

Bestemmingsplan Oude Vaartweg

Nota Beantwoording Zienswijzen (Geanonimiseerd)

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Oude Vaartweg heeft vanaf 28 februari 2013 tot en met 10 april gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn 8 zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen worden samengevat en beantwoord in deze nota.

Versie 28 mei 2013

Ingekomen zienswijzen	Datum ontvangst	Adres
1.	20 maart 2013	Oude Vaartweg 7
2.	8 april 2013	
3.	9 april 2013	Oude vaartweg 3, 5 en 12
4.	9 april 2013	Jaagpad 3
5.	10 april 2013	Jaagpad 3
6.	10 april 2013	Oude Vaartweg 10
7.	10 april 2013	Oude Vaartweg 8
8.	10 april 2013	Oude Vaartweg 11)

1.	20 maart 2013		Oude Vaartweg 7
	Samenvatting	Beoordeling	Gevolgen
1.1	Indiener is blij dat de gemeente de gemeente de gang van zaken erkent die tot de situering van zijn bedrijf aan de Oude Vaartweg heeft geleid. Eind jaren '80 heeft de gemeente immers meegewerkt aan zijn relocatie naar de Oude Vaartweg, hetgeen blijkt uit een briefwisseling tussen de gemeente en indiener in de jaren '87 tot en met '89. Met name de toezegging van het college in zijn brief van 20 januari 1989 om het bedrijf van indiener in het eerstvolgende bestemmingsplan te legaliseren en tot de tijd te volstaan met een artikel 17-vrijstelling springt daarbij in het oog, aldus indiener.	De zienswijze heeft geleid tot het wijzigen van de bestemming naar Bedrijven, conform het feitelijke bestaand gebruik van de gronden gelet op de toezeggingen van het bestuur in het verleden.	De gronden krijgen de bestemming "Bedrijven". Hierbinnen wordt het mogelijk gemaakt om bedrijven met categorie 1 te vestigen. Met omgevingsvergunning is het mogelijk om een categorie hoger te vestigen. Daarnaast wordt er een persoonsgebonden overgangsrecht opgenomen voor de activiteiten in categorie 3.2 uitsluitend voorzover deze betrekking hebben op de haardhouthandel en op zaterdag van 13.00 uur tot en met 17.00 uur worden verricht.
1.2.	Na telefonisch overleg tussen indiener op 13 maart 2013, en gemeente wenst de indiener gebruik te maken van de mogelijkheid om aan zijn perceel een bedrijfsbestemming toe te kennen conform de bestemmingen die aan de naastgelegen percelen zijn toegekend. In het bestemmingsplan zal dan ook een persoonsgebonden overgangsrecht worden opgenomen dat het mogelijk maakt om met behulp van (mechanisch) gereedschap van hout, haardhout te maken.	Zie 1.1	Zie 1.1
1.3.	Indiener is bereid om ten behoeve van deze	Zie 1.1	Zie 1.1

	planherziening de aan hem overgelegde planschadeovereenkomst te tekenen, mits de gemeente bevestigt dat de kans op de indiening van een succesvolle planschadeclaim zo goed als nihil is.		
1.4	Voor zover de gemeente niet kan garanderen dat de kans op een succesvolle planschadeclaim nagenoeg nihil is, dan wel niet kan garanderen dat een eventueel succesvolle planschadeclaim een bedrag zal behelzen dat cliënt niet in financiële problemen brengt, verzoekt indiener om een gemeentelijke planschadetaxatie.	Zie 1.1	Zie 1.1
1.5.	Indiener geeft aan de afgelopen vijftientig jaar nooit klachten te hebben ontvangen van bewoners in de omgeving	Zie 1.1	Zie 1.1
1.6.	Indiener geeft aan dat de Omgevingsdienst, naar aanleiding van een controle in het najaar van 2012, van mening is dat zijn bedrijf aan alle wet- en regelgeving voldoet. Ook in deze zin ziet indiener een legalisatie met vertrouwen tegemoet.	Zie 1.1	Zie 1.1
2.	8 april 2013	Adviescommissie Groen en Natuur Oegstgeest	
	Samenvatting	Beoordeling	Gevolgen
2.1	Indiener geeft aan dat de locatie niet valt binnen de Ecologische Hoofdstructuur en ook niet is aan te merken als een Natura 2000 gebied. Dit laat volgens indiener onverlet dat het terrein ecologische waarde heeft op lokaal niveau.	De gemeenteraad is van mening dat de oever van de Haarlemmertrekvaart een belangrijke ecologische verbinding met andere versnipperde waarden binnen de gemeente Oegstgeest is. In dit kader heeft deze oever, zoals deze ook in het bestemmingsplan De Morsebel en Klinkerbergerplas was bestemd, de bestemming Groen behouden. Hiermee wordt de oever afdoende	Geen

