

Bestemmingsplan

Oude Vaartweg, Gemeente Oegstgeest

projectnr. 249336

revisie 02

27 juni 2013 (incl. wijziging d.d. 23 april 2015 i.v.m. uitspraak Afdeling

Bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 10 december 2014)

Opdrachtgever



Gemeente Oegstgeest

Postbus 1270

2340 BG OEGSTGEEST

datum

23 april 2015

beschrijving revisie 02

Vastgesteld incl. wijz ivm RvS

goedkeuring

ir. M.L.M. Stabel

vrijgave

drs. E.H. Oude Weernink

Bestemmingsplan 'Oude Vaartweg', Gemeente Oegstgeest

Projectnr. 249336

27 juni 2013 (incl. wijziging d.d. 23 april 2015 i.v.m. uitspraak Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 10 december 2014)

Inhoud	blz.
1 Inleiding.....	4
1.1 Aanleiding en doel	4
1.2 Het bestemmingsplan is hersteld, als gevolg van de bestuurlijke lus in de uitspraak ABRS 10 december 2014	4
1.3 Plangebied	5
1.4 Geldend bestemmingsplan	6
1.5 Leeswijzer	8
2 Beleidskader	9
2.1 Rijksbeleid	9
2.2 Provinciaal en regionaal beleid	10
2.3 Gemeentelijk beleid	18
3 Gebiedsvisie	27
3.1 Ruimtelijke en functionele structuur	27
3.2 Planuitgangspunten	27
4 Onderzoek en verantwoording	29
4.1 M.e.r.-beoordeling	29
4.2 Water	30
4.3 Ecologie	32
4.4 Archeologie en cultuurhistorie	33
4.4.1 Archeologie	33
4.4.2 Cultuurhistorie	35
4.5 Bedrijven en milieuzonering	35
4.6 Geluid	36
4.7 Luchtkwaliteit	38
4.8 Bodemkwaliteit	39
4.9 Kabels, leidingen en beschermingszones	40
4.10 Externe veiligheid	40
4.11 Ontsluiting	42
4.12 Duurzaamheid	43
4.13 Markt	43
5 Juridische vormgeving	45
5.1 Inleiding	45
5.2 Algemene toelichting verbeelding	45
5.3 Algemene toelichting planregels	45
5.4 Toelichting bestemmingen	46
6 Uitvoerbaarheid	49
6.1 Economische uitvoerbaarheid	49
6.2 Overleg, inspraak en zienswijzen	49
6.2.1 Overleg en inspraak	49
6.2.2 Zienswijzen	49

Bijlagen

1. Advies ruimtelijke plannen ((voormalige) Milieudienst West-Holland, d.d. 22 november 2011);
2. Toelichting Watertoets Oude Vaartweg te Oegstgeest, (Oranjewoud, januari 2013);
3. Natuurtoets bestemmingsplanwijziging Oude Vaartweg, Oegstgeest (Ingenieursbureau Oranjewoud, d.d. 21 februari 2013);
4. Aanvulling RO milieuadvies Oude Vaartweg te Oegstgeest (mail d.d. 9 december 2011);
5. Risicoberekening A44, plangebieden Oegstgeest (RoyalHaskoningDHV, definitief mei 2013) registratienummer: MD-AF20130143/ISEE;
6. Nota Beantwoording Inspraak- en overlegreacties, 21 februari 2013;
7. Bijlagen bij Nota beantwoording Inspraak- en overlegreacties;
8. Inspraak- en Overlegreacties;
9. Locatiestudie Oude Vaartweg (Oranjewoud, 30 augustus 2010);
10. Verkennend bodemonderzoek, Soilution BV, projectcode: 13105-SOO (mei 2013);
11. Verkeerseffecten bestemmingsplan Oude Vaartweg (Goudappel Coffeng, mei 2013);
12. Marktanalyse (rapport Barnhoorn, mei 2011/brief IMMO Rijnstede mei 2013);
13. Nota beantwoording zienswijzen d.d. 28 mei 2013;
14. Aanvullend advies ruimtelijke plannen Omgevingsdienst West-Holland (mei 2013);
15. Advies Veiligheidsregio Hollands Midden (februari 2013);
16. Onderbouwing Ladder voor duurzame verstedelijking Oude Vaartweg (Companen, 11 maart 2015).

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Op 15 mei 2007 heeft de provincie Zuid-Holland gedeeltelijk goedkeuring onthouden aan het bestemmingsplan 'De Morsebel en Klinkenbergerplas'. De onthouding van goedkeuring had onder meer betrekking op de locatie Oude Vaartweg, die in het bestemmingsplan de bestemming 'Groen' had meegekregen. Gedeputeerde Staten hadden goedkeuring onthouden aan het bestemmingsplan, voorzover het perceel aan de Oude Vaartweg, achter en naast de woningen nummer 8 en nummer 13, niet conform de bedrijfsbestemming, zoals aangeduid in het streekplan van Zuid-Holland West 2003 is vastgesteld. Uit de overwegingen in het besluit blijkt voorts dat het uitsluitend gaat om de bestemming 'Groen'. Aan de overige bestemmingen is door Gedeputeerde Staten dus geen goedkeuring onthouden. Zij worden dan ook conform bestemd. Directe aanleiding voor de onthouding van goedkeuring was het feit dat door de grondeigenaren bij Gedeputeerde Staten bedenkingen zijn ingediend tegen het vaststellingsbesluit. Op 13 december 1990 had de gemeenteraad van Oegstgeest immers ingestemd met een ontwikkeling ten behoeve van bedrijvigheid. Bovendien waren de gronden in het Streekplan Zuid-Holland West van 19 februari 2003 aangeduid als bedrijventerrein.

In het bestemmingsplan Voorhofpolder waren de gronden achter en naast de Oude Vaartweg 8-13 bestemd voor Recreatie. Door de aanleg van de N444 is het plangebied fysiek gescheiden van de plas en is een recreatiebestemming niet langer opportuun. De realisatie van kantoren en lichte bedrijvigheid sluit aan bij de functies in de omgeving en biedt nieuwe kansen voor het plangebied.

Met dit bestemmingsplan wordt enerzijds tegemoet gekomen aan de wettelijke verplichting tot reparatie van het bestemmingsplan 'De Morsebel en Klinkenbergerplas', als gevolg van de onthouding van goedkeuring door Gedeputeerde Staten voor het gedeelte van het plangebied. Daarnaast wordt de ontwikkeling van een kleinschalig bedrijventerrein voor lichte bedrijvigheid en kantoren, in lijn met de eerdere plannen voor dit gebied, mogelijk gemaakt. Dit bestemmingsplan is opgesteld binnen de kaders van de locatiestudie zoals die op 1 maart 2012 is vastgesteld en geamendeerd. De bebouwing blijft achter de voorgevelrooilijn van de Oude Vaartweg. Door middel van een maximumbebouwingspercentage en een percentage minimaal te realiseren groen, wordt de locatie zo groen en open mogelijk ingericht. Het project wordt in deze toelichting getoetst aan de herstructureringsvoorwaarden uit de Structuurvisie Oegstgeest 2005-2020 en daaruit blijkt dat het aan deze voorwaarden voldoet.

1.2 Het bestemmingsplan is hersteld, als gevolg van de bestuurlijke lus in de uitspraak ABRS 10 december 2014

Tegen het vaststellingsbesluit van dit bestemmingsplan is een aantal beroepschriften ontvangen door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, (de Afdeling). Op 18 september 2014 heeft de zitting plaatsgevonden en op 10 december 2014 heeft de Afdeling uitspraak gedaan.

Op verzoek van de gemeenteraad heeft de Afdeling aanleiding gezien voor toepassing van de bestuurlijke lus. De Afdeling heeft in zijn tussenuitspraak geoordeeld dat de gemeenteraad:

1. a) inzichtelijk moet maken dat wat betreft het plandeel met de bestemming "Bedrijf – Uit te werken" de beoogde ontwikkelingen niet kunnen worden voorzien binnen bestaand stedelijk gebied door herstructurering, transformatie of anderszins,
b) alsmede of, en zo ja, welke mogelijkheden er zijn om ter compensatie elders kantoorruimte te beperken door sloop of functieverandering van bestaande kantoren,
c) danwel een andere planregeling vast te stellen voor het plandeel met de bestemming "Bedrijf - Uit te werken";
2. het besluit moet wijzigen door het vaststellen van een planregeling, die voorziet in een regeling dat binnen het plandeel met de bestemming "Bedrijf – Uit te werken" alleen oppervlaktewateren mogen worden gedempt in overeenstemming met een in werking

- getreden uitwerkingsplan en met inachtneming van de in dat plan opgenomen regels;
3. het besluit op wettelijk voorgeschreven wijze moet publiceren. Het bestemmingsplan hoeft echter niet opnieuw als ontwerpbestemmingsplan ter inzage worden gelegd.

Het bestemmingsplan Oude Vaartweg is als volgt hersteld:

1. De toelichting is aangevuld met een onderbouwing of de beoogde ontwikkelingen niet kunnen worden voorzien binnen bestaand stedelijk gebied door herstructurering, transformatie of anderszins. Daarnaast is inzichtelijk gemaakt welke mogelijkheden er zijn om ter compensatie elders kantoorruimte te beperken door sloop of functieverandering van bestaande kantoren. Aan de bijlagen van de toelichting wordt een onderzoeksrapport van Companen BV toegevoegd, (bijlage 16)
2. De bestemming "Bedrijf – Uit te werken" wordt aangevuld met een planregeling die erin voorziet dat binnen dat plandeel alleen oppervlaktewateren mogen worden gedempt in overeenstemming met een in werking getreden uitwerkingsplan en met inachtneming van de in dat plan opgenomen regels.

Voor het overige is het plan ongewijzigd.



Figuur 1: Plangebied Oude Vaartweg

1.3 Plangebied

De locatie 'Oude Vaartweg' ligt in het noorden van de gemeente Oegstgeest. Het plangebied bevindt zich in de oksel van de Haarlemmertrekvaart (N444) en de Haarlemmertrekvaart aan de Oude Vaartweg. Naast de N444 aan de oostzijde en de Haarlemmertrekvaart aan de westzijde, wordt de globale begrenzing gevormd door bebouwing aan de noordkant. De oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 11.300 m².

De ontsluiting van het plangebied vindt plaats via de Oude Vaartweg, richting de Oegstgeesterweg, die aansluit op de N444. De N444 verbindt het plangebied met de A44 (Leiden-Burgerveen) aan de noordzijde en de kern van Oegstgeest richting het zuiden.

1.4 Geldend bestemmingsplan

Binnen het plangebied gelden de bestemmingsplannen 'Voorhofpolder' en 'De Morsebel en Klinkenbergerplas'. Gedeputeerde Staten hebben gedeeltelijk goedkeuring onthouden aan het laatstgenoemde bestemmingsplan, voorzover het perceel aan de Oude Vaartweg, achter en naast de woningen nummer 8 en nummer 13, niet conform de bedrijfsbestemming, zoals aangeduid in het streekplan van Zuid-Holland West 2003 is vastgesteld. Uit de overwegingen in het besluit blijkt voorts dat het uitsluitend gaat om de bestemming 'Groen'. Aan de overige bestemmingen is door Gedeputeerde Staten dus geen goedkeuring onthouden. Zij worden dan ook conform bestemd.

Ter plaatse van de gronden waaraan goedkeuring is onthouden, geldt nog steeds het bestemmingsplan 'Voorhofpolder'. In dit bestemmingsplan - vastgesteld op 24 juni 1982 - is de locatie bestemd voor 'Recreatie' met een wijzigingsbevoegdheid voor de ontwikkeling van een manegegebouw met een maximumoppervlakte van ten hoogste 1.000 m². Van deze wijzigingsbevoegdheid is geen gebruik gemaakt, omdat de beoogde manege een andere locatie gevonden heeft.

In het bestemmingsplan 'De Morsebel en Klinkenbergerplas' heeft de locatie gedeeltelijk een groenbestemming gekregen. In de toelichting behorend bij dit bestemmingsplan ontbreekt een onderbouwing van het feit dat het bestemmingsplan geen rekening heeft gehouden met het plan Korswagen zoals bedoeld in het raadsbesluit van 13 december 1990. Gedeputeerde Staten hebben goedkeuring onthouden aan het plandeel Groenvoorziening vanwege het feit dat de locatie ligt binnen de rode contouren en dat de locatie is aanwezig als bedrijventerrein in het Streekplan uit 2003. Aan de bestemmingen 'Verkeer', 'Groen' (de percelen voor de Oude Vaartweg 8-13) en 'Water' is geen goedkeuring onthouden en deze zijn dan ook conform bestemd in onderhavig bestemmingsplan.



Figuur 2: Uitsnede bestemmingsplannen Voorhofpolder (onder) en De Morsebel en Klinkenbergerplas (boven)

1.5 Leeswijzer

Het bestemmingsplan 'Oude Vaartweg' is vervat in een verbeelding en regels en gaat vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

Dit bestemmingsplan is een ontwikkelingsgericht plan, dat de realisatie van het kleinschalig bedrijventerrein voor lichte bedrijvigheid en kantoren mogelijk maakt.

In de toelichting wordt de opzet van het plan beschreven en zijn de aan het plan ten grondslag liggende uitgangspunten en gedachten vermeld. Tevens wordt er verslag gedaan van de resultaten van het over het plan gevoerde overleg en inspraak.

De toelichting bestaat uit zes hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op het beleidskader (Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid). In hoofdstuk 3 wordt vervolgens ingegaan op de bestaande functioneel ruimtelijke context en de toekomstige ruimtelijke en functionele invulling van het plangebied. Hoofdstuk 4 beschrijft de voor het bestemmingsplan relevante milieuaspecten. In hoofdstuk 5 wordt vervolgens een toelichting gegeven op de juridische regeling van onderhavig bestemmingsplan. Hoofdstuk 6 gaat tot slot in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan is hersteld als gevolg van de tussenuitspraak van de Afdeling. Ten behoeve van de leesbaarheid is de toelichting aangepast. Er zijn twee aanvullingen aan het hoofdstuk Beleidskader, paragrafen 2.1 en 2.2. Voor de duidelijkheid is daarbij vermeld dat het gaat om aanvullingen in verband met de uitspraak van de Afdeling van 10 december 2014.

2 Beleidskader

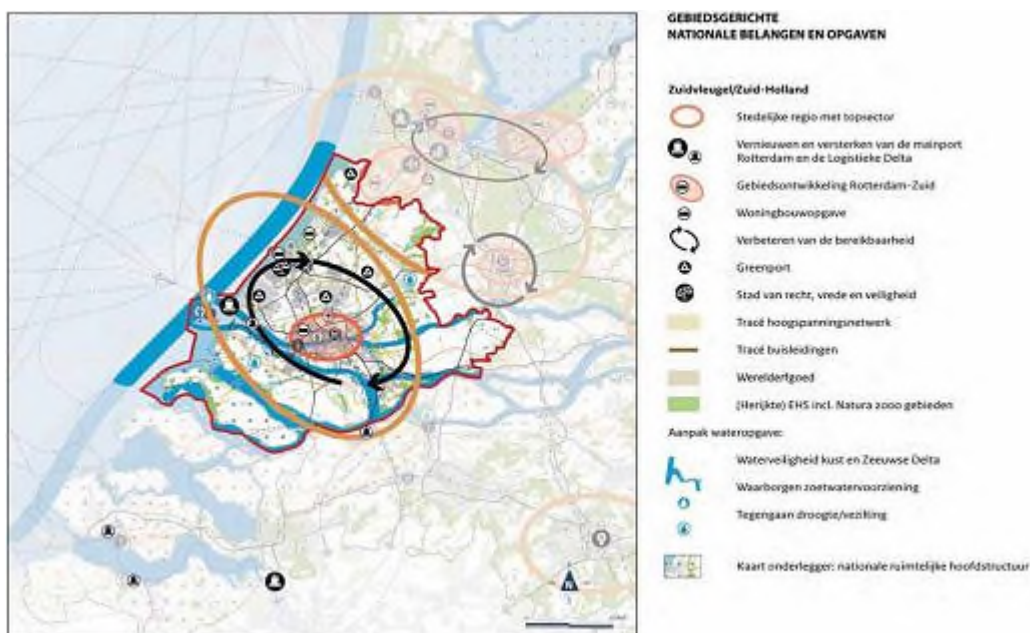
2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 22 november 2011 - onder aanvaarding van een aantal moties - door de Tweede Kamer aangenomen en is begin 2012 in werking getreden. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervangt onder andere de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit.

In de structuurvisie staan de plannen voor ruimte en mobiliteit van nationaal belang. Zo beschrijft het kabinet in de Structuurvisie in welke infrastructuurprojecten zij de komende jaren wil investeren en op welke manier de bestaande infrastructuur beter benut kan worden. Provincies en gemeenten krijgen in de plannen meer bewegingsvrijheid op het gebied van de ruimtelijke ordening.

Het kabinet richt zich bij de verbetering van het vestigingsklimaat vooral op de regio's die zorgen voor de meeste economische groei. Dat zijn de haven van Rotterdam en de luchthaven Schiphol (mainports), de toptechnologieregio zuidoost Nederland (brainport) en de greenports (tuinbouwclusters) Westland/Oostland, Venlo, Aalsmeer, Duin- en Bollenstreek en Boskoop. De topsectoren - water, agro(logistiek) en food, tuinbouw, high-tech systemen en materialen, life sciences, chemie, energie, logistiek, creatieve industrie en hoofdkantoren - zijn geconcentreerd in stedelijke regio's, vooral rond deze mainports, de brainport en greenports. Het kabinet investeert samen met ondernemers en onderzoekers gericht in deze topsectoren.



Figuur 3: gebiedsgerichte nationale belangen en opgaven; 'Zuidvleugel / Zuid-Holland'

Conclusie

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte richt zich met name op plannen van nationaal belang. Voor het plangebied worden geen concrete uitspraken gedaan. Het Rijksbeleid vormt geen belemmering voor de realisatie van een kleinschalig bedrijventerrein voor lichte bedrijvigheid en kantoren aan de Oude Vaartweg, die middels onderhavig bestemmingsplan planologisch-juridisch mogelijk wordt gemaakt.

Aanvulling in verband met uitspraak 10 december 2014.

In de tussenuitspraak heeft de Afdeling bepaald dat in de plantoelichting in voldoende mate is beschreven dat er sprake is van een actuele regionale behoefte als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, aanhef en onder a van het Bro. De Afdeling vond echter dat in strijd met sub b van dit artikel de toelichting niet inzichtelijk maakte in hoeverre in deze behoefte kan worden voorzien binnen het bestaand stedelijk gebied door herstructurering, transformatie of anderszins.

