recht te doen aan de gebruiksmogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan hebben wij een functieaanduiding 'specifieke vorm van groen - bedrijfsmatig houden van dieren' voor dit perceel opgenomen en deze functie in de regels benoemd.
Conclusie: dit onderdeel van de zienswijzen is overgenomen.
- Ad b. Voor het perceel 1995 is in 1993 inderdaad een bouwvergunning verleend voor een stal/berging. Om deze stal/berging niet onder het overgangsrecht te brengen is op de verbeelding een bouwvlak opgenomen met een functieaanduiding 'specifieke vorm van groen – dierenverblijf'. In de regels is opgenomen dat op gronden met deze aanduiding een dierenverblijf is toegestaan.
Conclusie: dit onderdeel van de zienswijzen is overgenomen..
- Ad c. Er is geen bezwaar om aan dit onderdeel van de zienswijzen tegemoet te komen. Het via een afwijkingsregel kunnen realiseren van paardenstallen is verplaatst van de bestemming 'Gemengd - 2' naar de bestemming 'Groen - 2'. Het bestemmingsvlak met de bestemming "Gemengd - 2" aan de westzijde van de bestaande bebouwing is bestemd voor "Tuin". Daarnaast is in de bestemming "Groen - 2" een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om de bouw van paardenstallen toe te staan.
Conclusie: dit onderdeel van de zienswijzen is overgenomen.
- Ad d. Dit onderdeel van de zienswijze is meegenomen. De regels zijn op dit punt aangepast. De onderdelen a en b van artikel 9 lid 3 zijn geschrapt. In de aanhef van artikel 9 lid 3 zijn de woorden 'een schuilstal' vervangen door 'schuilstallen'. Daarmee ontstaat de mogelijkheid om per bestemmingsvlak meerdere schuilstallen te realiseren. Daarbij hebben burgemeester en wethouders de mogelijkheid om per geval te beoordelen of een afwijking kan worden toegestaan.
Conclusie: dit onderdeel van de zienswijzen is overgenomen.

- Ad e. Er is geen bezwaar om het perceel 3715 (het driehoekig stuk grond direct achter de bedrijfsloods) te bestemmen voor 'Groen - 2'. Daarmee wordt aangesloten op het gebruik dat al geruime tijd van die grond wordt gemaakt.
De opmerking van appelland over de tekst van artikel 13.2.1 van de regels is terecht. De tekst is aangepast.
Conclusie: dit onderdeel van de zienswijzen is overgenomen.
- Ad f. Er is inderdaad per abuis een oude versie van de staat van bedrijfsactiviteiten bij het ontwerpbestemmingsplan gevoegd. Deze is vervangen door de juiste versie.
Conclusie: dit onderdeel van de zienswijzen is overgenomen.
- Ad g. Deze opmerking is terecht. Voor het hele plangebied is de 'archeologische verwachtingswaarde' per abuis een categorie te hoog ingetekend. (categorie 1 wordt 2 en categorie 2 wordt 3) Op de verbeeldingen zijn de aanduidingen voor de archeologische verwachtingswaarde aangepast conform de archeologische waarden die als figuur in de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen.
Conclusie: dit onderdeel van de zienswijzen is overgenomen.
- Ad h. Een deel van de grond van appelland is in het bestemmingsplan opgenomen met de dubbelbestemming 'Waterstaat – waterkering' omdat dat deel van de grond deel uitmaakt van een bestaande waterkering. Alleen aan de noordzijde van het Oegstgeester kanaal is de dubbelbestemming 'Waterstaat – waterstaatkundige functie' opgenomen om de mogelijkheid open te houden om het kanaal op die plaats te kunnen verbreden. Dit onderdeel van de zienswijzen is niet meegenomen.
Voor wat de tekstuele onjuistheid in artikel 27 lid 1 betreft, is de zienswijze overgenomen. Uit dat artikellid is inderdaad een passage weggefallen. De tekst van de regels is op dat punt aangepast.
Conclusie: dit onderdeel van de zienswijzen is gedeeltelijk overgenomen.