		beschermd aangezien binnen deze bestemming in beginsel geen bebouwing is toegestaan. Daarnaast heeft de gemeente een rapport door Smit Groenadvies laten opstellen waarin aanbevelingen worden gegeven om de locatie zo natuurvriendelijk mogelijk in te richten. Hierbij opgemerkt, zoals ook in de toelichting uiteen is gezet, dat vanuit het aspect ecologie geen belemmeringen bestaan voor ontwikkeling van dit plangebied.	
2.2.	Deze ecologische waarde is volgens indiener vastgelegd in het Groenbeleidsplan van de gemeente. In deze nota wordt gestreefd naar het verbinden van landschappelijk en ecologisch waardevolle gebieden waardoor een meerwaarde voor de gemeente en haar burgers ontstaat dan wel gehandhaafd blijft.	De gemeenteraad heeft door het opnemen van de bestemming “Groen” alsmede het volgen van de aanbevelingen van Smit Groenadvies uitvoering gegeven aan haar streven om de ter plaatse aanwezige ecologische verbinding te handhaven.	Geen
2.3.	Indiener geeft aan dat het in dit geval aan te bevelen is om het terrein zo veel mogelijk intact te laten en waar mogelijk niet te roeren en de te bouwen panden in het groen te plaatsen. Dat zou inhouden dat eerst een stedenbouwkundig plan wordt gemaakt en dat er pas na beoordeling van dat plan en het bereiken van overeenstemming tussen ontwikkelaar en gemeente ingrepen in het terrein zouden plaatsvinden. De gewenste en door de raad onderkende functie van het terrein zou daardoor gewaarborgd zijn. Uiteraard zou een en ander pas aan de orde komen na het vaststellen en onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.	Smit Groenadvies geeft duidelijke aanbevelingen voor een natuurvriendelijke invulling van de locatie waarmee de ecologische waarde in het gebied afdoende wordt beschermd. De aanbevelingen van indiener worden dan ook niet overgenomen aangezien dat een herhaling van zetten zou betreffen.	Geen
2.4	De adviescommissie stelt vast dat de eigenaar, tevens de toekomstige initiatiefnemer, de gronden heeft genivelleerd	Deze zienswijze wordt ter kennisgeving aangenomen. De gemeenteraad wenst wel op te merken dat indien bouw- en	Geen

	en dat daardoor de landschappelijke en ecologische waarde vrijwel geheel teniet is gedaan.	of aanlegwerkzaamheden worden verricht zonder een daarvoor benodigde vergunning zij bij in kennisstelling daarvan onmiddellijk tot handhaving zal overgaan.	
2.5.	Desondanks blijft de commissie van mening dat vanwege de ligging van het terrein en de wellicht nog aanwezige potenties bij de opstelling van het stedenbouwkundig plan rekening zal worden gehouden met de gewenste ecologische inpassing: zoveel als mogelijk het terrein niet beroeren door grondverzet, het plan stoelen op een goed, liefst optimaal ecologisch functioneren en het bedrijventerreintje een natuurlijke en ecologische uitstraling geven.	Zie 2.3.	Geen
2.6	De commissie wordt graag in de fase van planvorming betrokken.	Deze zienswijze wordt ter kennisgeving aangenomen	Geen
2.7.	Indiener geeft aan dat het antwoord van de gemeente op zijn zienswijze geen recht doet aan de aangevoerde argumenten. Naar de mening van indiener is de beschreven situatie niet in overeenstemming met de werkelijke situatie ter plaatse en zijn er essentiële tekortkomingen te constateren. Indiener is van mening dat er wel degelijk reden is voor twijfel over de kwaliteit van de uitgevoerde scan en rapportage en dat gemakkelijk karakteristieke soorten zijn gemist.	De natuurtoets geeft een helder beeld van de in het gebied aanwezige flora en fauna. Ter plaatse is onderzoek gedaan door een ecooloog welke bevindingen zijn terug te vinden in de toelichting behorende bij het bestemmingsplan.	Geen
2.8.	De indiener geeft aan dat het overzicht van gebruikte bronnen nog steeds niet volledig is.	Het bureau heeft alle gebruikte en voor gemeente Oegstgeest beschikbare bronnen genoemd. Indiener geeft niet aan welke bronnen ontbreken.	Geen
2.9.	De indiener geeft aan dat wat betreft het foerageergebied van ter plaatse voorkomende vleermuizen, de staat van	zie 2.4.	Geen