Tussen januari 2015 en maart 2015 is in opdracht van de gemeenteraad onderzoek uitgevoerd ter beantwoording van bovenstaande vraag. Nagegaan is of de elf gemeenten in de brede Leidse regio en de Duin- en Bollenstreek bezig zijn met het toevoegen van kleinschalige zelfstandige kantoorruimte binnen bestaand stedelijk gebied door herstructurering, transformatie of anderszins en of zij mogelijkheden daartoe voorzien. Uit deze inventarisatie is gebleken dat de gemeenten in de regio geen concrete mogelijkheden voorzien om in de komende vijf jaar binnen bestaand stedelijk gebied door herstructurering, transformatie of anderszins nieuwe zelfstandige kantoorruimte te creëren.

Ten aanzien van bedrijfsgebouwen blijkt uit de inventarisatie dat in Leiderdorp een onderzoek gaande is naar de mogelijkheden of op twee locaties een transformatie kan plaatsvinden naar wonen / werken. Het resultaat van dat onderzoek is echter nog niet bekend en er zijn ook geen concrete initiatieven gaande. In Katwijk is sprake van het omzetten van een voormalig glastuingebied naar bedrijventerrein; deze locatie ligt echter buiten bestaand stedelijk gebied.

In het Beleidskader 'Van bedrijventerreinen naar werklandschappen Leidse Regio' is onder meer als doel opgenomen om bestaande bedrijventerreinen binnen bestaand stedelijk gebied beter te benutten cq te intensiveren. Daarbij kan ook een verbreding van de functies aan de orde zijn, waarbij de functie bedrijvigheid (tot en met categorie 3) omgezet wordt in andere bedrijvigheid, wonen en / of kantoor. De mate waarin in de komende jaren sprake zal zijn van daadwerkelijke transformatie is echter afhankelijk van concrete verzoeken die bij de gemeente worden ingediend. De gemeenten kunnen dan ook niet aangeven in welke mate dit in de komende jaren aan de orde zal zijn. Uit de inventarisatie blijkt dat dit aan de orde kan zijn in Leiden. Expliciet is daarom nagevraagd bij de gemeente Leiden in welke mate dit voorzien wordt. Echter, de gemeente heeft geen concrete verzoeken in behandeling en kan niet aangeven in welke mate de komende jaren verzoeken tot transformatie worden ingediend. Gelet op het huidige economische klimaat verwacht men er niet veel en de gemeente Leiden gaat ervan uit dat die transformatielocaties geen alternatief zullen zijn voor de hoogwaardige kantoren / bedrijven die op de Oude Vaartweg worden voorzien.

Daarmee dient de vraag in hoeverre binnen de regio wordt voorzien in de behoefte voor de beoogde ontwikkeling door herstructurering, transformatie of anderszins ontkennend te worden beantwoord.

2.2 Provinciaal en regionaal beleid

Structuurvisie Zuid-Holland

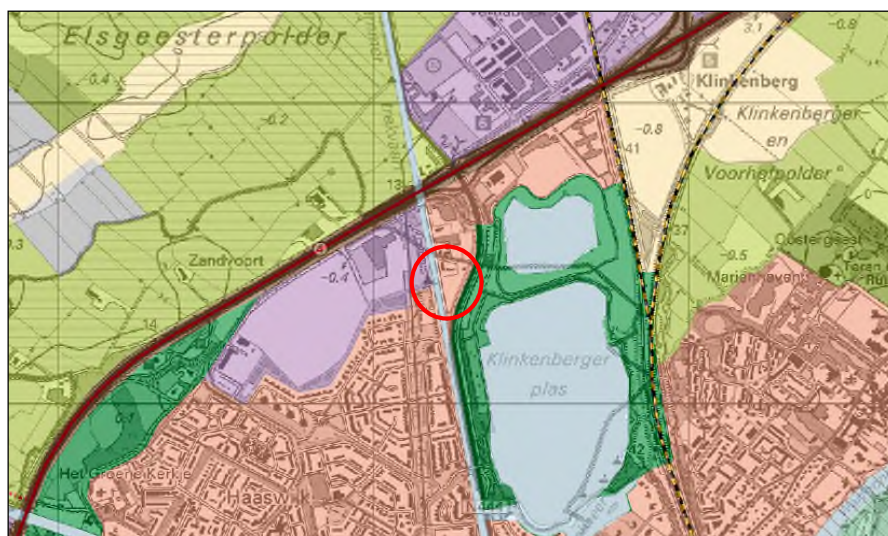
De Structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland' bevat de provinciale hoofdpunten tot 2020 met de bijbehorende uitvoeringsstrategie en geeft een doorkijk naar 2040. In de Structuurvisie beschrijft de provincie haar doelstellingen en provinciale belangen. Inmiddels is de Structuurvisie enkele keren herzien.

Met de Structuurvisie werkt de provincie aan een vitaal Zuid-Holland, met meer samenhang en verbinding tussen stad en land. Hierdoor is in Zuid-Holland goed wonen, werken en recreëren voor iedereen binnen handbereik. De provincie onderscheidt 5 hoofdpunten:

- aantrekkelijk en concurrerend internationaal profiel;
- duurzame en klimaatbestendige deltaprovincie;

- divers en samenhangend stedelijk netwerk;
- vitaal, divers en aantrekkelijk landschap;
- stad en land verbonden.

Op de kaart bij de Structuurvisie (zie figuur 4) is het plangebied aangeduid als 'bestaand stedelijk- en dorpsgebied 2010'. Het bestaand 'stedelijk- en dorpsgebied' bevat de al bebouwde gebieden en de nog niet bebouwde gebieden waar al plannen in uitvoering zijn. Het uitgangspunt voor de leef-, werk- en woonomgeving in 2020 is bundeling van verstedelijking. Dit is meer dan het concentreren van wonen in steden. Zuid-Holland richt zich op een betere relatie tussen infrastructuur en verstedelijking, het onderling afstemmen van de verschillende voorzieningen en intensivering van het stedelijk gebied, vooral in de invloedssfeer van hoogwaardig openbaar vervoer.



Figuur 4: Uitsnede Structuurvisie Zuid-Holland met ligging plangebied

Het aan de overzijde van de Haarlemmertrekvaart (water) gelegen MEOB-terrein is in de Structuurvisie bestemd als 'bedrijventerrein'. De provincie heeft hier de wens om ruimte te bieden aan bedrijven in de hoogst mogelijke categorie.

Conclusie

De ontwikkeling van een kleinschalig bedrijventerrein voor lichte bedrijvigheid en kantoren aan de Oude Vaartweg sluit aan bij het provinciaal beleid dat gericht is op bundeling van verstedelijking in bestaand stads- en dorpsgebied. Gezien de geïsoleerde ligging van het plangebied, de aanwezige (milieu)belemmeringen en de marktkansen biedt de ontwikkeling van kantoren en lichte bedrijvigheid, in aansluiting op het MEOB-terrein en de bedrijvigheid ten noorden van het plangebied, goede kansen. De functies in de omgeving worden hiermee, conform het provinciaal beleid, onderling goed afgestemd.

Het MEOB-terrein en de locatie Oude Vaartweg vullen elkaar bovendien aan, omdat deze locatie doorstroming kan bieden voor bedrijven van bijvoorbeeld een bedrijfsverzamelgebouw op het MEOB-terrein naar een eigen kantoor.

Verordening Ruimte

In de Verordening Ruimte zijn regels gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen en de inhoud van de toelichting van bestemmingsplannen. De Verordening heeft betrekking op een beperkt aantal onderwerpen. Bij het opstellen van ruimtelijke plannen dient daarom ook rekening te worden gehouden met ander provinciaal beleid. Het gaat daarbij vooral om het integrale ruimtelijke beleid dat is opgenomen in de provinciale structuurvisie en het bijbehorende uitvoeringsplan. Bovendien moet worden voldaan aan de overige wet- en regelgeving, bijvoorbeeld het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, de Wet geluidhinder en de Natuurbeschermingswet.

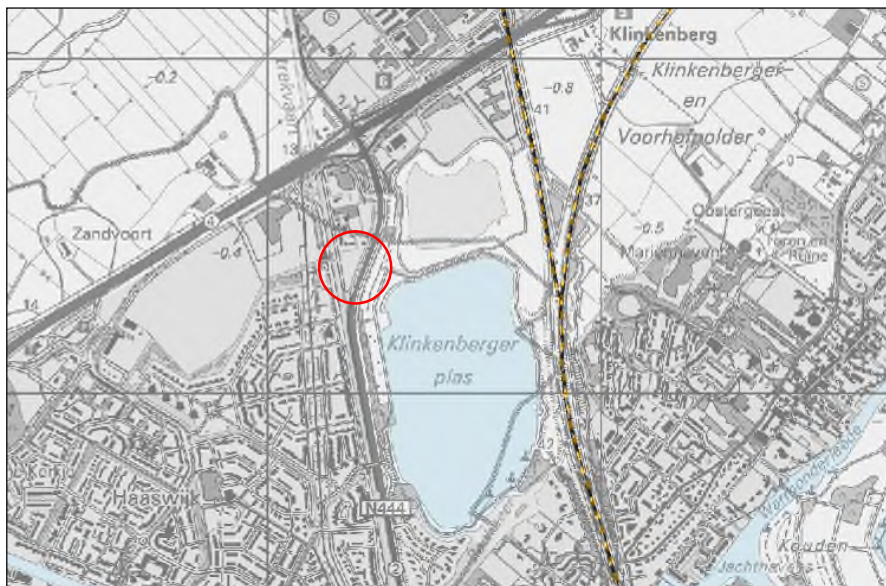
In de verordening zijn twaalf kaarten opgenomen met daarin de volgende aspecten.

- Bebouwingscontouren
- Concentratiegebieden
- Ecologische Hoofdstructuur (EHS)
- Nationale landschappen
- Provinciale landschappen
- Kantorenlocaties
- Bedrijventerreinen
- Detailhandel
- Waterkeringen
- Veiligheidszonering
- Lucht en heliavens
- Molenbiotopen

Voor onderhavig bestemmingsplan zijn vooral de regels omtrent 'kantorenlocaties' van toepassing. De regels hiervoor uit de Verordening luiden:

Kantorenlocaties – artikel 7 lid 1

Uitgangspunt van het beleid is dat kantoren gevestigd moeten worden op locaties die goed ontsloten zijn door het openbaar vervoer. In de verordening is dit vastgelegd door de bepaling dat het moet gaan om bestaande haltes aan het Zuidvleugelnet. Op de bij de verordening behorende kaart zijn de railverbindingen van het Zuidvleugelnet aangeduid. Kantoren kunnen worden gevestigd op locaties die binnen 10 minuten te voet of met hoogfrequente lightrail-, tram- of busverbindingen bereikbaar zijn vanaf een halte van het Zuidvleugelnet.



Figuur 5: Uitsnede Verordening Ruimte, kaart 'kantoren'

Uitzonderingen – artikel 7 lid 2

Het bepaalde in lid 1 is niet van toepassing op:

- kleinschalige zelfstandige kantoren tot een bruto vloeroppervlak van maximaal 1.000 m² per vestiging;
- kantoren met een lokaal verzorgingsgebied, zoals gemeentehuizen en bankfilialen;
- bedrijfsgebonden kantoren met een bruto vloeroppervlak dat minder bedraagt dan 50% van het totale bruto vloeroppervlak en minder is dan 3.000 m²;
- functiegebonden kantoren bij een luchthaven, een haven, een veiling of een kenniscentrum;
- uitbreiding van bestaande kantoren, eenmalig met ten hoogste 10% van het bestaande bruto vloeroppervlak.

SER-ladder

Hoewel dit bestemmingsplan geen zelfstandige kantoren met een bruto vloeroppervlak per vestiging van meer dan 1.000 m² mogelijk maakt, wordt wel een verantwoording gegeven over de behoefte aan nieuwe kantoren als gevolg van de vervangings- en uitbreidingsvraag en een onderbouwing waarom deze behoefte niet kan worden ondervangen door hergebruik van bestaande kantoorgebouwen binnen de regio. Tevens moet onderzocht worden of ter compensatie elders de kantoorruimte kan worden beperkt door sloop of functieverandering van bestaande kantoren of het wegbestemmen van nog niet gerealiseerde kantoorbestemmingen.

De SER-ladder kan als volgt worden toegepast op deze ontwikkeling.

I. Gebruik de ruimte die al beschikbaar is gesteld voor een bepaalde functie en/of door herstructurering beschikbaar gemaakt kan worden.

In de gemeente Oegstgeest is geen alternatieve locatie beschikbaar voor het beoogde concept. Natuurlijk zijn er kleinschalige kantoren in het dorp beschikbaar, maar hier is het niet zonder meer mogelijk om het kantoor te combineren met lichte bedrijfsactiviteiten. Dit in combinatie met een representatieve locatie biedt juist het aanbod waar volgens Barnhoorn makelaardij lokaal de vraag aanwezig is.

II. Maak optimaal gebruik van de mogelijkheden om de ruimteproductiviteit te verhogen. Dat kan op verschillende manieren, bijvoorbeeld door benutting van de 'derde dimensie' (ondergronds bouwen en hoogbouw), door technische vernieuwingen en door multifunctioneel ruimtegebruik. Wet- en regelgeving en het daarbij behorende beleidsinstrumentarium dienen een verhoging van de ruimteproductiviteit te bevorderen.

Optimalisering van de in Oegstgeest voor de lokale behoefte - beperkt - aanwezige ruimte biedt geen oplossing. De meeste locaties bevinden zich in woongebieden met een eigen ruimtelijke problematiek. Het vergroten van de bouwmassa in Oegstgeest is binnen de bestaande structuurvisie niet mogelijk.

III. Indien het voorgaande onvoldoende soelaas biedt, is de optie van uitbreiding van het ruimtegebruik voor de desbetreffende functie aan de orde. Daarbij dienen de verschillende relevante waarden en belangen goed te worden afgewogen in een gebiedsgerichte aanpak. Door een zorgvuldige keuze van de locatie van 'rode' functies en door investeringen in de kwaliteitsverbetering van de omliggende groene ruimte moet worden verzekerd dat het meerdere ruimtegebruik voor wonen, bedrijventerreinen en/of infrastructuur de kwaliteit van natuur en landschap respecteert en waar mogelijk versterkt.

Met de uitgevoerde locatiestudie voor het plangebied wordt een helder inzicht gegeven in welke functies kunnen worden gerealiseerd in het gebied. De locatie wordt zoveel mogelijk groen ingevuld en er wordt ook aandacht besteed aan de nota groenbeleid en duurzaamheid.

Bedrijventerreinen – artikel 8

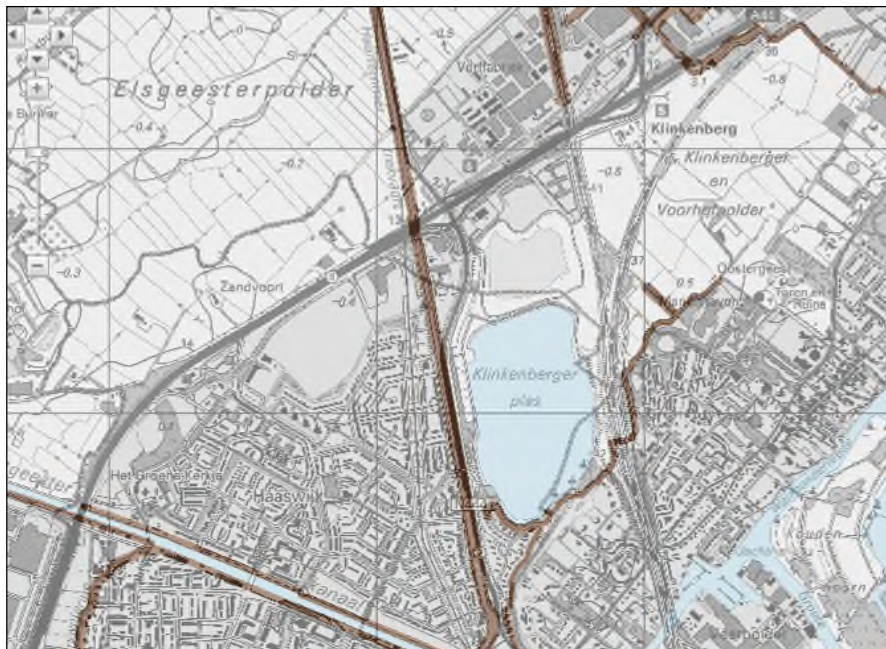
In het plangebied wordt tevens de vestiging van kleinschalige bedrijvigheid mogelijk gemaakt. Ten aanzien van bedrijventerreinen wordt het volgende opgemerkt in de Verordening. Bestemmingsplannen voor gronden die zijn gelegen op bedrijventerreinen moeten bedrijven uit de hoogst mogelijke milieucategorie van de Staat van Bedrijfsactiviteiten passend bij de omgeving van het bedrijventerrein mogelijk maken, waarbij rekening wordt gehouden met toekomstige ontwikkelingen die mogelijk zijn op grond van een onherroepelijk bestemmingsplan. De toelichting van het plan moet hierover een verantwoording bevatten. Afwijking van deze eis is mogelijk indien in regionaal verband afspraken zijn gemaakt over het voorzien in voldoende ruimte voor bedrijven uit de hoogst mogelijke milieucategorie die mogelijk zou zijn op het bedrijventerrein.

In de locatiestudie is aangegeven dat het plangebied slechts ten dele geschikt is voor een hoge (3.2) bedrijfscategorie. Er wordt gekozen voor het invullen van de locatie met een lage (1) categorie bedrijvigheid om de functies in het plangebied zo goed mogelijk te doen aansluiten op de functies in de omgeving.

Waterkeringen – artikel 10

Waterveiligheid is een provinciaal belang. Het kustfundament, de primaire waterkeringen en de regionale waterkeringen zijn daarom op de kaart 'Primaire en regionale waterkeringen' vastgelegd. Collectieve waarden zoals veiligheid worden hierdoor beschermd. Het beleid ten aanzien van de primaire en regionale waterkeringen is van toepassing op de zone langs de Haarlemmertrekvaart (water).