3. De Clerq advocaten. (betreft Vinkeweg 59)

Deze zienswijzen hebben betrekking op:

- a. Om aan de –naar de mening van appelland- gevestigde ondernemersrechten tegemoet te komen zou voor het bouwvlak op het perceel Vinkeweg 59 niet de bestemming 'Wonen' moeten worden opgenomen, maar de bestemming 'Gemengd - 1'. Appelland gaat er van uit dat het bouwvlak is ingetekend conform het bruto vloeroppervlak van het vergunde woonhuis.
- b. In de artikelen 6.2.1 en 6.2.2 van het ontwerp bestemmingsplan is aangegeven dat bijgebouwen mogen worden opgericht binnen een bouwvlak. Appelland vraagt om het oprichten van bijgebouwen toe te staan binnen het bouwperceel.
- c. Voor een optimale bedrijfsvoering van het perceel Vinkeweg 59 is het nodig dat een bestaande schuur –die in het ontwerp bestemmingsplan niet van een bouwvlak is voorzien- alsnog wordt opgenomen in een bouwvlak.

Reactie gemeente:

- Ad a. Appelland wijst er op dat in de toelichting ten onrechte is opgenomen dat ter plaatse van Vinkeweg 59 alleen een woning aanwezig is. Deze opmerking is terecht. De toelichting zal zodanig worden aangepast dat wordt aangegeven dat ter plaatse van Vinkeweg 59 ook een kantoor aan huis aanwezig is.

Daarnaast vraagt appellant om in plaats van de bestemming “Wonen” voor Vinkeweg 59 een bestemming “Gemengd - 1” op te nemen. Dat voorstel neemt de gemeente niet over. In de bestemming “Gemengd - 1” is naast wonen en kantoor een aantal functies (bedrijven, detailhandel, maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening, publieksverzorgende ambachten, medische voorzieningen) mogelijk die de gemeente niet gewenst acht in het rustige buitengebied. Deze bestemming “Gemengd - 1” wordt in het algemeen alleen gebruikt in centrumgebieden met een gemengd gebruik. Ook zou de vestiging van bijvoorbeeld detailhandel in strijd zijn met Provinciaal beleid.

Tot slot wijst de gemeente er op dat in de regels binnen artikel 17 ‘Wonen’ een regeling is opgenomen voor het houden van een kantoor aan huis. Het bouwvlak omvat inderdaad het gehele vergunde woonhuis.

Conclusie: dit onderdeel van de zienswijzen is gedeeltelijk overgenomen.

- Ad b. Deze opmerking is terecht. In de regels is artikel 6.2.1 onder a zodanig worden aangepast dat hoofdgebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd. Bijgebouwen mogen onder voorwaarden (hoogte, oppervlakte) binnen de betreffende bestemming ook buiten het bouwvlak gerealiseerd worden.

Conclusie: dit onderdeel van de zienswijzen is overgenomen.

- Ad c. Volgens de methodiek die door Oegstgeest en andere gemeentes wordt gehanteerd voor het opstellen van bestemmingsplannen is een bouwvlak bedoeld voor het bouwen van hoofdgebouwen. Binnen de regels voor wat betreft goot-, bouwhoogte en oppervlakte mogen buiten het bouwvlak bijbehorende bouwwerken worden gebouwd. Hiervoor wordt geen apart bouwvlak ingetekend.

De schuur waar appellant op doelt past in het nu voorliggende bestemmingsplan. Het gebruik van de schuur voor bedrijf aan huis is binnen de regels mogelijk.

Conclusie: dit onderdeel van de zienswijzen is niet overgenomen.

4. Appellanten 4.

Deze zienswijze heeft betrekking op het voortzetten van de bestemming ‘Tuin’ achter de percelen Dorpsstraat 73 en 75.

Reactie gemeente:

In het vigerende bestemmingsplan, dat door dit plan wordt vervangen, waren de aanbouwen op het achtererf van beide woningen opgenomen in het bouwvlak. In de methodiek van het nieuwe bestemmingsplan zijn de aanbouwen buiten het bouwvlak gelaten en tellen ze mee in de oppervlakte van aan- en bijgebouwen die maximaal op het achtererf gerealiseerd mag worden.

In de regels (artikel 17 ‘Wonen’) is opgenomen dat maximaal 50% van het achtererf bebouwd mag worden met bijbehorende bouwwerken (aan-, uit-, en bijgebouwen). Ook vergunningvrij mag maximaal 50% van het achtererf bebouwd worden. Daarmee wordt voorkomen dat achtertuinen volledig worden bebouwd. Omdat de bijkeukens van beide woningen reeds ongeveer de helft van het achtererf beslaan is er niet of nauwelijks nog uitbreiding aan de achterzijde mogelijk.