	instandhouding inmiddels al aanzienlijk zal hebben ingeboet nu de initiatiefnemer aanmerkelijke ecologische schade aan het terrein heeft veroorzaakt.		
3.	9 april 2013		Oude vaartweg 3, 5 en 12
	Samenvatting	Beoordeling	Gevolgen
3.1	Indieners zijn het niet eens met het bestemmingsplan. Zij zijn van mening dat het plan hun woonomgeving ernstig aantast, en zijn tevens van mening dat het plan veel onduidelijkheden en onvoldoende waarborgen voor een goede inpassing bevat en op onderdelen in strijd is met hogere regelgeving. Zij zijn van mening dat de wijziging van 'groen' (de huidige bestemming) naar 'bedrijven', schade berokkent aan het woongenot en tot waardedaling van hun woningen zal lijden.	Aan de gronden naast en achter het perceel Oude Vaartweg nr 8 en 13 is bij besluit van GS d.d. 15 mei 2007 (PZH-2007-134120) van het bestemmingsplan Morsebel en Klinkerbergerplas door Gedeputeerde Staten goedkeuring onthouden. Voor deze gronden is het bestemmingsplan Voorhofpolder dan ook geldend. Voormelde gronden hebben in het bestemmingsplan Voorhofpolder de bestemming "Recreatie" en niet de bestemming "Groen" zoals indieners stellen. De bestemming Recreatie is ten tijde van de planperiode nimmer verwezenlijkt waarbij gelet op de huidige ontwikkeling deze bestemming ook niet in de toekomst verwezenlijkt zal worden. In dit kader is deze bestemming dan ook niet overgenomen in het huidige plan. In eerste instantie is er voor gekozen om de bestemming 'Bedrijven' op te nemen. Echter om een goede inpassing te kunnen waarborgen en daarmee zoveel mogelijk tegemoet te komen aan de ingediende zienswijzen wordt in de vaststellingsfase het bestemmingsplan gewijzigd	Het bestemmingsplan wordt voor de gronden waar een ontwikkeling wordt voorzien gewijzigd naar een globaal eindplan met een uitwerkingsplicht.