In de verordening is regelgeving opgenomen voor de regionale en primaire waterkeringen. Voor bestemmingsplannen zijn randvoorwaarden opgenomen die een onbelemmerde werking, instandhouding en het onderhoud van de primaire en regionale waterkeringen mogelijk maken. Dit geldt voor de beschermingszone en de kernzone die hoort bij de waterkeringen zoals opgenomen in de vastgestelde leggers van de waterschappen. Andere bestemmingen zijn slechts toelaatbaar voor zover - ook met het oog op de zeespiegelstijging - er geen sprake is van significante belemmeringen voor het onderhoud, de veiligheid of de mogelijkheden voor versterking van de betreffende keringen. Daarbij is advies nodig van de beheerder van de waterkering.



Figuur 6: uitsnede Verordening Ruimte, kaart 'Primaire en regionale waterkeringen'

Conclusie

De ontwikkeling aan de Oude Vaartweg past binnen de regels die in de Verordening Ruimte gesteld worden aan 'Kantorenlocaties'. De toets aan de hand van de SER-ladder geeft aan dat deze locatie kan worden ontwikkeld voor extra kantoorruimte, omdat er geen alternatieven aanwezig zijn in Oegstgeest.

De mogelijke vestiging van kleinschalige bedrijvigheid in het plangebied maakt de verplaatsing van kleinschalige bedrijven vanuit het aangrenzende MEOB-terrein aantrekkelijk. Dit is echter nadrukkelijk een toekomstbeeld. Op dit moment zijn er geen bedrijven op het MEOB-terrein waar dit voor geldt. In dit opzicht sluit de ontwikkeling die met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt eveneens aan op het provinciaal beleid.

De regels, zoals die in de verordening zijn vastgelegd voor primaire en regionale waterkeringen, worden verwerkt in de regels van onderhavig bestemmingsplan.

Aanvulling in verband met uitspraak 10 december 2014

In haar uitspraak heeft de Afdeling bepaald dat de gemeenteraad ingevolge artikel 2, tweede lid van de Verordening Ruimte in de plantoelichting ook de mogelijkheden moet beschrijven om ter compensatie elders kantoorruimte te beperken door sloop of functieverandering van bestaande kantoren of het wijzigen van de bestemming van nog niet gerealiseerde kantoren.

Uit het begin 2015 in opdracht van de gemeenteraad uitgevoerde onderzoek blijkt dat er in de brede Leidse regio en de Duin- en Bollenstreek geen kantoren onder de 1.000 m² gesloopt zullen worden. Ook zijn er geen concrete voornemens tot sloop van kleinschalige kantoorruimte bekend bij gemeenten. In totaal is in 2014 ruim 8.800 m² leegstaande kleinschalige kantoorruimte omgezet naar een andere functie. Bij de elf gemeenten is nagegaan of er concrete plannen bestaan om de kleinschalige kantoren die leeg staan van functie te laten veranderen. Bij de meeste gemeenten is niet bekend of leegstaande kantoren worden omgezet naar een andere functie. Echter, het is wel aannemelijk dat ook in de komende jaren een deel van de leegstaande kleinschalige kantoorruimte wordt omgezet in een andere functie. Op grond van de cijfers uit 2014 zou het jaarlijks kunnen gaan om 8.800 m². Voor bestemmingswijziging van nog niet gerealiseerde kantoren bestaan bij de gemeenten geen plannen met uitzondering van de gemeente Leiderdorp. Daar zal een terrein van 5.258 m² omgezet worden naar wonen.

Hiermee kan geconcludeerd worden dat er mogelijkheden zijn voor compensatie van de beoogde ontwikkeling van zelfstandige kantoren van 1.200 m².

Provinciaal Verkeer- en Vervoerplan 2002 - 2020

In het Provinciaal Verkeer- en Vervoer Plan (PVVP) van 21 januari 2004 beschrijft de provincie Zuid-Holland hoe zij de komende jaren haar beleid op het terrein van verkeer en vervoer vorm wil gaan geven. Daarbij komen onderwerpen aan de orde als bereikbaarheid, leefbaarheid en verkeersveiligheid.

De provincie kiest voor een beleid van beheerste groei van de mobiliteit. Daarbij moeten tegelijkertijd de individuele wensen en eisen die reizigers en het bedrijfsleven aan de kwaliteit van hun mobiliteit stellen niet uit het oog worden verloren. Om de bereikbaarheid en de kwaliteit van de leefomgeving in stand te houden is ten eerste een kwaliteitssprong van het openbaar vervoer op alle niveaus vereist.

Vervolgens dient een vermindering van congestie en een verbetering van de bereikbaarheid plaats te vinden. Om die reden worden kwaliteitseisen gesteld aan de trajectsnelheden van de verschillende typen wegverbindingen.

Tot slot wordt gestreefd naar een toename van het fietsgebruik. Daartoe zal een volwaardig fijnmazig netwerk van zowel verkeersveilige, sociaal veilige, als comfortabele verbindingen moeten worden gerealiseerd.

De groei van de mobiliteit mag niet ten koste gaan van de kwaliteit van de leefomgeving. Eén van de ambities van de provincie is dan ook het duurzaam verbeteren van de omgevingskwaliteit in Zuid-Holland door het oplossen van de belangrijkste knelpunten in de omgevingskwaliteit (te hoge uitstoot van vervuilende stoffen, geluidsoverlast en ruimtelijke versnippering) en het voorkomen van nieuwe knelpunten.

Conclusie

Het bestemmingsplan maakt een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied mogelijk. Hierbij zal met name de bestaande infrastructuur worden benut. Het plangebied is via de N444 direct aangesloten op de A44. Gezien de ligging, aard en omvang van het kleinschalig bedrijventerrein voor lichte bedrijvigheid en kantoren zijn geen knelpunten te verwachten ten aanzien van bereikbaarheid, verkeersveiligheid en leefbaarheid. In paragraaf 4.11 is beschreven hoe de ontsluiting in het plangebied wordt geregeld.

Actieprogramma Ruimte voor Economie 2007-2011

Het Actieprogramma Ruimte voor Economie 2007-2011 is een uitwerking van het coalitieakkoord 'Duurzaam denken, dynamisch doen' en van de actieprogramma's die

voortvloeien uit de Economische Visie. Het actieprogramma biedt het beleidskader en een overzicht van instrumenten, activiteiten en een planning op hoofdlijnen om te komen tot voldoende en kwalitatief goede werklocaties in Zuid-Holland. Met het actieprogramma zet de provincie in op zowel het bestrijden van de veroudering en verrommeling van bestaande werklocaties als op een zorgvuldige planning van de ontwikkeling van nieuwe vestigingsplaatsen.

Specifieke aandachtspunten zijn:

- nadruk op herstructurering en ruimtewinst (behalen van fysieke ruimtewinst en groei werkgelegenheid);
- zorgvuldige programmering en kwalitatieve afstemming van vraag en aanbod;
- HMC (speciale aandacht voor bedrijven in de Hogere Milieu Categorie, ook bij nieuwe locaties);
- regionale samenwerking en bestuurlijke afspraken (inzetten op regionale bedrijventerreinen- en kantorenstrategieën);
- kwaliteit (voeren van een actief kwaliteitsbeleid);
- functiemenging (verkrijgen van meer multifunctionele locaties, waarbij wonen, werken en voorzieningen, gecombineerd worden en het behouden van economische functies in bestaand stedelijk (woon)gebied.

Conclusie

Bij de totstandkoming van de plannen voor onderhavig plangebied is nadrukkelijk aandacht besteed aan de mogelijkheden die het plangebied biedt voor werklocaties en de afstemming op (de functies in) de omgeving.

Bovendien wordt gestreefd naar een hoogwaardig, kleinschalig bedrijventerrein voor lichte bedrijvigheid en kantoren. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de aandachtspunten uit het actieprogramma.

Rapportage Kantorenstrategie Holland Rijnland

Holland Rijnland (samenwerkingsverband van en voor vijftien gemeenten in het hart van de Randstad) wil met de regionale kantorenstrategie (conceptrapportage 31-1-2012) ruimte bieden aan de ontwikkeling van duurzame kantoren op locaties met goede voorzieningen, die met openbaar vervoer en/of met de auto goed bereikbaar zijn. Het juiste kantoor op de juiste plek is daarbij een belangrijk uitgangspunt. Daarnaast moet het aanbod kwantitatief en kwalitatief passen bij de na te streven regionale en lokale economische groei en werkgelegenheid. De strategie zal daarom een bijdrage moeten leveren aan het terugbrengen van het aanbod tot het niveau van de frictieleegstand (5 tot 8 %) die nodig is voor een goede marktwerving en het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in het stedelijk gebied. De strategie maakt hiermee duidelijk hoe de regio de kansen wil benutten om werkgelegenheid te behouden en te accommoderen en tevens te komen tot een duurzame kantoorontwikkeling tot 2025 en biedt hiervoor het beleidskader.

Holland Rijnland heeft met 1,5 miljoen m² kantoren een bescheiden aandeel in de Nederlandse kantorenmarkt. De leegstand ligt met 11% onder het landelijk gemiddelde, maar is de afgelopen jaren in hoog tempo toegenomen. Holland Rijnland kende in 2006 voor het laatst een gezonde verhouding tussen vraag en aanbod in de bestaande voorraad. Sindsdien is de disbalans tussen vraag en aanbod verder toegenomen.

Uit de Kantorenstrategie blijkt dat Oegstgeest per 1 januari 2012 beschikt over 35.200 m² aan kantooroppervlakte en kent een leegstandspercentage van 3,2%. In vergelijking met de overige gemeenten kent de gemeente Oegstgeest derhalve een beperkte leegstand.

Het is daarnaast van belang onderscheid te maken tussen regionale en lokale vraag. De lokale vraag voor de lokale markt is voor de leegstandsproblematiek geen factor van belang. De problematiek van leegstand in Holland Rijnland ligt bij de regionale vraag. De kantorenlocaties die geschikt zijn om de regionale vraag te huisvesten zijn in meer of mindere mate onderling concurrerend. Onder aanbod voor de regionale vraag worden alle kantoren gerekend met een metrage vanaf 2.500 m² BVO.

Conclusie

Op deze locatie wordt per vestiging niet meer dan 1.000 m² aan kantooroppervlakte gerealiseerd. Met de ontwikkeling wordt tegemoet gekomen aan de lokale vraag naar kantoor- en bedrijfsruimten. De kantorenstrategie vormt geen belemmering voor deze ontwikkeling.

Bedrijventerreinenstrategie

Op 28 oktober 2009 is de regionale bedrijventerreinenstrategie vastgesteld. Regionaal zijn er afspraken gemaakt over hoe er moet worden omgegaan met de aanwezige bedrijventerreinen. Onder andere is afgesproken om naast de primaire functie als vestigingsplaats voor bedrijven in de hogere milieucategorieën bedrijventerreinen in beperkte mate ook andere functies toe te laten, zoals kleine zelfstandige kantoren (max. 1.000 m² bvo). Onderdeel van deze afspraak was ook dat ten hoogste 15 % van het oppervlak van het bedrijventerrein hiervoor mag worden gebruikt.

In de Structuurvisie Zuid-Holland is het plangebied, in tegenstelling tot in het voorheen geldende streekplan, niet meer bestemd voor bedrijventerrein. Daarom is het in principe mogelijk om de locatie volledig te bestemmen voor zelfstandige kantoren tot een maximum van 1.000 m² per vestiging.

Conclusie

De bedrijventerreinenstrategie staat een ontwikkeling van kleinschalige bedrijvigheid en kantoren in het plangebied niet in de weg.

2.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Oegstgeest 2005-2020

Het gemeentelijk ruimtelijk beleid is beschreven in de Structuurvisie Oegstgeest 2005-2020. Uitgangspunt van de structuurvisie is het behouden en waar mogelijk versterken van de bestaande kwaliteit die 'Oegstgeest nu zo'n prettige plek maakt om te wonen, werken en recreëren. De visie is geen plan dat tot uitvoering moet worden gebracht, maar biedt kaders voor eventuele toekomstige ontwikkelingen. Behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteiten - de dorpse uitstraling - van Oegstgeest biedt de voornaamste voorwaarde waarbinnen de gemeente aan de woonwensen van de inwoners tegemoet wil blijven komen. Daarbinnen wil de gemeente bijdragen aan regionale vraagstukken. Als specifieke uitgangspunten voor het plangebied worden in de Structuurvisie genoemd:

- beter vormgeven recreatieve routes langs onder meer de Haarlemmertrekvaart;
- vastleggen van de ecologische zone rond de Hoogspanningszone;
- het MEOB-terrein dient voor de opvang van reguliere lokale en regionale bedrijven;
- stelregel is dat in het boezemgebied bij nieuwbouwprojecten 15% watercompensatie wordt gerealiseerd per m² verhard oppervlak.



Figuur 7: Uitsnede Structuurvisie Oegstgeest 2005-2020

De plankaart van de structuurvisie geeft de locatie Oude Vaartweg de aanduiding 'Groen'. De locatie is ook opgenomen in Deelgebied Klinkenbergerplas. Hiervoor geldt voor Groen en Water: Zoekgebied waterberging, versterking ecologische binding met Haarlemmertrekvaart en voor Voorzieningen: Inrichting openbare ruimte versterken voor recreatief gebruik, toevoeging horeca. Voor het overige geeft de structuurvisie aan dat er geen ontwikkelingen worden beoogd. De structuurvisie heeft rekening gehouden met situaties waarin het benutten van 'openbaar' groen voor een bepaalde functie toch wenselijk wordt (pagina 31 van de Structuurvisie). In deze situaties zal er een goede onderbouwing moeten komen voor de effecten op ecologie en de leefomgeving. Daarnaast zijn ook de herstructureringsvoorwaarden van toepassing. Het feit dat inbreiding plaats kan vinden, omdat de gemeente gedwongen wordt om mee te werken aan een plan, wordt erkend in de structuurvisie. Daaraan worden dan wel de herstructureringsvoorwaarden gekoppeld.

Daarnaast benoemt de Structuurvisie een aantal herstructureringsvoorwaarden, waaraan ontwikkelingen dienen te voldoen:

- de bouw dient het karakter van de omgeving intact te laten;
- de hoogte van de herstructureringsbebouwing zowel als de verhouding tussen bebouwd en onbebouwd oppervlak is in beginsel gelijk of lager dan de bebouwing in de directe omgeving;
- de functie van de voorgestelde herstructureringsbebouwing is passend bij de omgeving;
- de herstructureringsbebouwing levert een bijdrage aan de kwaliteitsverbetering in de directe omgeving.

Toetsing aan de herstructureringsvoorwaarden

De gemeenteraad heeft op 1 maart 2012 de locatiestudie vastgesteld. De raad heeft dit besluit geamendeerd. In het amendement is aangegeven dat de herstructureringsvoorwaarden dienen te worden toegepast, om minimaal bebouwing en maximaal groen te realiseren. De locatiestudie heeft onderbouwd dat de ontwikkeling zoals oorspronkelijk beoogd was, paste binnen de herstructureringsvoorwaarden.

Thans worden er maximaal zes bedrijfspanden gebouwd, in plaats van de elf uit het oorspronkelijke plan. Vier van deze panden waren vóór de voorgevelrooilijn van de woningen aan de Oude Vaartweg geprojecteerd en één van de zeven panden is weggelaten, om de locatie een open en groen karakter te geven.

Doordat de ontwikkeling nu in omvang bijna is gehalveerd, moet ook de toets aan de herstructureringsvoorwaarden worden geactualiseerd.

1. De bouw dient het karakter van de omgeving intact te laten

De gebouwen zijn achter de voorgevelrooilijn van de bebouwing aan de Oude Vaartweg geprojecteerd en het ontwerp sluit aan bij de bestaande structuur. In de locatiestudie is ook aangegeven dat het ontwerp aansluit bij de schaal en de maat van de omgeving. Bovendien zijn er duidelijke visuele en fysieke verbindingen opgenomen, zodat het plangebied is verankerd in de omgeving.

2. De hoogte van de herstructureringsbebouwing zowel als de verhouding tussen bebouwd en onbebouwd oppervlak is in beginsel gelijk, of lager dan de bebouwing in de directe omgeving

Aan de hand van stelselmatige doorlichting van de bebouwing in de directe omgeving (de hele bebouwing om de locatie heen), moet worden ingegaan op de verhouding bebouwd/onbebouwd op de percelen in de omgeving, vergeleken met de verhouding bebouwd/onbebouwd als kenmerk van het project zelf. Dit geldt ook voor de bebouwingshoogte in de omgeving, in vergelijking met die van het project. De verhouding bebouwd/onbebouwd en de bebouwingshoogte van het project zelf mag niet hoger zijn dan de waarden die in de omgeving worden aangetroffen.

Bouwhoogte

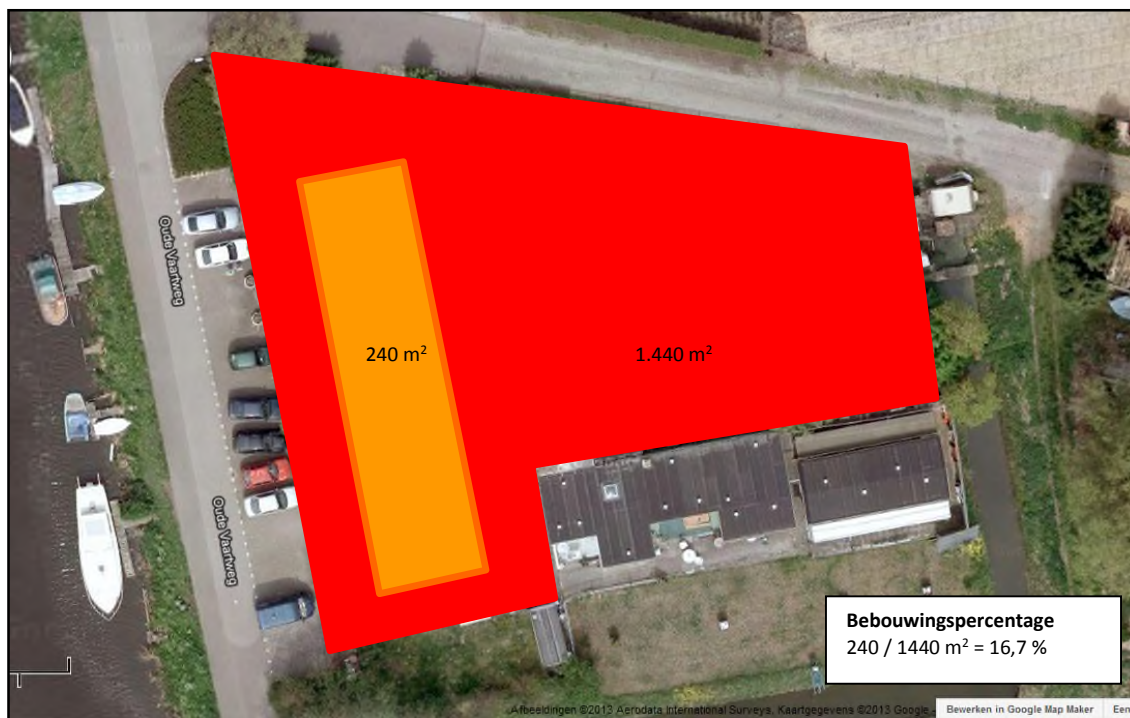
De bouwhoogte in het noordelijke deel van het plangebied bedraagt ten hoogste 7 meter, terwijl de maximale bouwhoogte van de woningen aan de Oude Vaartweg ten hoogste 9 meter bedraagt. In werkelijkheid zijn de woningen momenteel 7 meter.