Feitelijk is dus al aan deze zienswijze tegemoet gekomen.

Conclusie: deze zienswijze is niet overgenomen.

5. Appellant 5.

Deze zienswijze heeft betrekking op het in overeenstemming brengen van de kleurstelling van de gevel van het perceel Dorpsstraat 77 met die van Dorpsstraat 73 en 75 en met de status van de Dorpsstraat als beschermd dorpsgezicht.

Reactie gemeente.

Het schilderen van een woning is normaal gesproken een activiteit waarvoor geen vergunning nodig is. Dat kan anders zijn als het desbetreffende pand is aangewezen als beschermd monument maar dit is hier niet het geval. Als het al mogelijk is om op basis van de aanwijzing als gemeentelijk dorpsgezicht voorwaarden aan de kleur van gevels te stellen, dan kan dat toch niet met terugwerkende kracht voor een reeds geschilderde gevel. Los daarvan is een bestemmingsplan niet bedoeld om te regelen in welke kleur een pand al dan niet mag worden geschilderd. De situatie is voorgelegd aan de Welstandscommissie en deze heeft aangegeven dat er geen sprake is van een 'welstandsexces' op basis waarvan wel ingegrepen had kunnen worden.

Conclusie: deze zienswijze is niet overgenomen.

6. Van Hartingsveldt, Schönhagen, Ossentjuk advocaten. (betreft Haarlemmerstraatweg 3)

Deze zienswijzen hebben betrekking op:

- a. Op het perceel Haarlemmerstraatweg 3 (kadastraal sectie A, nummer 2104) wordt al jaren bij wijze van hobby een aantal dieren gehouden. Dit levert naar de mening van appellant een belangrijke bijdrage aan de recreatieve functie van het gebied. Voor een goede verzorging van de dieren is volgens appellant 24-uurs toezicht nodig. Het dagverblijf in een bestaand gebouw naast de bestaande stallen voldoet naar de mening van appellant niet aan de te stellen eisen. Een ruimte boven de bestaande stallen kan naar de mening van appellant eenvoudig worden aangepast om een dagverblijf te creëren dat wel aan die eisen voldoet. Die ruimte zou dan bovendien kunnen worden gebruikt voor recreatieve bewoning.
- b. De ruimte boven de huidige stal mag volgens de huidige regels niet worden gebruikt als dagverblijf voor degenen die de dieren verzorgen. Het valt niet in te zien op welke wijze deze beperking van het gebruik bijdraagt aan de gewenste bestemming. Wanneer de ruimte boven de stal geschikt wordt gemaakt als dagverblijf wordt daarmee een optimale invulling gegeven aan de gebruiksmogelijkheden van het perceel grond binnen de door de gemeente gewenste bestemming.

Reactie gemeente:

Het hobbymatig houden van dieren is volgens de bestemming toegestaan. Het gebouw dat als dagverblijf wordt gebruikt en ook als zodanig op de verbeelding is ingetekend met een bouwvlak was, bij de vergunningaanvraag voor de bouw van de stal, ook al als dagverblijf door de aanvrager op de bouwtekening aangegeven. De gemeente is het niet eens met de stelling dat de zolder boven de stal beter geschikt zou zijn voor het houden van toezicht op de dieren dan een ruimte op de begane grond met ramen aan alle zijden van waaruit toezicht mogelijk is. De gemeente benadrukt dat het dagverblijf dan wel de zolder niet gebruikt mag worden voor recreatieve of permanente bewoning. In verband met dit laatste verwijst de gemeente naar de handhavingszaak die recent hiervoor heeft plaatsgevonden. 24-uurs Toezicht zal bij het hobbymatig houden van dieren slechts bij hoge uitzondering (bij een naderende bevalling of ernstig ziek dier bijv.) noodzakelijk zijn. Dit maakt het niet nodig om in het bestemmingsplan op te nemen.

Conclusie: deze zienswijze is niet overgenomen.

7. Hoogheemraadschap van Rijnland.

Deze zienswijzen hebben betrekking op:

- a. Omdat de opmerkingen uit het wettelijk vooroverleg correct in het bestemmingsplan zijn verwerkt geeft het Hoogheemraadschap een positief wateradvies.
- b. Het plan maakt niet duidelijk welke gevolgen het vervangen van de brug over het Oegstgeesterkanaal eventueel heeft voor de –belangrijke– afvoerfunctie van het kanaal. Verzocht wordt deze duidelijkheid alsnog aan te brengen.