		naar een globaal plan met een uitwerkingsplicht. Het plan is in tegenstelling tot indieners stellen, niet in strijd met hogere regelgeving.	
3.2	In de brief van IMMO bedrijfshuisvesting (5 februari 2013) over de waardering van de percelen grond van het bouwplan wordt aangegeven dat er in de kantoren 4x17 plus 16 plus 30 =114 personen werkzaam zullen zijn. Voor dit aantal personen zal parkeergelegenheid moeten zijn. Volgens indiener is het niet duidelijk of er kantoren met of zonder baliefunctie worden gerealiseerd.	In de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan zal een parkeernorm worden opgenomen voor een kantoor met en zonder baliefunctie. Het is juist dat het aantal werkzame personen niet correspondeert met de berekeningen waarnaar in de toelichting wordt verwezen. De toelichting wordt hierop aangepast. Daarbij zal in de opgenomen uitwerkingsregels een voorwaarde omtrent de parkeernorm worden opgenomen.	De toelichting wordt aangepast naar aanleiding van deze zienswijze.
3.3	Het onderzoek naar de verkeersaantrekkende werking van het plan in relatie tot de huidige situatie is volgens indieners niet zorgvuldig uitgevoerd. De Oude Vaartweg is nu een doodlopende weg en de indieners stellen dat ter hoogte van de laatste woningen aan de Oude Vaartweg sprake is van 6 MV per etmaal. Het is volgens de indieners onduidelijk hoe kan worden beweerd dat er in de huidige situatie sprake is van 800 MV per etmaal.	De gebruikte cijfers zijn afkomstig van de Regionale Verkeer en Milieu Kaart. Ten onrechte zijn de cijfers voor het gebruik van het Lotte Stam Beesepad gebruikt. Inmiddels is een onderzoek uitgevoerd door Goudappel Coffeng. Hier zijn ook tellingen voor verricht op de volgende dagen en tijdstippen Geconcludeerd wordt dat de uitweg voldoende is verzekerd en de toekomstig aantal verkeersbewegingen door de weg kan worden gedragen.	De toelichting wordt aangepast naar aanleiding van deze zienswijze.
3.4	Indieners stellen dat de tellingen/berekeningen niet voldoende recent zijn, en ook dat de gemeente zich er niet op de juiste wijze van heeft vergewist dat dit verkeersonderzoek zorgvuldig tot stand is gekomen. Indieners stellen dat er in september 2012 door de firma Telwerk een telling is gedaan. Indieners begrijpen niet waarom er voor dit bestemmingsplan gegevens over vervoersbewegingen uit het basisjaar 2008 gebruikt	Zie 3.3	Zie 3.3.

	zijn. Indieners vragen zich af of dit onderzoek wel mede tot stang is gekomen door het aanbrengen van meetlinten op de Haarlemmerstraatweg. Zonder deze meetlinten is niet vast te stellen welke richting het autoverkeer heeft genomen vanuit de wij Morsebel- vanaf het Lotte Stam Beesepad.		
3.5	Volgens indieners is het onderzoek naar de toename van het geluid niet zorgvuldig uitgevoerd.	Goudappel Coffeng heeft ook het akoestisch rapport aangepast aan de hand van de gewijzigde gegevens.	De toelichting wordt aangepast naar aanleiding van deze zienswijze.
3.6	Indieners geven aan dat er alleen kleine kwekerij met bedrijfswoning en een handel in haardhout aanwezig is tussen de woningen. Indieners stellen dat de hondenschool zijn activiteiten elders ontplooit. Indieners geven aan dat dit moet worden aangepast in de toelichting.	De Oude Vaartweg is niet primair een woonstraat. Er is wel degelijk sprake van verschillende functies.	Geen
3.7	Indieners stellen dat de ontwikkelaar zelf de ontwikkeling, uitgebreid geformuleerd heeft stopgezet.	De brief geeft geen uitgebreid onderbouwing van het stopzetten van de ontwikkeling en geeft ook niet aan dat er nooit meer plannen voor deze gronden zullen worden gemaakt.	Geen
3.8	Het is volgens de indieners niet logisch, om naast het braakliggende MEOB-terrein waar deze kantoren zonder meer kunnen worden gerealiseerd nu een nieuw bestemmingsplan te maken dat nog meer kantoren mogelijk maakt. Indieners stellen dat op het MEOB-terrein heel goed kantoren kunnen worden gebouwd zoals nu aan de Oude Vaartweg gepland. Dit zou volgens indieners eerder concurrentie zijn. Uit de kantorenstrategie (pag 57?) en pag 16 van het bestemmingsplan blijkt dat het MEOBterrein ook kan dienen voor de opvang van reguliere lokale bedrijven.	Gemeente Oegstgeest vervult met de vaststelling van dit bestemmingsplan haar verplichting om het planologisch kader aan te passen naar aanleiding van het goedkeuringsbesluit van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland. Het aanbod van dit bedrijventerrein werkt aanvullend op het MEOB terrein en niet concurrerend. Het is op grond van provinciaal beleid uitgangspunt om hier een bedrijventerrein te realiseren welk uitgangspunt door de gemeente wordt gevolgd. Daarbij blijkt uit de toelichting van het plan dat verwezenlijking van het plan afdoende uitvoerbaar is	De toelichting wordt aangevuld met het rapport van IMMO-Rijnveste