In onderhavig bestemmingsplan wordt aangesloten op de werkelijke bouwhoogte van de bestaande woningen. De maximale bouwhoogte van 7 meter in het noordelijk deel van het plangebied komt overeen met twee bouwlagen en is daarmee passend in de omgeving.

Het bedrijfspand met het hoogte-accent -in het zuiden van het plangebied- heeft een bouwhoogte van maximaal 10 meter wat overeenkomt met drie bouwlagen. Dit is een bouwhoogte die overeenkomt met bouwhoogten in reguliere woongebieden en daarmee niet onacceptabel hoog, zeker gezien de afstand tot de bestaande woningen. Aan de overkant van de Haarlemmertrekvaart staat een flatgebouw aan de Gerrit Rietveldlaan. Deze flat heeft een maximale bouwhoogte van 23 meter. Met de constatering dat de hoogte van de bedrijfspanden overeenkomt of lager is dan de bouwhoogte van de bebouwing in de directe omgeving van het plangebied, wordt geconcludeerd dat aan deze herstructureringsvoorwaarde wordt voldaan.

Verhouding bebouwd/onbebouwd

Binnen het plangebied mag conform de herstructureringsvoorwaarden maximaal een vergelijkbaar percentage bebouwd worden als de bebouwing in de directe omgeving, zijnde de woningen Oude Vaartweg 8 t/m 13. Dit bebouwingspercentage is bepaald exclusief het hondencentrum aan de Oude Vaartweg 13 en komt – met inachtneming van het voorgaande - op circa 16,7%.



Figuur 8: verhouding bebouwd/onbebouwd woningen Oude Vaartweg 8-13

Aan de hand van de (geactualiseerde) verbeelding voor het bestemmingsplan is het overzicht van het grondgebruik, zoals opgenomen in de locatiestudie, geactualiseerd. Op basis van dit geactualiseerde overzicht zijn enkele berekeningen opnieuw uitgevoerd.

Op basis van de verbeelding kan de onderstaande verdeling naar bestemmingen en gebruiksmogelijkheden worden gedestilleerd:

Bestemming	Omvang (m²)
Verkeer	2.572
Groen (zone langs Haarlemmertrekvaart)	871
Bedrijf (houthandel)	513
Groen	65
Water	101
Bedrijf Uit te werken	7.195
Totale omvang plangebied	11.317
Te bebouwen: 16,7% van 7.195 m²	1.201

Uit bovenstaande tabel blijkt dat de totale oppervlakte van het plangebied van het bestemmingsplan 11.317 m² bedraagt. Echter, vanuit stedenbouwkundig perspectief is het beter om te rekenen met het netto plangebied, exclusief de locatie van de houthandel, de verkeersbestemmingen en de groenstrook langs de Haarlemmertrekvaart. Dit betreft immers reeds bestaande bedrijvigheid, wegen en groen.

De oppervlakte van het netto plangebied bedraagt 7.195 m². Op basis van het bebouwingspercentage in de omgeving (16,7%) komt het maximaal te bebouwen oppervlak op 1.201 m² (16,7% van 7.195 m²). De tabel op de vorige pagina is gebaseerd op de verbeelding behorende bij onderhavig bestemmingsplan.

3. De functie van de voorgestelde herstructureringsbebouwing is passend in de omgeving

Het plangebied wordt omsloten door een mix van functies. Aan de westzijde zijn dit het bedrijventerrein MEOB en de woonwijk Morsebel. Aan de noordzijde is een gemengd gebied met kantoren, bedrijvigheid en een hondenschool De N444 vormt een fysieke en visuele begrenzing aan de oostzijde. Geconcludeerd kan worden dat de invulling met deze kleinschalige bedrijvigheid in functionele zin een logische voortzetting is van het resterende deel van de locatie Oude Vaartweg.

4. De herstructureringsbebouwing levert een bijdrage aan de kwaliteitsverbetering in de directe omgeving

Het plangebied is nu een braakliggende spie, die in zowel functionele als ruimtelijke zin een niemandsland vormt. Door het gebied een duidelijke functie te geven wordt de totale locatie Oude Vaartweg afgerond.

Bijstelling vanwege provinciaal Streekplan

Mede op basis van de structuurvisie heeft de gemeenteraad met de vaststelling van het bestemmingsplan De Morsebel en Klinkenbergerplas, de bestemming gewijzigd van Recreatie (met wijzigingsbevoegdheid naar manage van 1.000 m²) naar Groen. Na vaststelling van het bestemmingsplan De Morsebel en Klinkenbergerplas hebben de beide grondeigenaren hun bedenkingen ingediend bij het College van Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland (GS). In haar besluit van 15 mei 2007 heeft GS haar goedkeuring onthouden aan het desbetreffende plandeel (kenmerk: PZH-2007-134120), voor zover de gronden achter en naast de woningen nummer 8 en nummer 13, niet conform de bedrijfsbestemming, zoals aangeduid in het Streekplan van Zuid-Holland West 2003 is vastgesteld. Uit de overwegingen in het besluit blijkt voorts dat het uitsluitend gaat om de bestemming "Groen".. Op grond van art 30 Wet op de Ruimtelijke Ordening was de gemeenteraad verplicht om binnen een jaar een nieuw bestemmingsplan vast te stellen met inachtneming van het goedkeuringsbesluit van GS.

Het college van Burgemeester en Wethouders van Oegstgeest zag zich geconfronteerd met het besluit van Gedeputeerde Staten, op grond waarvan de bestemming rekening moest houden met de bestemming bedrijventerrein uit het Streekplan (en later stads- en dorpsgebied uit de Structuurvisie). Het college heeft hierop afspraken gemaakt met beide grondeigenaren over de invulling van de locatie. Daarbij werd als eis gesteld dat de ontwikkeling als één geheel moet worden beschouwd en dat de ontwikkeling - aangezien het onbebouwd laten niet meer mogelijk was - rekening moet houden met de herstructureringsvoorwaarden uit de structuurvisie Oegstgeest 2005-2020. Daarop werd afgesproken dat er een locatiestudie en een bestemmingsplan voor het gebied zouden worden vastgesteld.

De gemeenteraad heeft op 1 maart 2012 de locatiestudie vastgesteld. Daarbij is een amendement aangenomen, inhoudende:

"De raad van de gemeente Oegstgeest, in vergadering bijeen op 1 maart 2012

Gelezen hebbende: Voorstel 137/11 inzake Locatiestudie Oude Vaartweg

Gehoord de beraadslagingen: in de Cie Ruimte van 12 januari 2012

Overwegende dat:

- *in deze locatiestudie een plan wordt voorgelegd waarbij bedrijfs-/kantoorunits worden gebouwd;*
- *De oevers thans groen zijn ingericht wat de cultuurhistorische en ecologische waarde van de vaart benadrukt;*
- *bij de aanleg van de wijk Morsebel nergens bebouwing aan het water is geplaatst maar de oevers groen zijn aangelegd om de natuurlijke uitstraling van de vaart te behouden;*
- *Ook bij de recente bebouwing aan de Oude Vaartweg de rooilijn van de oudere panden als uitgangspunt is genomen om de zichtlijnen langs de Haarlemmertrekvaart vrij te houden*
- *Uitgangspunt voor bebouwing de kaders van de Structuurvisie moeten zijn, om de kwaliteit van het gebied te waarborgen*

Besluit:

Als punt 3 aan het besluit van voorstel 137/11 toe te voegen:

Dat bij een eventuele bebouwing van de locatie Oude Vaartweg, de rooilijn van de bestaande bebouwing dient te worden aangehouden voor toekomstige bebouwing.

Als punt 4. Aan het besluit van voorstel 137/11 toe te voegen:

Bebouwing binnen de kaders van de Structuurvisie om maximaal groen en minimale bebouwing en daarmee ruimtelijke kwaliteit te waarborgen."

Conclusie

Met inachtneming van de provinciale kaders zoals vastgesteld in het Streekplan en later in de Structuurvisie, past de ontwikkeling van een kleinschalig bedrijventerrein voor lichte bedrijvigheid en kantoren in het gemeentelijk beleid dat geldt voor het plangebied. Met de gekozen invulling is een goede balans gevonden tussen de planologische ontwikkelruimte enerzijds en de beleidsuitgangspunten van de Structuurvisie anderzijds. In het plan is rekening gehouden met de specifieke uitgangspunten voor het plangebied. Daarnaast voldoet deze ontwikkeling aan de herstructureringsvoorwaarden uit de Structuurvisie.

Kadernota economisch beleid 'Werken en wonen doe je samen'

In november 2002 is de Kadernota economisch beleid 'Werken en wonen doe je samen' verschenen. Als doelstelling van het ruimtelijk-economisch beleid wordt geschetst 'het gericht stimuleren van hoogwaardige en kennisintensieve economische activiteiten; in een aantrekkelijke regio met selectiviteit in behoud en uitbouw van werkgelegenheid'. Als ambities worden onder meer genoemd:

- bevorderen van bestaande en aantrekken van nieuwe (internationale) bedrijvigheid in de Bio- en Lifesciences;
- samenwerken in het ontwikkelen, herstructureren en segmenteren van bedrijfsterrinen t.b.v. behoud en doorgroei gewenste bedrijvigheid;
- aantrekken van (inter)nationale kantoren met kennisintensieve dienstverlening.

Voor het plangebied worden in de Kadernota geen specifieke uitspraken gedaan.

De gemeente Oegstgeest bereidt nieuw economisch beleid voor. De "Startnotitie Economisch Beleid Gemeente Oegstgeest 2012-2020" vormt hierbij het vertrekpunt. Doel van het nieuwe beleid is het bieden van een aantrekkelijk vestigingsklimaat aan alle ondernemers in Oegstgeest en als gemeente een belangrijke bijdrage te blijven leveren aan het regionale vestigingsklimaat. In de SWOT-analyse worden als kansen onder andere genoemd de vraag naar hoogwaardige woon-, werk- en verblijfsmilieus (het nieuwe werken) en kleinschalige kantoor-/bedrijfsruimten.

Conclusie

De locatie Oude Vaartweg biedt ruimte aan lichte bedrijvigheid en lokale kantoren. De ontwikkeling draagt bij aan het behoud en de uitbouw van werkgelegenheid en biedt mogelijkheden voor behoud en doorgroei van de gewenste bedrijvigheid in de gemeente.

Groenvisie 'Groenbeleid 2011-2015'

Op 23 juni 2011 is de Groenvisie vastgesteld door de gemeenteraad van Oegstgeest. 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. 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.

Het groenbeleidsplan dient als toetsingskader bij ruimtelijke ontwikkelingen.

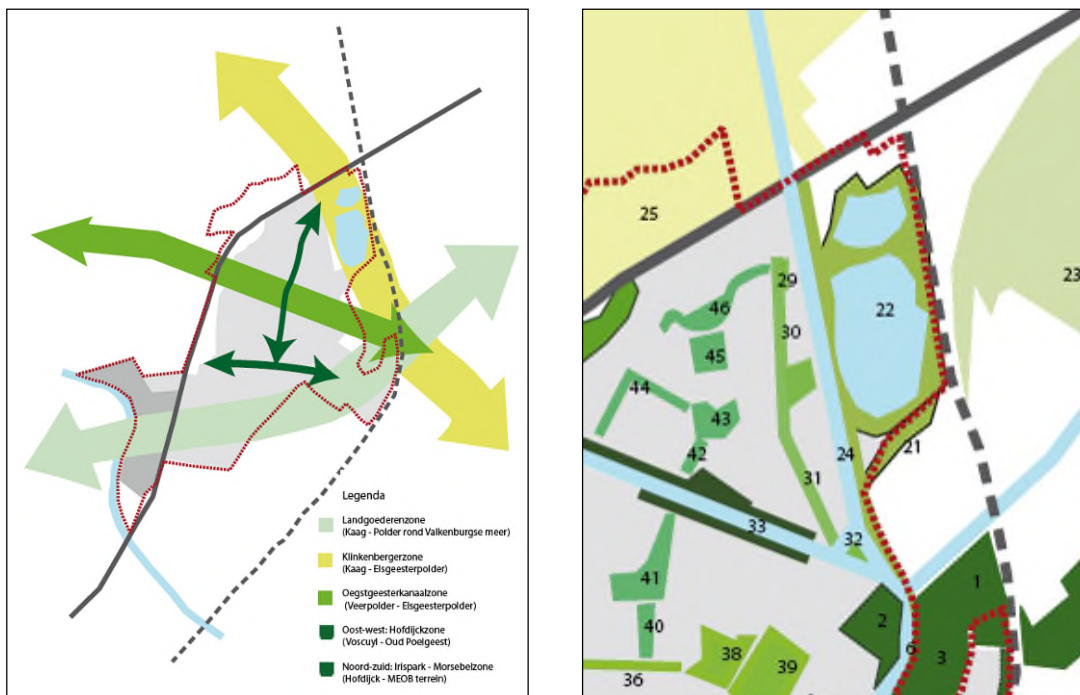
Het plangebied maakt onderdeel uit van de groene verbindingszone 'Klinkenbergerplas', een belangrijk onderdeel van de hoofdgroenstructuur van Oegstgeest (zie afbeelding 9). De Klinkenbergerplas is ecologisch gezien (nog) niet erg waardevol, al zijn hier wel steeds meer watervogels waar te nemen. De noordelijke kleine plas is verondiept en zal worden ingericht als natuurgebied. Een deel van de grote plas krijgt een natuurvriendelijke oeverinrichting. Recreatieve voorzieningen zullen hier de komende jaren worden uitgebreid. De Haarlemmertrekvaart vormt een belangrijke schakel tussen verschillende groengebieden.

Zowel ecologisch als recreatief is het nodig om de kwaliteit en duurzaamheid van het groen en blauw in Oegstgeest op te voeren. Er bestaat behoefte aan horeca- en recreatieve voorzieningen verbonden met groen- en watervoorzieningen. De functies van wonen, werken en recreëren zouden bij voorkeur samen moeten gaan met de functie van de ecologische groene (hoofd)structuren en het water. Daar waar het één ten koste dreigt te gaan van het ander dienen gebiedsgerichte keuzes te worden gemaakt. In het ene gebied zal de recreatieve functie prevaleren, in het andere de ecologische functie.

Op grond van de bovenvermelde voorwaarden voor de gewenste groenstructuur en de gewenste functies kunnen de volgende categorieën voor op te voeren projecten worden onderscheiden:

- de ecologische verbindingzones ontwikkelen en versterken;
- recreatief (mede) gebruik van het groen bevorderen;
- regionale ecologische en recreatieve verbindingen versterken en vergroten.

De Haarlemmertrekvaart wordt in de groenvisie genoemd als mogelijke zone voor versterking van de recreatieve functie in de vorm van nieuw aan te leggen groengebieden, wandel- en fietspaden en struingroen.



Figuur 8 en 9: Kaart 'Groene verbindingzones' en uitsnede kaart 'Hoofdgroenstructuur'

Het Groenbeleidsplan geeft suggesties voor het uitvoeren van projecten voor het versterken, vergroten en ontwikkelen van (regionale) ecologische en recreatieve verbindingen om het recreatief gebruik te bevorderen. Met een accent op de recreatieve functie kan gedacht worden aan:

- Nieuw aan te leggen groengebieden, wandel- en fietspaden en struingroen. Bijvoorbeeld langs de Haarlemmertrekvaart en het Oegstgeestekanaal, in Nieuw-Rhijnegeest, rond de Klinkenbergerplas, de stroken langs de A44 ter hoogte van Elspeest en door de Elspeestpolder;
- Bestaande parken en bossen meer toegankelijk maken door verbetering van paden door de herkenbaarheid van entrees te vergroten. Ook liggen hier kansen de ecologische kwaliteiten te versterken;
- Bevorderen van ruime groenaanleg op bedrijventerreinen, vooral in de vorm van bomen en struiken. Dat zal het welbevinden voor de werkende mens vergroten. Het recreatieve aspect op deze terreinen zal een aandachtspunt kunnen zijn;
- Uitbreiding van gebieden waar ecologisch groenbeheer wordt toegepast;
- Aanscherpen van de Bomenverordening 2010 en uitbreiden van de Bomenlijst 2005 met bomen en groenstructuren in de hoofdgroenstructuur;
- Onderzoek naar de mogelijkheden om een bijdrage te leveren aan maatregelen die noodzakelijk zijn voor het duurzaam in stand houden van monumentale bomen in particulier bezit.

In het kader van het uitvoeringsprogramma van het Groenbeleidsplan heeft de gemeente Oegstgeest opdracht gegeven voor een onderzoek naar ecologische verbindingen in Oegstgeest. In het kader van dit onderzoek is ook gekeken naar de locatie Oude Vaartweg.

Er is een aantal aanbevelingen gedaan, namelijk het toepassen van ‘natte oevers’ en de aanleg van een ecologische zone. In het kader van de uitwerking van de plannen wordt zoveel mogelijk gekeken hoe het plan deze aanbevelingen duurzaam kan toepassen.

Conclusie

De oever van de Haarlemmertrekvaart geldt als de meest belangrijke ecologische verbinding in het plangebied. In het plan voor de Oude Vaartweg blijft de zone langs de Haarlemmertrekvaart (water) onbebouwd en natuurvriendelijk. De functie van de Haarlemmertrekvaart als belangrijke schakel in de groenstructuur van Oegstgeest wordt hiermee gerespecteerd en behouden.

Conclusie

Met inachtneming van de provinciale kaders zoals vastgesteld in het Streekplan en later in de Structuurvisie, past de ontwikkeling van kantoren en lichte bedrijvigheid aan de Oude Vaartweg in het gemeentelijk beleid dat geldt voor het plangebied. De ontwikkeling voldoet aan de herstructureringsvoorwaarden uit de Structuurvisie Oegstgeest 2005-2020.