Reactie gemeente:

Ad a. Deze opmerking neemt de gemeente voor kennisgeving aan.

Ad b. Deze brug is inmiddels in overleg met het Hoogheemraadschap gerealiseerd. De tekst van de toelichting is hierop aangepast.

Conclusie: deze zienswijze is overgenomen.

8. Gasunie.

Deze zienswijzen hebben betrekking op:

- a. De afwijkingsmogelijkheid in artikel 19.3.3 is in strijd met het bepaalde in artikel 14 lid 3 van het Besluit externe veiligheid buisleidingen. Gevraagd wordt de regels van het bestemmingsplan aan te passen aan dit Besluit.
- b. Buiten het plangebied van dit bestemmingsplan ligt een drietal gasleidingen. De zonering rond die leidingen is zodanig dat de 'letaliteitsgrenzen' zich uitstrekken tot binnen de grenzen van het nu voorliggende bestemmingplan. Gevraagd wordt de toelichting van het bestemmingsplan hiermee in overeenstemming te brengen.

Reactie gemeente:

Ad a. Er is geen bezwaar om de regels van artikel 19 aan te passen conform voorstel van de Gasunie.

Ad b. Deze opmerking is terecht. De tekst van de toelichting is hierop aangepast.

Conclusie: deze zienswijze is overgenomen.

9. Appellant 9 (betreft Vinkeweg 75)

Deze zienswijzen hebben betrekking op:

- a. Appellant wil voorkomen dat door recreatief medegebruik van het gebied het agrarisch gebruik van het gebied wordt beperkt. Daarom wil appellant dat in het bestemmingsplan expliciet wordt opgenomen dat recreatief medegebruik slechts is toegestaan vanaf bestaande infrastructuur.
- b. Appellant wil de mogelijkheid open houden om onder voorwaarden een tweede bedrijfswoning te kunnen bouwen.
- c. Door de bodemsamenstelling kan naar de mening van appellant het bouwblok dat in het ontwerp bestemmingsplan is opgenomen buiten elke archeologische verwachtingswaarde worden gelaten.
- d. Appellant vraagt om de mogelijkheid om een windmolen te bouwen (die nu bij wijzigingsbevoegdheid is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan) ook in het nu voorliggende bestemmingsplan op te nemen.

Reactie gemeente:

Ad a. Een bestemmingsplan kan niet voorkomen dat percelen worden verkocht. Voor het aanleggen van paden zal een omgevingsvergunning nodig zijn. Omdat de primaire bestemming 'Agrarisch met waarden' is, zal bij het beoordelen van een eventueel verzoek om vergunning het handhaven van de agrarische waarden in het gebied centraal staan. De gemeente acht aanscherping van het bestemmingsplan daarom niet noodzakelijk.

Ad b. Een tweede bedrijfswoning is in strijd met het Provinciaal beleid. De Provincie zal hiervoor geen ontheffing geven van de Verordening Ruimte. Dit beleid wordt zeker al 15 jaar gevoerd.

Belangrijke reden hiervoor is dat 2^e bedrijfswoningen na verloop van tijd toch vaak als burgerwoning in gebruik worden genomen hetgeen de ontwikkeling van het bedrijf kan belemmeren vanwege milieu-eisen. In nieuwe bestemmingsplannen wordt om die reden ook niet de mogelijkheid van het bouwen van een tweede bedrijfswoning geboden. De maatwerkoplossing zal daarom gevonden moeten worden in vergroting van de bestaande bedrijfswoning waardoor inwoning door 'de rustende agrariër' mogelijk wordt gemaakt.