		gebleken.	
3.9	Volgens indieners is de ontwikkeling in strijd met de structuurvisie. Indiener stelt dat één pand hoger mag worden. Indiener stelt dat de flat aan de Gerrit Rietveldlaan niet mag dienen als referentie, aangezien deze op te grote afstand van de Oude Vaartweg gelegen is.	De locatiestudie geeft aan dat de locatie past binnen de structuurvisie, ook in de nota beantwoording van de inspraak- en overlegreacties wordt aangegeven dat voor de ‘directe omgeving’ ook de bebouwing aan de overzijde van de Haarlemmertrekvaart wordt gehanteerd. De bebouwing ligt op min of meer vergelijkbare afstand van elkaar en vormt in die zin een stedenbouwkundige omlijsting van het Jan David Zocherpark en daarmee ook in stedenbouwkundige zin een eenheid. De afstand tussen de flat aan de Gerrit Rietveldlaan en het bouwvlak in het ontwerpbestemmingsplan met bouwhoogte 10 m bedraagt 140 m. De afstand tussen dit bouwvlak en de woning aan de Oude Vaartweg 13 bedraagt 90 m. De afstand tussen dit bouwvlak en de woningen aan de Thea Talboolaan bedraagt ongeveer 160 m. Ook deze woningen hebben een bouwhoogte van 10 m. Het hoogteaccent is ten minste gelijk aan de hoogtes van vergelijkbare panden. In dit kader bestaat er voor onderhavige ontwikkeling geen strijdigheid met de structuurvisie.	Geen
3.10	Indieners zijn van mening dat de locatiestudie ten onrechte niet mede ter inzage heeft gelegen.	De locatiestudie heeft per abuis niet mede ter inzage gelegen. Indieners zijn echter niet in hun belangen geschaad, omdat zij reeds verschillende versies van het document in bezit hebben, zij aanwezig zijn geweest bij de informatiebijeenkomst en ook bij de vaststelling van de locatiestudie. Overigens is deze locatiestudie ook	De locatiestudie wordt bij vaststelling van het bestemmingsplan mede ter inzage gelegd.

		gepubliceerd op het raadsinformatiesysteem van de gemeente Oegstgeest.	
3.11	Indieners betreuren dat het feit dat er geen speeltuin is opgenomen in het bestemmingsplanen verzoeken de initiatiefnemers en de gemeente om dit alsnog in het plan op te nemen.	Een speeltuin is nooit onderdeel geweest van het plan.	Geen
3.12	Indieners stellen dat er 17 m vanuit de kant (oever) niet gebouwd mag worden.	Het Hoogheemraadschap van Rijnland geeft aan dat er een strook met een breedte van 17,00 m is vastgesteld als kern- en beschermingszone van de waterkering. Binnen deze zone gelden beperkingen in gebruik en activiteiten.	Geen
3.13	Indieners vragen hoe groot het plangebied nu is. Dit is van belang omdat deze omvang wordt gebruikt om percentages te berekenen.	Aangezien het bestemmingsplan is gewijzigd naar een globaal plan met uitwerkingsplicht en in de voorwaarden staat vermeld dat de ontwikkeling moet voldoen aan de gestelde percentages. 15 % nieuw, open water en 15 % groen zijn bij realisering van de plannen de percentages voldoende verzekerd.	Geen
3.14	Het is volgens indieners niet duidelijk hoe in de locatiestudie tot een bebouwingspercentage van 16.6% van de omgeving (Oude Vaartweg 8 t/m 13) is gekomen.	Voor bebouwd oppervlak zijn de woningen aan de Oude Vaartweg 8 t/m 13 genomen. Daarbij is gehanteerd de oppervlakte van de hoofbebouwing. De erfbouw is niet meegenomen (ook de gebouwen van het hondenasiel niet). In werkelijkheid is het percentage bebouwd oppervlak zelfs hoger dan 16,67%	Geen
3.15	Indieners zijn van mening dat de berekeningen voor watercompensatie moeten worden gemaakt en overgelegd. Indieners stellen dat het uit het bestemmingsplan niet op te maken is wat de toename aan verharding zal zijn, hoeveel water er in het plangebied aanwezig is, hoeveel water er	Het bestemmingsplan wordt gewijzigd voor wat betreft de gronden waarop de ontwikkeling wordt beoogd. De uitwerkingsplicht bevat regels die ervoor zorgen dat aan de verplichte watercompensatie wordt voldaan alvorens omgevingsvergunning kan worden verleend.	Geen.