Met de gekozen invulling is een goede balans gevonden tussen de planologische ontwikkelruimte enerzijds en de beleidsuitgangspunten uit de Structuurvisie anderzijds. In het plan is rekening gehouden met de specifieke uitgangspunten voor het plangebied. Dit bestemmingsplan is opgesteld binnen de kaders van de locatiestudie zoals die op 1 maart 2012 is vastgesteld en geamendeerd. De bebouwing blijft achter de voorgevelrooilijn van de Oude Vaartweg. Door middel van een maximumbebouwingspercentage en een minimum percentage groen, wordt de locatie zo groen en open mogelijk ingericht.

Bestemmingsplan 'Oude Vaartweg', Gemeente Oegstgeest

Projectnr. 249336

27 juni 2013 (incl. wijziging d.d. 23 april 2015 i.v.m. uitspraak Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 10 december 2014)

3 Gebiedsvisie

In dit hoofdstuk zijn de aan het plan ten grondslag liggende (ontwerp)uitgangspunten beschreven en wordt een beschrijving gegeven van het project.

3.1 Ruimtelijke en functionele structuur

Ruimtelijke context

Het plangebied ligt zowel fysiek als visueel geïsoleerd in de omgeving. De locatie is vanaf de noordzijde te bereiken via de Oude Vaartweg als enige toegangsweg. Door de grondwal met begroeiing langs de N444 is het gebied vanaf deze weg niet zichtbaar. Daarentegen bestaat er wel een duidelijke relatie met de Haarlemmertrekvaart. De watergang vormt een ruimtelijke kwaliteit, die bij de ontwikkeling van het plangebied kan worden benut.

Door de diversiteit aan functies rondom het plangebied is sprake van een gevarieerde 'korrelgrootte'; langs de A44 bevinden zich grootschalige elementen (Transportbedrijf V.d. Luyt en het bedrijfsverzamelgebouw), terwijl zich verder naar het zuiden meer kleinschalige elementen (met name woningen) bevinden.

Functies plangebied en omgeving

In de huidige situatie bestaat het plangebied uit lage (riet)beplanting. Ten noorden van het plangebied bevinden zich diverse functies. Naast enkele woningen (Oude Vaartweg 8-13), zijn er een haardhoutverkooppunt (onderdeel plangebied), glastuinbouwbedrijf en een bedrijfsverzamelgebouw gevestigd. Het gebied heeft derhalve een onduidelijke hoofdfunctie.

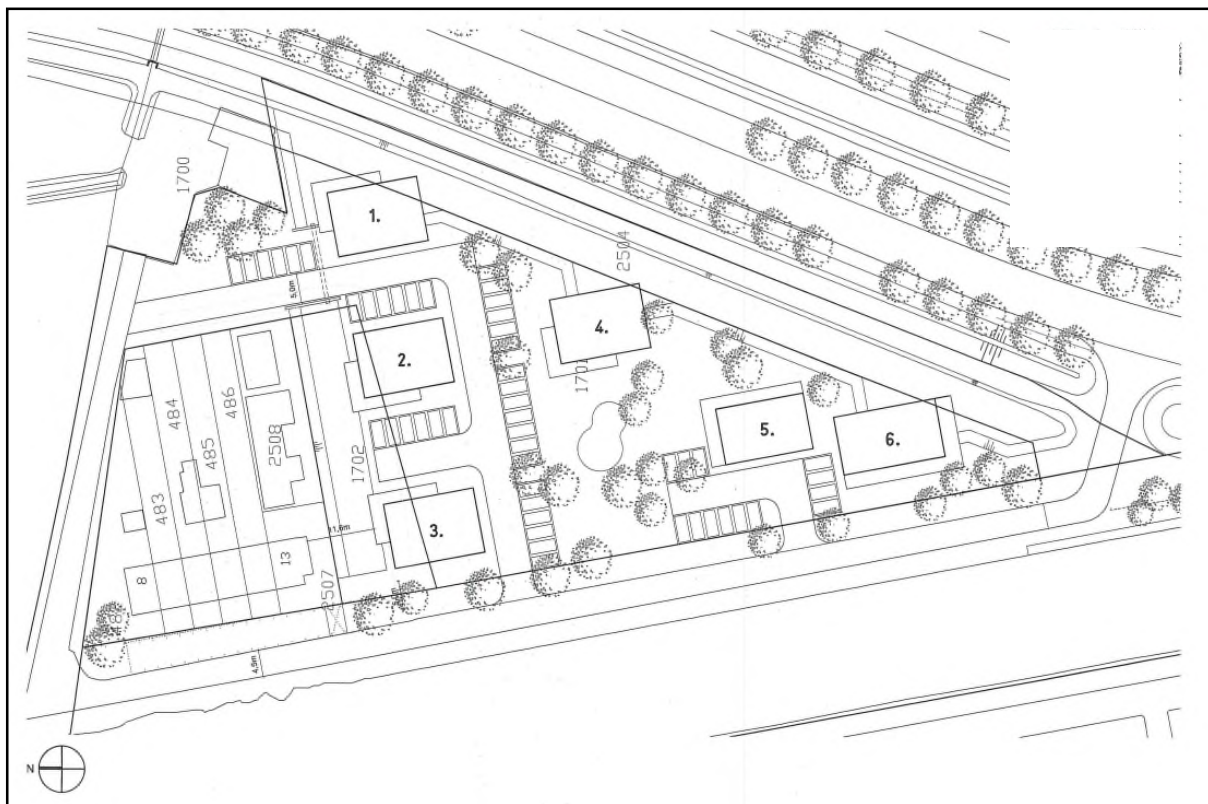
Aan de overzijde van de Haarlemmertrekvaart bevinden zich transportbedrijf Van der Luyt (onderdeel van bedrijfengebied MEOB) en een park dat onderdeel is van het daarachter gelegen woongebied. De relatie tussen het plangebied en deze functies is uitsluitend visueel. Aan de oostzijde van het plangebied bevindt zich de Klinkenbergerplas, die een recreatieve functie heeft voor de omgeving. Ten noorden van de plas ligt de penitentiaire inrichting Teylingereind.

3.2 Planuitgangspunten

In het planproces is bepaald dat het ontwerp voor de locatie Oude Vaartweg zoveel mogelijk moet voldoen aan de herstructureringsvoorwaarden uit de gemeentelijke Structuurvisie. Daarbij gaat de meeste aandacht uit naar de kwaliteitsverbetering die de ontwikkeling levert voor de Oude Vaartweg. De herstructureringsvoorwaarden zijn:

- de bouw dient het karakter van de omgeving intact te laten. De ontwikkeling dient te passen binnen de ruimtelijke kenmerken van de omgeving;
- de hoogte van de herstructureringsbebouwing zowel als de verhouding tussen bebouwd en onbebouwd oppervlak is in beginsel gelijk aan of lager dan de bebouwing in de directe omgeving. De bestaande bebouwingsdichtheid in de directe omgeving bedraagt circa 16,7%. Op basis van dit percentage is het maximaal te bebouwen oppervlak in het plangebied bepaald (zie ook onder § 2.3) en komt op 1.201 m². De maximaal te bebouwen oppervlakte is vastgelegd in de regels bij dit bestemmingsplan;
- de functie van de voorgestelde herstructureringsbebouwing is passend bij de omgeving. In het plangebied vindt een ontwikkeling plaats met kleinschalige, kwalitatief hoogwaardige kantoorunits en kleinschalige bedrijvigheid. Dit is de meest aantrekkelijke en minst hinderveroorzakende invulling;
- de herstructureringsbebouwing levert een bijdrage aan de kwaliteitsverbetering in de directe omgeving. Het terrein krijgt een hoogwaardige inrichting, waarbij veel ruimte is gereserveerd voor water en groen.

Onderstaande figuur toont de principe-invulling van het plangebied. Daaronder is het ontwerpprincipe toegelicht.



Figuur 10: principeverkaveling locatie Oude Vaartweg

Voor de ontwikkeling van het plangebied zijn - naast de voorwaarden uit de structuurvisie - de volgende uitgangspunten gehanteerd, die - indien relevant - tevens onderdeel uitmaken van de uitwerkingsregels binnen onderhavig bestemmingsplan:

- De totale oppervlakte aan bedrijfsbebouwing komt voort uit het bebouwingspercentage binnen de directe omgeving (16,7%). Op basis van dit percentage mag het gebied dat met bedrijvigheid en kantoren kan worden ingevuld (7.194 m²) voor maximaal 1.201 m² worden bebouwd;
- In het plangebied mogen maximaal 6 gebouwen/panden worden opgericht. De bebouwing bestaat uit twee bouwlagen. Het meest zuidelijk gelegen gebouw bestaat uit maximaal drie bouwlagen en vormt daarmee een stedenbouwkundig accent. Enerzijds markeert het accent het einde van het plangebied en anderzijds functioneert het gebouw als herkenningspunt voor het verkeer uit zuidelijke richting over de N444;
- Conform het beleid van Hoogheemraadschap van Rijnland dient 15% van de toename aan verharding te worden gecompenseerd met nieuw oppervlaktewater. Eventueel te dempen waterpartijen dienen volledig te worden gecompenseerd;
- Behoud van de cultuurhistorische en ecologische waarde van de Haarlemmertrekvaart en vrijhouden van de zichtlijnen langs de Haarlemmertrekvaart. Voor de voorgevelrooilijn van de woningen aan de Oude Vaartweg wordt geen bebouwing mogelijk gemaakt;
- Binnen het plangebied dient minimaal 15% groen te worden gerealiseerd;
- De infrastructuur sluit zoveel mogelijk aan bij de bestaande Oude Vaartweg, die aan de noordzijde aansluit op de Haarlemmerstraatweg. Daarmee is de ontsluiting van het gebied verzekerd (zie bijlage 11 'Verkeerseffecten bestemmingsplan Oude Vaartweg'). Vanuit (brand)veiligheid wordt een tweede (calamiteiten)ontsluiting gerealiseerd op de N444. In geval van nood kunnen hulpdiensten van deze ontsluiting gebruik maken;
- De nieuwe kantoren/bedrijven maken gebruik van openbare parkeerplaatsen. De benodigde parkeerplaatsen liggen verspreid over het plangebied. De planregels leggen op basis van de CROW-uitgave 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' een minimale parkeernorm vast van 2,05 parkeerplaatsen per 100 m² BVO voor kantoren/bedrijven zonder baliefunctie en 2,85 parkeerplaatsen per 100 m² BVO voor kantoren/bedrijven met baliefunctie.

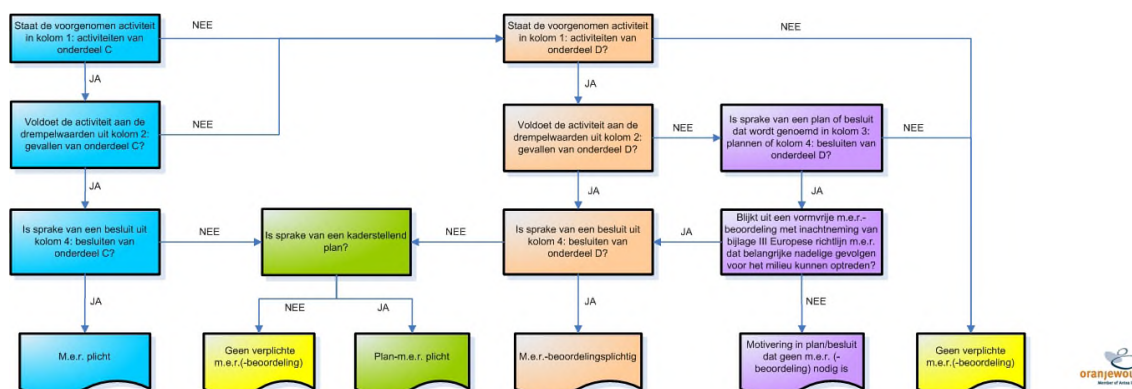
4 Onderzoek en verantwoording

In dit hoofdstuk is de invloed van de verschillende milieuhygiënische en planologische aspecten op de voorgenomen ontwikkeling van het kleinschalig bedrijventerrein voor lichte bedrijvigheid en kantoren beschreven.

4.1 M.e.r.-beoordeling

Bij besluit van 21 februari 2011 heeft de wetgever het Besluit milieueffectrapportage en het Besluit omgevingsrecht gewijzigd. De belangrijkste wijziging betreft het meer 'in lijn brengen' van het Besluit m.e.r. met de Europese richtlijn m.e.r.. Dit houdt in dat onder andere de zogenaamde drempelwaarde voor activiteiten een indicatief karakter heeft gekregen. Met dit wijzigingsbesluit is bepaald dat voor activiteiten die op de bij het besluit behorende C- en D-lijst zijn opgenomen, altijd aandacht aan m.e.r. geschonken dient te worden. Dit strekt tot het bepalen of een m.e.r. of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. Op hoofdlijnen komt het erop neer dat voor activiteiten die behoren tot de C-lijst een m.e.r.-plicht volgt en voor activiteiten op de D-lijst volgt dan wel een m.e.r.-beoordelingsplicht dan wel een motivering dat geen m.e.r.(beoordeling) nodig is. Hierbij is (onder meer) de bij de activiteit behorende drempelwaarde van belang.

Om te bepalen of een activiteit m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig is, conform het Besluit m.e.r., het type plan en soort ontwikkeling van het plan van belang. Onderhavig bestemmingsplan betreft een ontwikkelingsplan.



De activiteit die met het onderhavige bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt behoort niet tot de C-lijst, dus er is geen directe m.e.r.-plicht. De ontwikkeling aan de Oude Vaartweg te Oegstgeest behoort echter wel tot de D-lijst, namelijk onder nummer 11.2 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. In het 'Advies ruimtelijke plannen' (Advies ruimtelijke plannen, Milieudienst West-Holland, thans Omgevingsdienst West-Holland, d.d. 22 november 2011) gaat de Omgevingsdienst West-Holland in op het aspect Besluit milieueffectrapportage. De Omgevingsdienst geeft in haar advies aan dat vanwege de grootte, aard en ligging van het plan beoordeeld is dat er geen m.e.r. beoordeling nodig is aangezien geen belangrijke nadelige milieueffecten worden verwacht. Aangegeven is dat dit alleen geldt voor de in het advies genoemde milieuaspecten. Het advies van de Omgevingsdienst is als bijlage 1 opgenomen bij deze toelichting.

Conclusie

Op grond van de in dit kader van het onderhavige bestemmingsplan uitgevoerde analyses en onderzoeken en het verschil tussen de daadwerkelijke activiteit in relatie tot de drempelwaarden waaruit een m.e.r.-beoordelingsplicht voortvloeit, wordt geconcludeerd dat bij de vaststelling van dit bestemmingsplan geen onevenredige nadelige milieueffecten voortkomen die het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling dan wel het doorlopen van de m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

4.2 Water

Algemeen

Mede ten gevolge van de waterproblemen die in een aantal winters aan het eind van de 20e eeuw in Nederland optraden ten gevolge van hevige regenval, is het besef gegroeid dat water een belangrijke plaats verdient in toekomstige ruimtelijke plannen. Om het hoofd te kunnen bieden aan zeespiegelstijging, toenemende neerslag en rivierwaterafvoer en verdergaande bodemdaling, nu en in de toekomst, is het van essentieel belang dat het waterbeheer een belangrijke plaats inneemt in de ruimtelijke ordening. Sleutelbegrippen hierbij zijn: meer ruimte voor water en waterbewust bouwen en inrichten.

Beleid

Op Europees en nationaal niveau heeft water een eigen plaats gekregen in de ruimtelijke besluitvorming via de verplichte 'watertoets' (artikel 19a BRO). Deze watertoets vormt een waarborg voor de inbreng van water in de ruimtelijke ordening. Sinds 2001 wordt de watertoets toegepast op plannen die gevolgen voor de waterhuishouding kunnen hebben. Een watertoets is verplicht als het gaat om een functieverandering en/of bestemmingswijziging.

Op basis van informatie en randvoorwaarden vanuit waterbeheerders, het waterbeleid en relevante bodemgegevens worden de verschillende wateraspecten uitgewerkt in een waterparagraaf. De waterparagraaf beschrijft het huidige watersysteem alsmede de mogelijkheden en randvoorwaarden voor het toekomstig watersysteem. De waterparagraaf wordt afgestemd met de waterbeheerder en vervolgens verwerkt in het bestemmingsplan.

Onderzoek

In het kader van de herontwikkeling van het plangebied is het proces van de watertoets doorlopen. De knelpunten en aandachtspunten voor de waterhuishouding zijn geïnventariseerd. In de rapportage *'Toelichting Watertoets Oude Vaartweg te Oegstgeest' (Oranjewoud, januari 2013, zie bijlage 2)* zijn de huidige en toekomstige situatie, het beleid en de randvoorwaarden beschreven.

Randvoorwaarden

Hoogheemraadschap van Rijnland en gemeente Oegstgeest

De gemeente Oegstgeest heeft geen specifieke randvoorwaarden voor dit bestemmingsplan opgegeven.

Het Hoogheemraadschap van Rijnland is verantwoordelijk voor het waterbeheer in het gebied tussen Wassenaar, Gouda, Amsterdam en IJmuiden. Via vergunningverlening en handhaving stelt het hoogheemraadschap eisen aan activiteiten die het watersysteem in dit beheergebied kunnen beïnvloeden. De basis hiervoor is de zogenoemde Keur: een set van gebods- en verbodsbepalingen. Deze bepalingen zijn nader uitgewerkt in beleidsregels en algemene regels (versie 3.0 d.d. 16-08-2011). De belangrijkste randvoorwaarden en uitgangspunten voor ontwikkeling aan de Oude Vaartweg zijn in hoofdstuk 4 van het rapport *'Toelichting Watertoets Oude Vaartweg te Oegstgeest' (Oranjewoud, januari 2013)* opgenomen.

Huidige situatie

Het plangebied ligt aan de noordkant van Oegstgeest langs de Haarlemmertrekvaart en de N444. In de huidige situatie is het terrein onverhard. Het maaiveld ter plaatse van het plangebied ligt ongeveer tussen NAP +0,4 m en NAP + 1,0 m (www.AHN.nl).

In het plangebied zijn twee watergangen aanwezig. Eén watergang ligt aan de noordzijde en een aan de oostzijde. Deze twee watergangen sluiten op elkaar aan, waarna het aansluit op een primaire watergang aan de oostzijde van het plangebied. Ten westen van het plangebied ligt de Haarlemmertrekvaart met boezemkeringen.