- Ad c. In de eerste plaats wordt opgemerkt dat als gevolg van zienswijze 2 de archeologische waarde van de percelen één categorie lichter is dan thans op de kaart staat aangegeven. Dit wordt op de verbeelding aangepast. Dit betekent voor onderhavig bouwblok dat de onderzoeksverplichting geldt voor een oppervlakte groter dan 250 m². De onderzoeksplicht is op basis van artikel 24.4 lid b onder 1 niet van toepassing op de nieuwe stal. Zoals eerder bij de inspraak al is aangegeven, is de gemeente op grond van het verdrag van Malta, verplicht om archeologische waarden op te nemen in een bestemmingsplan. Dit geldt voor het hele plangebied, dus ook voor dit bouwblok. Om een archeologische verwachtingswaarde geheel te verwijderen van een gebied, zal dat gebied eerst onderzocht moeten worden. Een archeologische onderzoeksbureau, dat gehouden is aan de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie, zal hierover een aanbeveling aan de gemeente moeten doen. Naar aanleiding van de bevindingen kan de gemeente de archeologische verwachtingswaarde wijzigen. Hiervoor is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (artikel 32) die gebruikt kan worden als daar aanleiding voor is.
- Ad d. 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 de heer Brussee op doelt zijn vele malen groter dan de windturbines die via een 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 verkeerslawaaï. Voor cumulatie van geluidbelasting is geen ruimte. Op korte afstand van de Elsgeesterpolder 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. Om deze redenen wordt niet ingegaan op het verzoek van appelland. Conclusie: deze zienswijze is niet overgenomen.

10. Appelland 10 (betreft een 2^e zienswijze over Almondhoeve, Van Almondeweg) Deze zienswijze heeft betrekking op het legaliseren van een woning op perceel nummer 3716 Appelland verzoekt het bestemmingsvlak met de bestemming 'Gemengd -2' aan de voorzijde van het perceel te splitsen in 2 delen: het deel aan de wegzijde als 'Gemengd -2' met de optie om in plaats hiervan een woning te realiseren en een deel daarachter met een woonbestemming waarbinnen dan een van de gebouwen (uit 1954) valt die als woning is gebruikt en dan als woning gelegaliseerd wordt.

Reactie gemeente.

In het nu voorliggende bestemmingsplan is rekening gehouden met de gebruiksmogelijkheden volgens het vigerende bestemmingsplan. In het voorliggende bestemmingsplan wordt de mogelijkheid geboden om de bestaande bedrijfsbebouwing langs de Van Almondeweg in zijn geheel te slopen en daarvoor in ruil één nieuwe woning te bouwen.

Er is niet gebleken dat er ooit een bouwvergunning is afgegeven voor de realisering van een kleine bungalow achter de bedrijfsbebouwing. Ook is niet gebleken dat bij de procedure die destijds is gevoerd voor het vigerende plan, eind jaren '90, bezwaar is gemaakt tegen de bedrijfsbestemming in plaats van een woonbestemming.

De gemeente neemt het verzoek van appellant niet over omdat daarmee formeel een woning 'in de tweede lijn' (een woning achter een bedrijfsgebouw of de nog te realiseren woning) zou ontstaan waartegen vanuit stedenbouwkundig oogpunt bezwaar is. Het bedoelde perceel heeft nu een bedrijfsbestemming waarbinnen geen woning is toegestaan.

Bij een woning in de tweede lijn zou strijd ontstaan met een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie: deze zienswijze is niet overgenomen.

Advies monumentencommissie

In het kader van de Erfgoedverordening Oegstgeest 2010 is de monumentencommissie om advies gevraagd over het vast te stellen bestemmingsplan. In haar vergadering van 1 mei 2013 heeft de commissie het plan besproken en advies uitgebracht. Hieronder volgen puntsgewijs en samengevat de opmerkingen van de commissie met daarbij per punt de reactie hierop van de gemeente. Ieder punt wordt afgesloten met de vermelding of het plan naar aanleiding van het advies al dan niet is aangepast.

1. De commissie zou graag zien dat het pand Dorpsstraat 68 wordt opgenomen in het gemeentelijk dorpsgezicht.

Reactie: De aanwijzing van gemeentelijk dorpsgezicht door het college heeft reeds plaatsgevonden en in de door Dorp, Stad en Land opgestelde nota Gemeentelijk Dorpsgezicht Kerkbuurt, is dit pand niet meegenomen in de begrenzing van het gebied. Het is daarom niet zonder meer mogelijk om in het bestemmingsplan de grens aan te passen. Het pand is geen monument en het dorpsgezicht betreft het smalle, meest noordelijke en oudste deel van de Dorpsstraat. Het bedoelde pand ligt daar net buiten en ligt aan het bredere, zuidelijker deel van de Dorpsstraat. De gemeente onderschrijft wel het beeldbepalende karakter van Dorpsstraat 68. In de toelichting van het bestemmingsplan is daarom in par. 8.2. dit pand apart genoemd. De toelichting is aangepast.

2. De commissie adviseert om de mogelijkheden om aan- en bij te bouwen bij boerderij Haaswijk te beperken zodanig dat bebouwing die vanuit de openbaar toegankelijke weg zichtbaar is, niet wordt toegestaan.

Reactie: In het voorontwerpbestemmingsplan was inderdaad een tuinbestemming opgenomen en waren de bouwmogelijkheden buiten het bouwvlak beperkt. Naar aanleiding van de inspraakreactie van de direct belanghebbende is deze tuinbestemming verwijderd omdat in het voorheen vigerende bestemmingsplan de bouwmogelijkheden op dit perceel aanzienlijk ruimer waren. Het rijksmonument is nu met name zichtbaar vanaf het water en de brug. Aan die zijde was in het vigerende bestemmingsplan bebouwing toegestaan. Echter ook aan de westzijde (Haarlemmerstraatweg) en noordzijde (J.V. Gilsepap) liggen openbaar toegankelijke wegen. Het afschermdende groen is planologisch niet handhaafbaar. Het niet toestaan van bebouwing die zichtbaar is (of kan zijn) vanaf de openbare weg betekent een forse beperking van de vigerende bouwmogelijkheden. Vanwege planschaderisico is in het nieuwe plan rekening gehouden met de vigerende rechten. Het plan is niet aangepast.

3. De commissie constateert dat de alinea op pag. 9 van de nota Gemeentelijk dorpsgezicht Kerkbuurt, waarin de ontwikkeling van het gebied in de 17^e eeuw wordt beschreven, niet helemaal historisch correct is.
- 4.

Reactie: De genoemde nota is als bijlage opgenomen bij het bestemmingsplan. Om praktische redenen is de door de commissie voorgestelde correcte tekst als erratum aan de nota toegevoegd. Het betreft een vervanging van de alinea op pag. 9: “De oudste kernworden omgegaan.” Tevens wordt opgemerkt dat de term Willibrordkerk niet juist is; het moet zijn Groene of Willibrordkerk. De bijlage en de toelichting zijn aangepast.

5. De commissie merkt op dat in par. 8.2 het huidige gebruik van het baarhuisje bij de Groene of Willibrordkerk niet correct is opgenomen. Dit baarhuisje wordt niet gebruikt als mortuarium maar als opslagruimte.

Reactie: In de toelichting wordt dit gebruik gewijzigd. Voor de bestemming heeft dit geen gevolg. De toelichting is aangepast.

6. De commissie vindt de zin op pag. 22 van de toelichting: ‘Hierin mag alleen vergunningvrije bebouwing worden gerealiseerd’ verwarrend.

Reactie: De zin is in de toelichting verwijderd.

7. De commissie vindt het verwarrend dat in de toelichting steeds over de Dorpsstraat wordt gesproken terwijl het plangebied maar een deel van de Dorpsstraat bevat, nl. het meest noordelijk gelegen, smalle deel van de Dorpsstraat.

Reactie: In par. 3.1.1. van de toelichting is toegevoegd dat daar waar wordt gesproken over de Dorpsstraat, alleen dit noordelijke, smalle deel van de Dorpsstraat wordt bedoeld.

8. In artikel 25 van de regels van het bestemmingsplan is opgenomen dat het bevoegd gezag nadere eisen kan stellen, onder andere aan de goot- en bouwhoogte. De commissie vraagt zich af of dit correct is omdat de goot- en bouwhoogte al in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

Reactie: De mogelijkheid tot het stellen van nadere eisen ten aanzien van in het plan omschreven onderdelen (waaronder goot- en bouwhoogte vallen) is geregeld in de Wro (art. 3.6, lid 1 onder d.). Hier worden wel criteria aan gekoppeld op basis waarvan die nadere eisen gesteld kunnen worden. In dit geval betreffen die criteria de ‘te beschermen cultuurhistorische waarden’ zoals genoemd in de nota Gemeentelijk dorpsgezicht Kerkbuurt. De regels worden niet aangepast.

9. De commissie adviseert om de bewoners/gebruikers van het gemeentelijk dorpsgezicht Kerkbuurt, per brief te informeren over de aanwijzing en status van het gemeentelijk dorpsgezicht.

Reactie: Het besluit tot aanwijzing van het gemeentelijk dorpsgezicht is reeds genomen door het college. Dit besluit wordt op korte termijn gepubliceerd in de Oegstgeester Courant en op de website van de gemeente. Alhoewel het geen wettelijke verplichting is zal de gemeente de bewoners/gebruikers per brief informeren over de status van het gebied.