In de huidige situatie is het plangebied niet gerioleerd en wordt het hemelwater geïnfiltreerd en afgevoerd via de bodem. In de Oude Vaartweg, ten noorden van het plangebied, ligt een dwariol (doorsnede 250 mm) dat middels een gemaal geledigd wordt op het gemengd stelsel van Oegstgeest.

Toekomstige situatie

Door de ontwikkeling van het plangebied neemt onder andere het verhard oppervlak in het plangebied toe en dient er een nieuwe vuilwaterafvoer gerealiseerd te worden.

Watersysteem

In de voorlopige inrichting van het plangebied neemt het verhard oppervlak met circa 2.500 m² toe. De toename is groter dan 500 m², waardoor de toename van het verhard oppervlak dient te worden gecompenseerd met de realisatie van open water ter grootte van 15% van de toename, ofwel 375 m². Deze compensatie kan worden gevonden in het verbreden van de huidige watergangen of het verlengen van de huidige watergangen.

Waterkering

Het plangebied ligt aan de oostzijde gedeeltelijk in de beschermingszone en vrijwel volledig in de buitenbeschermingszone van de boezemkering. Deze kering ligt aan zowel de oost- als westzijde van de Haarlemmertrekvaart. De waterkering en beschermingszone zijn op de verbeelding opgenomen met de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'.

Het is niet toegestaan werkzaamheden uit te voeren in deze zone, die instabiliteit van het waterstaatswerk tot gevolg kunnen hebben. Werkzaamheden in deze zone, zoals het aanbrengen van wegen, kabels en leidingen, graven en of dempen van oppervlaktewater, moeten gemeld worden bij het Hoogheemraadschap van Rijnland. Afhankelijk van de werkzaamheden en de beschermingszone waarin de werkzaamheden worden uitgevoerd is wel of geen Watervergunning benodigd.

Hemel- en vuilwaterafvoer

De planontwikkeling wordt in de toekomstige situatie voorzien van een gescheiden rioolstelsel. In een gescheiden rioolstelsel wordt het hemelwater niet langer tezamen met het afvalwater ingezameld en afgevoerd naar de afvalwaterzuiveringinstallatie. In plaats daarvan wordt het hemelwater dat op schone oppervlakken valt, zoals daken, afgevoerd naar het oppervlaktewater indien geen uitlopende materialen gebruikt worden.

Het vuilwater wordt opgevangen in een dwa-riool en onder vrij verval afgevoerd naar het bestaande gemaal, gelegen aan de Oude Vaartweg. Hierbij wordt er vanuit gegaan dat de capaciteit van het ontvangende rioolstelsel voldoende is.

Ontwatering

De ontwateringseis voor nieuw stedelijk gebied (bebouwing) is minimaal 0,7 m. De maaiveldhoogte in het plangebied varieert van circa NAP +0,4 m in tot circa NAP +1,0 m. Omdat er geen peilbuis in de omgeving van het plangebied in Dino-loket aanwezig is, is de exacte ontwateringsdiepte in het plangebied op dit moment niet te bepalen. Verwacht wordt op basis van de voorkomende grondwatertrap dat de grondwaterstand kan stijgen tot circa 0,8 m en lokaal tot circa 0,4 m beneden maaiveld. Dit betekent dat op basis van de beschikbare gegevens enkele delen van het plangebied mogelijk moeten opgehoogd om de ontwateringseis te halen, dit geldt met name voor de bebouwing.

Conclusie

Voor het graven van nieuw oppervlaktewater ter compensatie van het verhard oppervlak, mogelijk dempen van oppervlaktewater, aanleg van nieuwe riolering en werkzaamheden nabij de waterkering dient een watervergunning in het kader van de Waterwet te worden aangevraagd bij Hoogheemraadschap van Rijnland. In de uitwerkingsregels behorend bij onderhavig bestemmingsplan zijn voorwaarden met betrekking tot watercompensatie en -demping opgenomen.

4.3 Ecologie

Algemeen

Voorafgaand aan ruimtelijke inrichting in het landelijk of stedelijk gebied moet door middel van een natuurtoets worden vastgesteld of beschermde natuurwaarden in het geding zijn. Indien er beschermde natuurwaarden worden geschaad, is een ontheffing ex art. 75 Flora- en faunawet voor aanvang van de werkzaamheden noodzakelijk. Het is daarbij van belang om te weten tot welke beschermingscategorie de aanwezige soorten behoren.

Regelgeving

Natuurbeschermingswet 1998

Uit een oogpunt van gebiedsbescherming is de Natuurbeschermingswet 1998, die op 1 oktober 2005 in werking is getreden, van belang. Deze wet onderscheidt drie soorten gebieden, te weten:

- a. door de minister van LNV aangewezen gebieden, zoals bedoeld in de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- b. door de minister van LNV aangewezen beschermde natuurmonumenten;
- c. door Gedeputeerde Staten aangewezen beschermde landschapsgezichten.

De wet bevat een zwaar beschermingsregime voor de onder a en b bedoelde gebieden (in de vorm van verboden voor allerlei handelingen, behoudens vergunning van Gedeputeerde Staten of de minister van LNV). De bescherming van de onder c bedoelde gebieden vindt plaats door middel van het bestemmingsplan. De speciale beschermingszones hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze zones plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan moet worden onderzocht of de Natuurbeschermingswet 1998 de uitvoering van het plan niet in de weg staat. Dit is het geval wanneer de uitvoering tot ingrepen noodzaakt waarvan moet worden aangenomen dat daarvoor geen vergunning ingevolge de Natuurbeschermingswet 1998 zal kunnen worden verkregen.

Speciale beschermingszones maken onderdeel uit van een samenhangend Europees ecologisch netwerk: Natura 2000. Dit netwerk is vergelijkbaar met de Nederlandse Ecologische Hoofdstructuur, echter op Europees niveau.

Ecologische Hoofdstructuur

De Nota Ruimte geeft het beleidskader voor de duurzame ontwikkeling en een verantwoord toekomstig grondgebruik in de vorm van onder andere de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De EHS is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones.

Flora en fauna

Op 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Deze wet regelt de bescherming van wilde dier- en plantensoorten. In de wet zijn de voormalige Jacht- en Vogelwet opgenomen, alsmede de soortbescherming paragrafen uit de Natuurbeschermingswet. Tevens is een deel van de verplichtingen op grond van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn opgenomen.

De Flora- en faunawet verbiedt om dieren te doden of hun rust- of verblijfplaats te verstoren.

Ook legt de wet de zorgplicht van de burger voor de flora en fauna vast. Er zijn vrijstellingsbepalingen, onder andere in verband met de jacht en de schadebestrijding.

Afwijkingen van de verbodsbepalingen zijn mogelijk indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort.

Onderzoek

In het kader van onderhavig bestemmingsplan is een natuurtoets uitgevoerd (Natuurtoets bestemmingsplanwijziging Oude Vaartweg, Oegstgeest, Ingenieursbureau Oranjewoud, d.d. 21-2-2013). Het onderzoek is als bijlage 3 opgenomen bij de toelichting van dit bestemmingsplan.

Uit de resultaten van de bureaustudie en het terreinbezoek blijkt dat in het plangebied (strikt) beschermde soorten voor kunnen komen. Het gaat hier om soorten die algemeen voorkomen in Nederland (Tabel 1) en strikt beschermde vleermuissoorten (Bijlage IV van de Habitatrichtlijn).

Op basis van het onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

Gebiedsbescherming

Er zijn geen belemmeringen vanuit natuurgebiedsbescherming (EHS en Natuurbeschermingswet 1998) voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging aan de Oude Vaartweg in Oegstgeest. Ook de hieruit volgende werkzaamheden kunnen ongehinderd doorgang vinden vanuit de natuurgebiedsbescherming.

Soortbescherming

Er zijn geen belemmeringen vanuit de soortbescherming (Flora- en Faunawet) voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging aan de Oude Vaartweg in Oegstgeest. De hieruit volgende werkzaamheden, waaronder verwijdering van vegetatie en het verbreden van de sloot, kunnen zonder ontheffing van de Flora- en Faunawet doorgang vinden. Wel dient hierbij rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht die ondermeer geldt voor algemeen voorkomende beschermde soorten. Wanneer de vegetatie buiten de kwetsbare perioden van de betreffende soort wordt verwijderd, bestaan er geen belemmeringen vanuit de Flora- en Faunawet.

Zorgplicht

Voor alle beschermde soorten, dus ook voor de soorten die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt wel een zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art. 2 Flora- en faunawet). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan beschermde soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen.

Een dergelijk onderzoek kan niet geheel uitsluiten, dat tijdens de uitvoering van de werkzaamheden, (strikt) beschermde soorten worden aangetroffen. Gezien het gebruik en de kennis van aanwezige natuurwaarden in het plangebied worden de risico's op verstoring van beschermde soorten als minimaal ingeschat. Eventueel aangetroffen soorten dienen verplaatst te worden naar geschikt leefgebied in de omgeving.

Conclusie

Vanuit het aspect ecologie zijn er geen belemmeringen voor de ontwikkeling in het plangebied. Wel dient bij de uitvoering van de werkzaamheden rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht in het kader van het onderzoek gedaan zijn.

4.4 Archeologie en cultuurhistorie

4.4.1 Archeologie

Regelgeving

In 1992 werd het Europese Verdrag van Valletta, tegenwoordig vaak aangeduid als het Verdrag van Malta, onder andere ook door Nederland ondertekend. De doelstelling van dit verdrag is onder andere te komen tot een bescherming van het Erfgoed in brede zin, zowel ondergronds als bovengronds en dit te kunnen delen met een zo groot mogelijk publiek. Een van de uitgangspunten is daarbij het verstoordersprincipe. Dit houdt zoveel in dat bij nieuwe ontwikkeling de kosten voor onderzoek naar mogelijk aan te tasten waarden en het eventueel behoud daarvan voor rekening komen van de initiatiefnemer.

In 1998 werd het interim-beleid inzake archeologie van kracht. Onder dit interim-beleid werd al zo veel mogelijk in de geest van het verdrag gehandeld en werd archeologie opengesteld voor de markt. Het proces is vervolgens in 2007 afgerond: in september 2007 werd de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMz 2007) van kracht als onderdeel van de

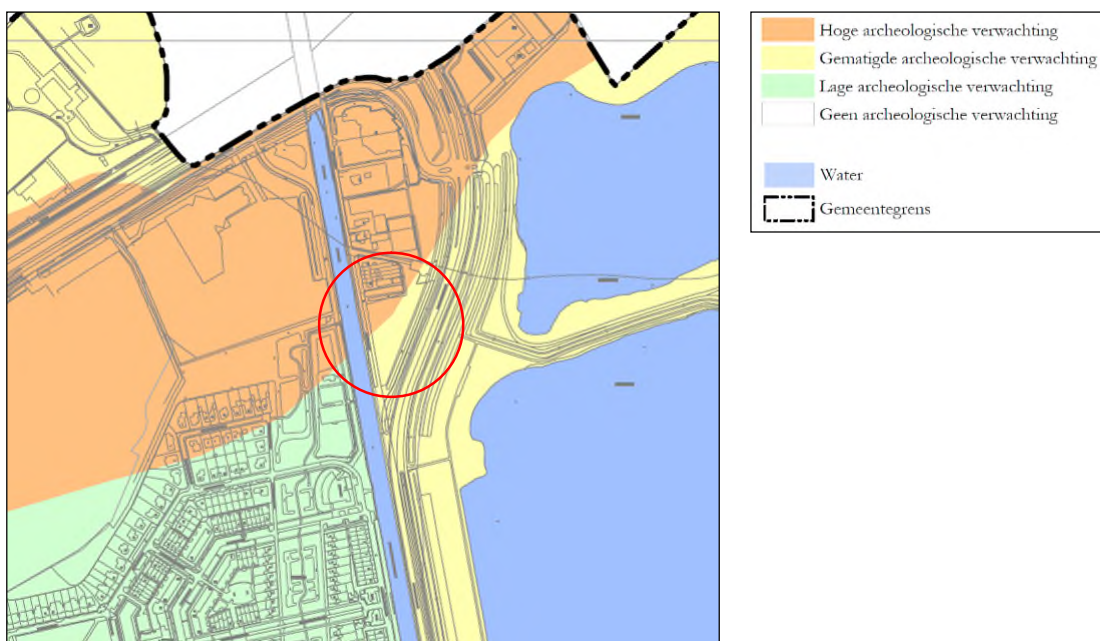
Monumentenwet 1988. Op grond van het Verdrag van Malta en de in 2007 gewijzigde Monumentenwet zijn gemeenten verplicht om archeologische waarden mee te wegen bij bodemingrepen. Deze verplichting heeft voor de gemeente Oegstgeest geresulteerd in de vaststelling van de Erfgoedverordening 2010, de Beleidsnota Archeologie 2008 en de Archeologische waardenkaart.

Bij de WAMz 2007 horen ook enkele algemene maatregelen van bestuur. Onder de WAMz zijn de gemeenten de bevoegde overheid inzake archeologie en dienen zij het aspect archeologie onder meer te borgen in de nieuw te verschijnen bestemmingsplannen.

Onderzoek

Een gedeelte van het plangebied heeft op grond van het gemeentelijk archeologiebeleid een hoge archeologische verwachtingswaarde. Omdat de kans op schadelijk effect van een bodemingreep op archeologische waarden afhankelijk is van de archeologische waarden of verwachtingen in het plangebied en van de omvang en diepte van de bodemverstorende ingreep, dienen - op grond van de Beleidsnota archeologie - in bestemmingsplannen regels te worden opgenomen met de volgende strekking:

- Het is verboden om in gebieden op de archeologische waardenkaart met archeologische waarden, een hoge archeologische verwachting, of een gematigde archeologische verwachting de bodem dieper dan 50 cm onder de oppervlakte te verstoren.
- Dit verbod is niet van toepassing indien het een bodemingreep betreft in een gebied met een gematigde archeologische verwachtingswaarde en het te verstoren gebied kleiner is dan 250 m², of in een gebied met hoge archeologische verwachtingswaarde en het te verstoren gebied kleiner is dan 100 m²;



Figuur 11 Archeologische waardenkaart Oegstgeest, 'Archeologische waarden en verwachtingen' plangebied en omgeving

Conclusie

Ter bescherming van de mogelijk in het plangebied aanwezige archeologische waarden is ter plaatse van de zone met een hoge archeologische verwachtingswaarde een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' opgenomen. Aan deze dubbelbestemming is een vergunningstelsel gekoppeld, waarin de voorwaarden uit de Beleidsnota Archeologie van de gemeente Oegstgeest zijn opgenomen.

4.4.2 Cultuurhistorie

Op de kaart 'Cultuurhistorische kaart' van de Provincie Zuid-Holland wordt de Haarlemmertrekvaart (water) aangemerkt als waardevolle landschappelijke lijn. Verder zijn er in en in de directe omgeving van het plangebied geen bijzondere cultuurhistorische waarden aanwezig.

Conclusie

Met de ontwikkeling van het plangebied is geen sprake van een aantasting van de in de omgeving aanwezige cultuurhistorisch waardevolle objecten.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Een bedrijventerrein kan de kwaliteit van de leefomgeving beïnvloeden. Bedrijven kunnen geur, stof, geluid en gevaar ten gevolg hebben. Voorkomen moet worden dat bedrijven hinder veroorzaken naar de omgeving, vooral indien het woongebieden of andere gevoelige bestemmingen betreft. Daarnaast moeten bedrijven zich kunnen ontwikkelen en eventueel uitbreiden. Om dit te bereiken is het van belang dat bedrijven en gevoelige bestemmingen ruimtelijk goed gesitueerd worden zodat de bedrijven zo min mogelijk overlast opleveren en woongebieden de bedrijven zo min mogelijk beperken in hun bedrijfsuitvoering.

Regelgeving

Ten behoeve van milieuzonering is door de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) een bedrijvenlijst¹ opgesteld, waarin bedrijven op hun milieueffecten zijn gecategoriseerd. Afhankelijk van de mate waarin de in deze lijst opgenomen bedrijven milieuhinder kunnen veroorzaken (uitgaande van de gemiddelde bedrijfssituatie), kent de lijst aan de bedrijven een categorie toe. Naarmate de milieuhinder toeneemt, loopt de categorie op van 1 tot en met 6, met bijbehorende afstanden tot woongebieden.

In de uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' is per bedrijfstype een globale indicatie gegeven van het invloedsgebied voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. Op basis van het aspect met de grootste afstand zijn de bedrijven in de volgende categorieën ingedeeld:

- Categorie 1: minimale afstand tot gevoelige objecten 0 en 10 meter;
- Categorie 2: minimale afstand tot gevoelige objecten 30 meter;
- Categorie 3: minimale afstand tot gevoelige objecten 50 en 100 meter;
- Categorie 4: minimale afstand tot gevoelige objecten 200 en 300 meter;
- Categorie 5: minimale afstand tot gevoelige objecten 500, 700 en 1.000 meter.

De afstanden gelden in principe tussen de perceelsgrens van het bedrijf (bij een gangbare perceelsgrootte en -indeling) en anderzijds de gevel van een woning. De afstanden in bovengenoemde uitgave moeten als indicatief gezien worden. Doordat de omvang van bedrijven kan verschillen en omdat bedrijven maatregelen kunnen nemen om de invloed te beperken kan de invloedssfeer in werkelijkheid afwijken van bovengenoemde afstanden. De uiteindelijke afstemming tussen de hinder van het bedrijf en de omgeving wordt geregeld in het kader van de Wet milieubeheer.

Onderzoek

Invloed omgeving op nieuwbouwplan

De bedrijfspanden zijn geen milieugevoelige bestemmingen. Vanuit de omgeving bestaan er derhalve geen belemmeringen voor de realisatie van het project.

Invloed nieuwbouwplan op omgeving

Middels onderhavig bestemmingsplan wordt de realisatie van kantoren en kleinschalige bedrijvigheid (maximaal milieucategorie 1) mogelijk gemaakt. Op basis van de lijst 'Bedrijven en

¹ Bedrijven en milieuzonering, VNG, editie 2009

Milieuzonering' geldt voor kantoren en kleinschalige bedrijvigheid een indicatieve afstand van 10 meter ten opzichte van gevoelige functies (wonen), waarbij geluid de bepalende afstand is. De kortste afstand van de nieuwe bedrijfspanden tot aan de woonbebouwing in de directe omgeving bedraagt circa 11,5 meter. Op basis hiervan kan worden aangenomen dat de nieuwe functies geen hinder veroorzaken voor de bestaande woonbebouwing. Uit milieutechnisch oogpunt zijn er derhalve geen belemmeringen voor de realisatie van het nieuwbouwplan.