10. De commissie vindt de verbeelding (plankaart) van het plan moeilijk leesbaar en constateert dat monumenten en cultuurhistorisch waardevolle objecten niet op de kaart zijn aangegeven.

Reactie: Het aanduiden van monumenten op de verbeelding wordt niet meer gedaan omdat bij iedere wijziging van de monumentenlijst, het bestemmingsplan ook aangepast moet worden. Het gemeentelijke dorpsgezicht staat als cultuurhistorisch waardevol gebied met een dubbelbestemming op de kaart aangegeven. De bescherming van rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten is geregeld in de Monumentenwet en in de Erfgoedverordening. Voor panden of andere objecten die niet op een monumentenlijst staan heeft een aanduiding op de kaart geen juridische betekenis.

Ambtshalve wijzigingen

Toelichting

Hoofdstuk 2

De paragrafen met rijks- en provinciaal beleid zijn aangepast aan de actualiteit.

Hoofdstuk 10

Voor zover nodig zijn aanpassingen in de juridische paragraaf aangebracht in verband met aanpassingen van de regels.

Hoofdstuk 11

De tekst met betrekking tot de maatschappelijke uitvoerbaarheid is aangevuld met de procedure die met het plan is doorlopen en welke stap na vaststelling nog mogelijk is voor degenen die zich niet in (onderdelen van) het vastgestelde plan kunnen vinden.

Verbeelding

De namen van de bestemmingen Waarde – Archeologie zijn aangepaste overeenkomstig het gemeentelijk beleid.

Regels

Artikel. 1,22(bouwen), 1.27 (bouwwerk) en 1.42 (hoofdgebouw) (oude nummering) zijn in overeenstemming gebracht met de SVPB 2012. Enkele begripsbepalingen zijn verwijderd omdat ze voor dit plan niet relevant zijn.

Artikel. 1.37 (oud) Begripsbepaling voor ‘glastuinbouw’ is vervangen door ‘sierteeltbedrijf’
Nieuwe begripsbepalingen ‘overig bouwwerk’ en ‘pand’ toegevoegd conform de SVBP 2012

Artikel. 2.2 (de bouwhoogte van een bouwwerk) in overeenstemming gebracht met de SVPB 2012

Artikel 4.4; hierin was per abuis de regeling opgenomen voor ‘bedrijf- aan-huis’. Deze is nu vervangen door de standaardregeling voor ‘beroep-aan-huis’.

Artikel. 6. Toegevoegd de afwijkingsmogelijkheid om bedrijven (onder voorwaarden) in een hogere categorie toe te staan .

Artikel. 16.2 is aangevuld met de bepaling dat de bouw van steigers uitsluitend is toegestaan waar de bestemming Water grenst aan de bestemmingen Tuin of Wonen. Dit om te voorkomen dat er steigers gerealiseerd worden langs de ‘openbare’ delen van de Pastoorswetering.

Artikel 19.3 is naar aanleiding van een ingebrachte zienswijze in overeenstemming gebracht met de bepalingen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen.

Artikel 25 Waarde cultuurhistorie is aangepast op de regeling zoals die is opgenomen voor het andere gemeentelijk dorpsgezicht Oranjebuurt in bestemmingsplan Oranje Nassau.

Artikel 33 Algemene procedureregels is vervallen; deze zijn niet relevant meer.

In meerdere regels is een regeling opgenomen voor de realisering van ‘overkappingen’ omdat deze in het ontwerpbestemmingsplan ontbraken.

In enkele regels is de regels dat bijgebouwen op minimaal 2,5 meter van het hoofdgebouw moeten liggen geschrapt; dit is een onnodige beperking van de bouw mogelijkheden.

In enkele regels is de regel dat bijbehorende bouwwerken minimaal 3 meter achter de voorgevel moeten liggen geschrapt. Doordat er al een tuinbestemming is opgenomen wordt hiermee ook de plaats bepaald waar aanbouwen e.d. aan de zijkant gebouwd mogen worden.

Termen als bouwvergunning, sloopvergunning etc. zijn vervangen door de term omgevingsvergunning.

Voorts is een aantal redactionele aanpassingen aangebracht. Het gaat dan om taalkundige correcties, verduidelijkingen of correcties die geen inhoudelijke gevolgen hebben, het verwijderen van niet-relevante regels, e.d.