Bestaande bedrijvigheid

In de noordoostelijke hoek van het bestemmingsplan bevindt zich een houthandel. Ter plaatse vindt hoofdzakelijk opslag van (gehakt) hardhout plaats. Daarnaast wordt hardhout gezaagd met behulp van zaagmachines. Het bedrijf mag uitsluitend geopend zijn op zaterdagen van 10:00 tot 16:00 uur. Op basis van de lijst 'Bedrijven en milieuzonering' geldt voor een houthandel/houtzagerij (categorie 3.2) in gemengd gebied een maximale afstand van 50 meter tot aan milieugevoelige bestemmingen. Geluid is hierbij de maatgevende factor. De huidige afstand tussen het perceel van de houthandel en de gevel van de dichtstbijzijnde woning bedraagt circa 50 meter.

Conclusie

De realisatie van de bedrijfspanden in het plangebied levert vanuit milieutechnisch oogpunt geen hinder op voor milieugevoelige bestemmingen in de omgeving.

4.6 Geluid

Algemeen/regelgeving

De Wet geluidhinder schrijft voor dat voor locaties waar woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen kunnen worden gerealiseerd, de geluidbelasting wordt onderzocht binnen de geluidzones van verkeerswegen, spoorwegen en industrieterreinen.

Onderzoek

Invloed wegverkeer op nieuwe functies in plangebied

Onderhavig bestemmingsplan maakt geen ontwikkeling van geluidgevoelige bestemmingen mogelijk, waarmee geen nadere toetsing aan de Wet geluidhinder hoeft plaats te vinden in relatie tot de nieuw te realiseren functies.

Invloed toename wegverkeer op bestaande functies rondom plangebied

Rekenmethodiek

Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd met behulp van Standaard Rekenmethode II uit het Reken- en Meetvoorschrift Geluidhinder (RMG2012). Gerekend is met het programma GeoMilieu, V2.13. Conform artikel 110g van de Wet geluidhinder en artikel 3.4 van het RMG2012 is op de geluidsbelasting een correctie toegepast van -5 dB voor de wegdelen met een representatieve snelheid van minder dan 70 km/h.

Verkeersgegevens

De verkeersgegevens zijn bepaald aan de hand van de kruispuntobservatie (en daarbij horende ophoogfactoren; zie bijlage 11). In tabel 4.1 zijn de gehanteerde verkeersgegevens samengevat. Normaliter dienen de geluidsberekeningen uitgevoerd te worden met verkeerscijfers die representatief zijn voor een gemiddelde weekdag. Deze zijn over het algemeen circa 10% lager dan de verkeerscijfers voor een gemiddelde werkdag. In voorliggende situatie is echter uitgegaan van een gemiddelde werkdag en gesteld kan worden dat derhalve sprake is van een worstcase benadering.

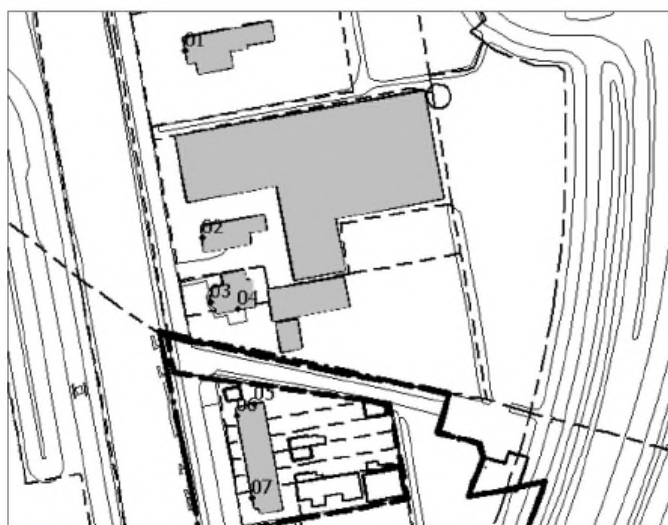
Beschouwde varianten

Er zijn verschillende verkeersvarianten onderzocht. In voorliggende analyse is een worstcase benadering aangehouden, waarbij op de gehele Oude Vaartweg, inclusief de oostelijke aantakking, uitgegaan is van een de volledige planbijdrage van de voorgenomen ontwikkeling. Als met deze situatie voldaan wordt, zal hiervan ook zeker sprake zijn bij een spreiding van de verkeersstromen.

	Huidige situatie (mvt/etmaal)	Planbijdrage (mvt/etmaal)	Plan (mvt/etmaal)
Oude Vaartweg	280	260	540
Aandeel vrachtverkeer			
Middelzwaar	1,0 %		
Zwaar	1,0 %		
Verdeling etmaal			
Daguur (07:00-19:00)	7,0 %		
Avonduur (19:00 – 23:00)	2,8 %		
Nachtuur (23:00 – 07:00)	0,6 %		

Tabel 4.1: overzicht gehanteerde verkeersgegevens (bron: Verkeerseffecten bestemmingsplan Oude Vaartweg, mei 2013)

Op basis van de uitgangspunten, zoals omschreven in de notitie 'Verkeerseffecten bestemmingsplan Oude Vaartweg', zijn de volgende resultaten berekend:



waarneempunt	adres	waarneemhoogte (m)	geluidsbelasting huidig (dB)	geluidsbelasting plan 50 km/h (dB)	geluidsbelasting plan 30 km/h (dB)
01_A	Oude Vaartweg 3	4,5	41	44	40
02_A	Oude Vaartweg 5	4,5	43	46	42
03_A	Oude Vaartweg 6	4,5	45	47	43
04_A	Oude Vaartweg 6	4,5	43	45	41
05_A	Oude Vaartweg 8	4,5	45	47	43
06_A	Oude Vaartweg 8	4,5	44	47	43
07_A	Oude Vaartweg 13	4,5	43	46	42

Tabel 4.2: overzicht geluidbelastingen met figuur waarneempunten (boven)

De resultaten van de geluidsberekeningen zijn weergegeven in tabel 4.2. In de Wet geluidhinder is een voorkeursgrenswaarde opgenomen van 48 dB. Wanneer de geluidsbelasting lager is dan deze waarde, is nader onderzoek naar geluidsbepurende maatregelen niet noodzakelijk. In de huidige situatie is sprake van een relatief lage verkeersintensiteit en daarmee een lage geluidsbelasting. In de plansituatie is sprake van een verdubbeling van het verkeer. Bij een gelijkblijvende maximum snelheid zorgt dit voor een geluidstoename van circa 3 dB. Wanneer uitgegaan wordt van een maximum snelheid van 30 km/u is sprake van een geringe afname van de geluidsbelasting.

In alle gevallen is echter sprake van een geluidsbelasting die lager is dan 48 dB. Aanvullend onderzoek naar geluidsreducerende maatregelen is niet noodzakelijk en gesteld kan worden dat voor de aangrenzende woningen sprake is van een aanvaardbare geluidssituatie.

In aanvulling op het door Goudappel Coffeng uitgevoerde onderzoek is door de Omgevingsdienst bekeken in hoeverre de doorsnijding van de geluidswal langs de N444 tot een extra (onaanvaardbare) geluidbelasting leidt in de directe omgeving van het plangebied (Aanvulling RO milieuadvies Oude Vaartweg (locatiestudie) te Oegstgeest, mail d.d. 9-12-2011, zie bijlage 4). Hierover wordt het volgende aangegeven.

Een verhoging van de geluidbelasting vanwege het doorsnijden van een geluidswal heeft alleen juridische gevolgen voor woningen waarbij een hogere grenswaarde voor geluid is vastgesteld. Uit navraag bij de provincie is gebleken dat de enige relevante woning ligt aan het Lotte Stam- Beesepad (ongenummerd). De provincie heeft daarbij aangegeven dat de (te doorsnijden) geluidswal niet van toepassing is voor deze woning. Hiermee is het mogelijk de geluidswal te doorsnijden. Op de geluidswal sluit in zuidelijke richting een geluidscherm aan. Om dezelfde redenen (geen woningen met hogere grenswaarden die beschermd worden door het scherm op deze positie) kan een korte doorsnijding voor de calamiteitenontsluiting worden gerealiseerd. Het scherm is naar alle waarschijnlijkheid aangelegd voor de woningen aan de Hendrik Petrus Berlagelaan. Eenzelfde doorsnijding op een meer zuidelijke positie heeft grotere gevolgen voor deze woningen en zou waarschijnlijk niet mogelijk zijn geweest. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de hogere waarden procedures voor de woningen aan de Oude Vaartweg 3 en 5 zijn geïnitieerd door de aanpassing van de aansluiting van de N444 met de A44. De geluidbelasting bij deze woningen wijzigt niet door de doorsnijding, zij liggen verder weg dan de woning aan het Lotte Stam-Beesepad.

Door de Omgevingsdienst wordt geconcludeerd dat er geen belemmering is om de geluidswal/meest noordelijk deel van het geluidscherm te doorsnijden voor een calamiteitenontsluiting van de Oude Vaartweg.

Conclusie

In het kader van dit bestemmingsplan zijn er geen beperkingen vanuit het aspect geluidhinder.

4.7 Luchtkwaliteit

Algemeen

Door de uitstoot van uitlaatgassen door onder andere de industrie en het verkeer komen schadelijke stoffen in de lucht. Vooral langs drukke wegen kunnen de concentraties van verschillende stoffen zo hoog zijn dat deze de gezondheid kunnen aantasten. Om te voorkomen dat de gezondheid wordt aangetast door luchtverontreiniging dient bij ruimtelijke besluiten rekening gehouden te worden met de luchtkwaliteit ter plaatse.

Regelgeving

Op 15 november 2007 zijn in de Wet milieubeheer onder titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen opgenomen. In dit hoofdstuk heeft Nederland de Europese regelgeving geïmplementeerd in nationale wetgeving. Het doel is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. De grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, zwevende deeltjes (PM₁₀), lood, koolmonoxide en benzeen geven het kwaliteitsniveau van de buitenlucht aan, dat op een gegeven tijdstip moet zijn bereikt, en die, waar zij aanwezig is, ten minste in stand moet worden gehouden. Nieuwe ontwikkelingen mogen er niet toe leiden dat de grenswaarden worden overschreden. Indien blijkt dat dit toch het geval is, kan onderzocht worden of het mogelijk is om met maatregelen toch te voldoen aan de normen. Hierbij hebben bronmaatregelen de voorkeur. Indien dit niet mogelijk is kunnen overdrachtsmaatregelen of in het uiterste geval maatregelen bij de ontvanger worden genomen.

Niet in betekenende mate

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM.

Voor de periode tussen het in werking treden van het besluit en het verlenen van derogatie door de EU is het begrip 'niet in betekenende mate' gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging.

Projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven niet getoetst te worden aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer.

Onderzoek

De ontwikkeling die met dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt, is van een dusdanige omvang dat deze kan worden aangemerkt als 'niet in betekenende mate'. In het kader van dit bestemmingsplan hoeft derhalve geen nader onderzoek naar de luchtkwaliteit plaats te vinden.

Hetzelfde wordt geconcludeerd in het advies dat door de Omgevingsdienst West-Holland is opgesteld (Advies ruimtelijke plannen, d.d. 22 november 2011, zie bijlage 1). Aangezien dit advies is gebaseerd op een verouderd plan en er in het huidige plan sprake van een afname van verkeersintensiteiten ten opzichte van het voorkeursmodel, kan geconcludeerd worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de realisatie van het project.

Conclusie

Er zijn vanuit het aspect luchtkwaliteit geen beperkingen voor de ontwikkeling die met onderhavig bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt.

4.8 Bodemkwaliteit

Algemeen

Het nationale bodembeleid is geregeld in de Wet bodembescherming (Wbb). Het beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit.

Regelgeving

Het doel van de Wbb is om te voorkomen dat nieuwe gevallen van bodemverontreinigingen ontstaan. Voor bestaande bodemverontreinigingen is aangegeven in welke situaties (omvang en ernst van verontreiniging) en op welke termijn sanering moet plaatsvinden. Hierbij dient de bodemkwaliteit tenminste geschikt te worden gemaakt voor de functie die erop voorzien is en waarbij verspreiding van verontreiniging zoveel mogelijk wordt voorkomen.

Onderzoek

In mei 2013 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Soilution BV milieu-advisering met als doel een indicatie te krijgen van de chemische bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie. Tevens is met het onderzoek vastgesteld of de bodemkwaliteit voldoet aan de kwaliteitseisen zoals vastgesteld voor de beoogde gebruiksfunctie, die met onderhavig bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt.

Tijdens de locatie-inspectie zijn geen bodembedreigende activiteiten waargenomen en zijn geen verzakkingen, ophogingen, verdachte plekken, verkleuringen en/of brandplekken aangetroffen. Op de bodem is plaatselijk puin aangetroffen. Zowel op het maaiveld als in het opgegraven puin zijn geen direct zichtbare mogelijk asbesthoudende materialen aangetroffen.

Op het grootste deel van het terrein bevindt zich puin/een puinhoudende ophooglaag en dit wordt niet als bodem gezien. De fijne fractie hiervan is licht verontreinigd met lood en PAK. Onder deze laag zijn de grond en het grondwater conform NEN 5740 onderzocht. In de grond zijn geen verontreinigingen aangetoond. In het grondwater is een sterke verhoging van nikkel (ook na herbemonstering) aangetroffen. Daarnaast zijn lichte verontreinigingen aan diverse metalen en een gemiddeld lagere zuurgraad aangetroffen in het grondwater. Tijdens de veldwerkzaamheden zijn geen asbestverdachte materialen in het puin/puinhoudende laag en bodemonsters waargenomen.

Aanvullend grondwateronderzoek dient te worden uitgevoerd naar de verspreiding van nikkel. Dit zal onderdeel moeten uitmaken van de aanvraag van de omgevingsvergunning. Op basis van de resultaten kan worden geconcludeerd of sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging en er aanvullende maatregelen dienen te worden uitgevoerd bij herinrichting van de locatie. Mocht er grond/puin worden aan- of afgevoerd, dan moet dit plaatsvinden volgens de door de overheid gestelde regels. In het bijzonder wordt gewezen op het Besluit bodemkwaliteit.

Conclusie

De bekende bodemgegevens van het plangebied vormen geen belemmering voor de voorgenomen functiewijziging die dit bestemmingsplan mogelijk maakt. In het kader van de aan te vragen omgevingsvergunning dient nader onderzoek te worden uitgevoerd om de mate van verontreiniging en de consequenties daarvan te bepalen.

4.9 Kabels, leidingen en beschermingszones

Binnen het plangebied bevinden zich geen kabels en leidingen die planologisch relevant zijn. Wel bevindt het plangebied zich gedeeltelijk binnen de beschermingszone van de Haarlemmertrekvaart. In dit bestemmingsplan is ter bescherming van deze waterkering een vrijwaringszone opgenomen, waarbinnen beperkingen gelden met betrekking tot bouwen.

4.10 Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen ten gevolge van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven en transportverbindingen (wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen).

Regelgeving

Sinds 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van kracht. Binnen het beleidskader voor externe veiligheid, te weten het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi), staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen, zijn er belangrijke verschillen.

Plaatsgebonden Risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die de hele tijd op die plaats aanwezig is. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10^{-6} contour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen nieuwe kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10^{-6} contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR kan niet 'op de kaart' worden weergegeven, maar wordt weergegeven in een grafiek waar de kans (f) afgezet wordt tegen het aantal slachtoffers (N), de fN-curve. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt doorgaans begrensd door de 1% letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald), ofwel door de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

Onderzoek

De Omgevingsdienst West-Holland heeft een advies afgegeven met betrekking tot externe veiligheid in het plangebied. Aangegeven wordt dat het plangebied op 220 meter van de A44 is gelegen. Over de A44 worden GF3, LF1 en LF2 stoffen getransporteerd. De locatie ligt in het effectgebied van een calamiteit met een LPG tankwagen.

Op een afstand van meer dan 200 meter vanaf de transportroute hoeven volgens de Circulaire Risiconormering gevaarlijke stoffen geen ruimtelijke beperkingen te worden opgelegd.

Voor externe veiligheid aspecten zoals bereikbaarheid voor hulpdiensten, evacuatiemogelijkheden en zelfredzaamheid is een brandweeradvies nodig. De bereikbaarheid via de Haarlemmertrekvaart en de Oegstgeesterweg/Haarlemmerstraatweg lijkt voldoende. In de omgeving is ook open water dat als (secundaire) blusvoorziening kan dienen.

De groepsrisico oriëntatiewaarde zal gezien de omgeving niet worden overschreden.

De Omgevingsdienst geeft aan dat in het kader van het bestemmingsplan een brandweeradvies nodig is voor de externe veiligheidsaspecten bereikbaarheid voor hulpdiensten, evacuatiemogelijkheden en zelfredzaamheid.

In het kader van een aantal ontwikkelingen binnen de gemeente Oegstgeest is een risicoberekening uitgevoerd voor de A44 (Risicoberekeningen A44, 4 plangebieden Oegstgeest, RoyalHaskoningDHV, d.d. mei 2013). Op basis van het onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

Plaatsgebonden risico

Voor de A44 geldt een veiligheidszone (vanaf het hart van de weg) van 0 meter. Daarmee wordt voldaan aan de eisen die de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen stelt aan het plaatsgebonden risico.

Groepsrisico

Het groepsrisico is afhankelijk van het vervoer van gevaarlijke stoffen en de bevolkingsdichtheid. Het groepsrisico is in beide situaties (met en zonder plan Oude Vaartweg) maximaal een factor 0,221 maal de oriëntatiewaarde. Het groepsrisico ligt dus onder de oriëntatiewaarde. Er is geen toename van het groepsrisico door het plan Oude Vaartweg. Dit heeft o.a. te maken met de relatief grote afstand tussen het plangebied en de A44.

Verantwoording groepsrisico

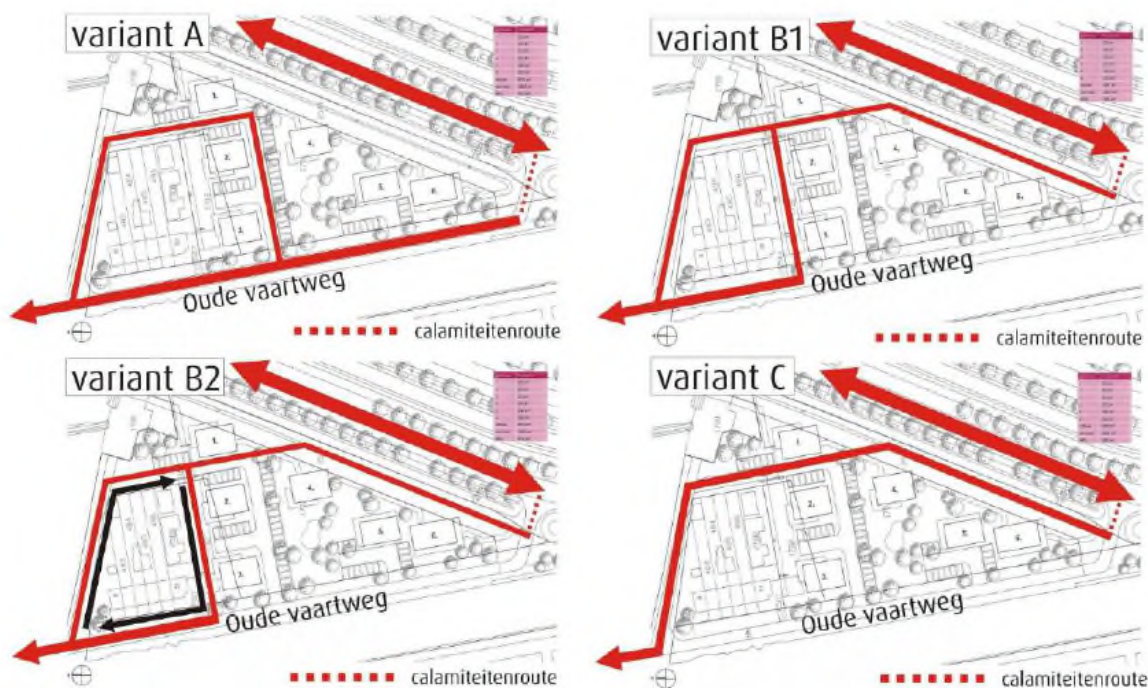
Er is geen verantwoording van het groepsrisico nodig. Het groepsrisico hoeft immers alleen te worden verantwoord bij een toename of bij een overschrijding van de oriëntatiewaarde. Van beide is in dit geval geen sprake.

Conclusie

Uit de uitgevoerde risicoberekening blijkt dat er vanuit externe veiligheid geen belemmeringen zijn voor de ontwikkeling van het plangebied. Deze conclusie wordt onderschreven door de Omgevingsdienst West-Holland en Veiligheidsregio Hollands Midden (zie bijlagen 14 en 15). In het advies van de Veiligheidsregio zijn tevens richtlijnen voor de inrichting en bereikbaarheid van het plangebied en bluswatervoorzieningen beschreven, waarvan de planologisch relevante aspecten in onderhavig bestemmingsplan zijn meegenomen. Zo is bijvoorbeeld de te realiseren calamiteitenontsluiting op de verbeelding en in de regels vastgelegd.

4.11 Ontsluiting

Voor de ontsluiting van het plangebied is een viertal netwerkvarianten opgesteld. In figuur 12 zijn deze varianten weergegeven.



Figuur 12: netwerkvarianten ontsluiting plangebied

In variant A worden de kantoren ontsloten via de Oude Vaartweg en een nieuw te realiseren weg in het verlengde van de bestaande pad richting de houthandel. De Oude Vaartweg is in varianten B1, B2 en C niet (geheel) te gebruiken. In de variant B1 worden de bedrijven/kantoren ontsloten door een nieuw te realiseren weg parallel aan de Haarlemmertrekvaart. Variant B2 is gelijk aan B1 met als enig verschil een eenrichtingsregime in het kwadrant dat de woningen ontsluit. In variant C wordt de Oude Vaartweg vrijwel niet gebruikt en worden zowel de woningen als de kantoren ontsloten door nieuw te realiseren wegen. In alle varianten is rekening gehouden met de te realiseren calamiteitenroute.

De varianten zijn op een aantal verkeerskundige aspecten kwalitatief beoordeeld. Het betreft hierbij de volgende aspecten:

- logica routing;
- robuustheid van het netwerk;
- spreiding verkeersstromen;
- verkeershinder voor bestaande woningbouwblok.

Bij de beoordeling is als uitgangspunt gehanteerd dat alle parkeerfaciliteiten direct worden ontsloten via de bestaande of nieuw te realiseren infrastructuur. In tabel 4.3 is een overzicht opgenomen van de kwalitatieve beoordeling van de netwerkvarianten. Voor een uitgebreide omschrijving wordt verwezen naar de notitie 'Verkeerseffecten bestemmingsplan Oude Vaartweg' in bijlage 11.

	Variant A	Variant B1	Variant B2	Variant C
Routing	0	0	0	0
Robuustheid	+	+	+	0
Spreiding verkeer	+	+	++	0
Verkeershinder	0	0	+	++

Tabel 4.3: totaaloverzicht beoordeling netwerkvarianten

Over het algemeen kan worden gesteld dat geen van de varianten leidt tot onacceptabele situaties. Alle varianten zijn hierdoor mogelijk. Variant B2 scoort licht beter dan de andere varianten.

Conclusie

Op basis van de uitgevoerde verkenning van de verkeerskundige effecten, kan worden geconcludeerd dat het plangebied op diverse manieren op een verkeersveilige manier kan worden ontsloten.

4.12 Duurzaamheid

De Omgevingsdienst gaat in haar advies van 22 november 2011 (zie bijlage 1) specifiek in op het aspect duurzaamheid. De Omgevingsdienst geeft aan dat dit aspect bij elke ontwikkeling aandacht dient te krijgen. Juist door in een vroegtijdig stadium aandacht te besteden aan de specifieke kenmerken en mogelijkheden van de bouwlocatie, kan er voor worden gezorgd dat een aantrekkelijke woon- en voorzieningenomgeving ontstaat.

In het advies wordt een samenvatting gegeven van het beleid op regionaal en gemeentelijk niveau op het gebied van duurzaamheid. Aangegeven wordt dat voor de gewenste ontwikkeling in het plangebied te zijner tijd de ambitietabel uit het RBDS (Regionaal Beleidskader Duurzame Stedenbouw) moet worden ingevuld. Voor meer informatie over duurzaamheid wordt verwezen naar het advies van de Omgevingsdienst West-Holland (bijlage 1).

4.13 Markt

Bij brief van 8 mei 2013 heeft IMMO Rijnstede gereageerd op het marktrapport zoals dat is opgesteld in mei 2011. De conclusies uit het rapport worden in betreffende brief volledig onderschreven:

- "In de regio Leiden-Oegstgeest is er een constante (verplaatsings)vraag naar hoogwaardig zelfstandige kantoorpanden (koop en huur) met een oppervlak tot 650 m²"
- "De opzet van een bedrijvenpark in combinatie met het aan te brengen oppervlaktewater, sluit aan bij de open structuur van de directe omgeving"
- "Goede bereikbaarheid met eigen en openbaar vervoer vanuit de omliggende gemeenten"
- "Functionele en kwalitatieve aanvulling op nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein MEOB"
- "Oegstgeest kent een zeer beperkte leegstand in kantoorpanden"

IMMO Rijnstede herkent een constante verplaatsingsvraag naar zelfstandige panden. De vraag daarnaar is niet uitsluitend vanuit Oegstgeest te verwachten; Leiden 'zit vol' tot aan haar grenzen en heeft niet of nauwelijks uitgeefbare grond voor kleinschalige nieuwbouwprojecten in de bedrijfsmatige sfeer. Regelmatig wijken dergelijke bedrijven uit naar bijvoorbeeld Alphen aan den Rijn. Ook vanuit Teylingen en Noordwijk is vraag te verwachten. De rapporten van NVM-business met betrekking tot de Kantorenmarkt en Bedrijvenmarkt laten een trend zien, waarbij kanttekeningen te plaatsen zijn. Zo geldt voor de kantorenmarkt dat met name Den Haag en de Rotterdamse regio alsmede ook Zeeland betrokken zijn in dit gebied. IMMO plaatst kanttekeningen bij de conclusie voor deze regio; hier is sprake van veel zorg en werkgelegenheid die aan de universiteit is gebonden. De algemene rapporten voor deze locatie zijn volgens IMMO niet van toepassing voor het plangebied en de geplande bebouwing.

Op basis van bovenstaande bevindingen wordt de economische haalbaarheid als voldoende geacht.

Bestemmingsplan 'Oude Vaartweg', Gemeente Oegstgeest

Projectnr. 249336

27 juni 2013 (incl. wijziging d.d. 23 april 2015 i.v.m. uitspraak Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 10 december 2014)

5 Juridische vormgeving

5.1 Inleiding

Onderhavig bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. De verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

De juridische systematiek van het bestemmingsplan is afgestemd op het te realiseren kleinschalig bedrijventerrein voor lichte bedrijvigheid en kantoren. Voor de realisatie van de kantoren en bedrijven is in de bestemmingsregelingen en de ruimte die binnen die regelingen wordt geboden, rekening gehouden met een bepaalde mate van flexibiliteit.

5.2 Algemene toelichting verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de gronden in het plangebied aangegeven. Een aantal gegevens heeft juridisch gezien geen betekenis en is alleen op de verbeelding aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid van die kaart (bijvoorbeeld kadastrale en topografische gegevens).

Naast de bestemmingen kent het bestemmingsplan de dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie' en 'Waterstaat-Waterkering'. De dubbelbestemmingen liggen over de bestemming heen en zijn bedoeld om een specifiek ruimtelijk belang te beschermen (de bescherming van veiligheids- en/of onderhoudszone en potentiële archeologische waarden).

5.3 Algemene toelichting planregels

In de regels staan voorschriften voor het gebruik van gronden binnen de diverse bestemmingen in het plangebied en voor het oprichten en gebruiken van bebouwing op die gronden. De regels zijn ingedeeld in vier hoofdstukken.

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat 2 artikelen. In artikel 1 en 2 zijn begrippen en de wijze van meten opgenomen die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de regels in de overige hoofdstukken.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bestaat uit 6 artikelen die corresponderen met de (dubbel)bestemmingen op de verbeelding. Elk artikel met enkelbestemmingen heeft globaal gezien de volgende opzet:

- bestemmingsomschrijving: een omschrijving van de doeleinden van de bestemming;
- bouwregels: de regels met betrekking tot situering en maatvoering van bouwwerken;

De artikelen met de dubbelbestemmingen hebben globaal gezien de volgende opzet:

- bestemmingsomschrijving: een omschrijving van de doeleinden van de bestemming;
- bouwregels: de regels met betrekking tot situering en maatvoering van bouwwerken;
- afwijken van de bouwregels; de voorwaarden voor een omgevingsvergunning voor een bouwwerk
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat 6 artikelen, waarin bepalingen zijn opgenomen die gelden voor het gehele plangebied, te weten de anti-dubbeltelregel, algemeen geldende bouw-, gebruiks-, afwijkings- en wijzigingsregels en daarnaast de overige regels.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat 2 regels, waarin bepalingen zijn opgenomen die gelden voor het hele plangebied, namelijk het overgangsrecht en de slotregel.

5.4 Toelichting bestemmingen

Bestemming Bedrijf (artikel 3)

Binnen de bestemming 'Bedrijf' wordt de realisatie bedrijven (t/m categorie 1) mogelijk gemaakt en daarnaast is de bestaande houthandel specifiek aangeduid. Deze mag onder het persoonsgebonden overgangsrecht (artikel 18, lid 3) activiteiten uit categorie 3.2 uitoefenen op werkdagen tussen 10.00 en 16.00 uur. De bebouwing dient binnen het bouwvlak te worden opgericht.

Bestemming Groen (artikel 4)

De strook langs de Haarlemmertrekvaart en de noordoostelijke hoek van het plangebied hebben de bestemming 'Groen' gekregen. Met de groene bestemming langs de Haarlemmertrekvaart wordt de thans vigerende bestemming vastgelegd.

Bestemming Verkeer (artikel 5)

Voor de Oude Vaartweg, de bestaande ontsluitingsroute langs de Haarlemmertrekvaart, is de bestemming 'Verkeer' opgenomen. Binnen de bestemming is de aanduiding 'Specifieke vorm van verkeer - calamiteitenontsluiting' opgenomen voor de calamiteitenontsluiting aan de zuidzijde van het plangebied.

Bestemming Water (artikel 6)

De noordoostelijke bestaande waterpartij in het plangebied hebben de bestemming 'Water' gekregen. De overige bestaande waterpartijen in het gebied vallen binnen de bestemming 'Bedrijf - Uit te werken'. Binnen deze bestemming is de voorwaarde opgenomen dat indien dit water wordt gedempt het elders moet worden gecompenseerd.

Bestemming Bedrijf - Uit te werken (artikel 7)

Binnen de bestemming 'Bedrijf - Uit te werken' wordt de realisatie van kantoren en bedrijven (maximaal milieucategorie 1) mogelijk gemaakt. De realisatie van de ontsluitingsstructuur en benodigde parkeergelegenheid (met een bijbehorende parkeernormering) worden ook geregeld binnen deze bestemming.

In de uitwerkingsregels is een maximaal bebouwd oppervlak voor het terrein geregeld. Daarnaast is richting gegeven aan de invulling van het terrein door een maximaal aantal te realiseren vestigingen op te nemen alsmede een maximaal bebouwd oppervlak per pand/gebouw. Hiermee wordt aangesloten bij de herstructureringsvoorwaarden uit de Structuurvisie. Om in het plangebied een bepaalde mate van flexibiliteit te creëren, is in de uitwerkingsregels bepaald dat bij het uitwerkingsplan een afwijking opgenomen dient te worden om een verdubbeling van het bebouwd oppervlak per pand mogelijk te maken met dien verstande dat het maximaal te bebouwen oppervlak niet toeneemt.

In de uitwerkingsregels is opgenomen dat minimaal 15% van de bestemming uit groen dient te bestaan. Bovendien dient er een groene afscherming te worden gerealiseerd naar de nabijgelegen woning Oude Vaartweg 13. Hiervoor is de aanduiding 'specifieke vorm van groen - afscherming' opgenomen.

De uitwerkingsregels schrijven voor dat eventuele te dempen watergangen voor 100% dienen te worden gecompenseerd. Binnen het bestemmingsvlak van de uit te werken bedrijfsbestemming dient tevens water te worden gerealiseerd met dien verstande dat dit ten minste 15% van het toegenomen oppervlak aan verharding dient te zijn. In artikel 17 is bepaald dat alvorens het uitwerkingsplan wordt vastgesteld, het uitwerkingsplan eerst ter informatie aan de gemeenteraad wordt voorgelegd.

Aanvulling in verband met uitspraak 10 december 2014: aan deze bestemming is een planregeling toegevoegd die erin voorziet dat binnen dat plandeel alleen oppervlaktewateren mogen worden gedempt in overeenstemming met een in werking getreden uitwerkingsplan en met inachtneming van de in dat plan opgenomen regels.

Dubbelbestemmingen Waarde-Archeologie 2 en 3 (artikel 8 en 9)

De voor 'Waarde-Archeologie-2' en 'Waarde-Archeologie-3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Voor het uitvoeren van werkzaamheden in of op de betreffende gronden, met uitzondering van normale onderhoudswerkzaamheden, is een omgevingsvergunning (voor het uitvoeren van werken en/of werkzaamheden) vereist.

Dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering (artikel 10)

Voor de zone langs de Haarlemmertrekvaart geldt de dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering'. De bestemming is opgenomen voor het in stand houden van de waterkering en de bijbehorende waterstaatswerken. In deze zone mag geen bebouwing worden opgericht. Voor het uitvoeren van werkzaamheden in of op de betreffende gronden, met uitzondering van normale onderhoudswerkzaamheden, is een omgevingsvergunning (voor het uitvoeren van werken en/of werkzaamheden) vereist.

Bestemmingsplan 'Oude Vaartweg', Gemeente Oegstgeest

Projectnr. 249336

27 juni 2013 (incl. wijziging d.d. 23 april 2015 i.v.m. uitspraak Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 10 december 2014)

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Gelet op het bepaalde in artikel 3.1 van de Wro dient in het kader van een bestemmingsplan onder andere inzicht te worden verschaft in de economische uitvoerbaarheid van het plan binnen de wettelijke planperiode van 10 jaar.

De gemeente Oegstgeest en de ontwikkelaars zullen voor dit plan een anterieure overeenkomst sluiten met betrekking tot de financiële afhandeling van het plan. In een dergelijke overeenkomst worden afspraken gemaakt aangaande realisering van de (bedrijfs)bebouwing, de aanleg van openbare voorzieningen, de inrichting van het openbare gebied en de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan.

De gemeente Oegstgeest neemt op grond van een schriftelijk bevestigde afspraak de kosten van het voorontwerpbestemmingsplan voor haar rekening. De overige kosten worden door middel van de anterieure overeenkomst verhaald op de ontwikkelaars. Daarnaast zullen zij ook eventuele planschade voor hun rekening nemen. De economische uitvoerbaarheid van het voorgenomen plan is derhalve verzekerd, een exploitatieplan is dan ook niet noodzakelijk.

6.2 Overleg, inspraak en zienswijzen

6.2.1 Overleg en inspraak

Ingevolge de inspraakverordening heeft het voorontwerpbestemmingsplan "Oude Vaartweg" voor de inwoners van de gemeente Oegstgeest en voor de in de gemeente een belang hebbende natuurlijke- en rechtspersonen ter inzage gelegen voor een periode van 6 weken. Gedurende deze periode konden zowel mondeling als schriftelijk inspraakreacties ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan naar voren worden gebracht. Er zijn vijf inspraakreacties binnen gekomen.

Tevens is het voorontwerpbestemmingsplan op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening toegezonden aan diverse instanties in het kader van het vooroverleg. Er zijn vijf reacties ontvangen van de vooroverlegpartners.

Voor de samenvatting en beantwoording van de reacties wordt verwezen naar de Nota beantwoording Inspraak- en vooroverlegreacties.

6.2.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan Oude Vaartweg heeft vanaf 28 februari 2013 tot en met 10 april gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn acht zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de 'Nota Beantwoording Zienswijzen, Bestemmingsplan Oude Vaartweg'. Deze is opgenomen als bijlage 13 bij dit bestemmingsplan.

Bestemmingsplan 'Oude Vaartweg', Gemeente Oegstgeest

Projectnr. 249336

27 juni 2013 (incl. wijziging d.d. 23 april 2015 i.v.m. uitspraak Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 10 december 2014)