	verdwijnt en hoeveel water er bij moet komen.	Eea zal bij het uitwerken van de ontwikkeling aan de orde komen.	
3.16	Indieners raden de gemeente aan en verzoeken de gemeente om de afwatering achter de huizen van indieners niet aan te tasten. De sloot achter en naast de woningen moeten worden gehandhaafd.	De sloot achter de huizen van indieners ligt in het gebied waar de uitwerkingsverplichting voor geldt. Bij het uitwerken van dit plangebied zal eea nader worden bepaald. Bij de uitwerking van het plan zal rekening gehouden worden met de gevolgen voor de omliggende percelen.	Geen
3.17	Indieners geven aan dat op 11 januari 2013 alle vegetatie is verwijderd. Indieners stellen dat er een landschapsplan moet worden opgesteld en de uitvoering daarvan moet worden gekoppeld aan de regels van het bestemmingsplan.	Het groenbeleidsplan van Oegstgeest geeft niet aan dat er een landschapsplan moet worden opgesteld. Het regionaal groenprogramma Holland Rijnland geeft aan dat er voor bedrijventerreinen boven de 5000 m2 een dergelijk plan moet worden opgesteld. Daarnaast is er geen provinciaal of regionaal beleid dat een dergelijk plan noodzakelijk maakt. Wel is er een rapport van Smit Groenadvies opgesteld. Aan de hand hiervan wordt de locatie zo natuurvriendelijk mogelijk ingericht.	Geen
3.18	Indieners stellen dat het vanwege het ontbreken van een verkennend bodemonderzoek niet mogelijk is om vast te stellen dat een functiewijziging mogelijk is.	Het verkennend bodemonderzoek is inmiddels uitgevoerd.	Toevoegen aan de toelichting
3.19	Indieners geven aan dat het advies van de milieudienst moet worden geactualiseerd. Er zitten feitelijke onjuistheden in het advies.	Het advies van de omgevingsdienst is aangevuld met een nieuw advies, d.d. 28 mei 2013.	Toevoegen aan de toelichting
3.20	Uit het rapport Externe veiligheid is niet duidelijk op de maken of er is uitgegaan van 114 werkzame personen. Ook is onduidelijk of er is uitgegaan van het juiste aantal werkzame personen bij de AKZO verffabriek.	Het rapport Externe Veiligheid is aangepast aan de hand van de 114 medewerkers	Toevoegen aan de toelichting
3.21	Indieners geven aan dat het advies van de brandweer moet worden verwerkt in de	Het advies van de brandweer wordt als bijlage toegevoegd bij de toelichting	Toevoegen aan de toelichting

	toelichting van het bestemmingsplan, in plaats van bij de nota beantwoording zienswijzen.		
3.22	Indieners vragen zich af of het mogelijk is om de weg (nu 4 m breed) 4.5 m breed gemaakt kan worden.	De huidige weg is conform het bestemmingsplan De Morsebel en Klinkerbergerplas als bestemming Verkeer bestemd met dien verstande dat de verkeersbestemming in kleine mate is verbreed. De werkelijke verbreding van de weg betreft een uitvoeringskwestie en maakt geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan.	geen
3.23	De planregels wijken af van de terminologie in de verordening ruimte. In de regels wordt gesproken van 1000m ² per pand, terwijl de verordening spreekt over 1000 m ² per vestiging.	Dit klopt en zal worden gewijzigd in de regels.	In de regels wordt “per pand” gewijzigd in “per vestiging”.
3.24	Indiener stelt dat er sprake is van strijd met de provinciale verordening ruimte. Gesteld wordt dat het hier gaat om één vestiging, aangezien de initiatiefnemer de panden exploiteert voor wisselende verhuur onder het Tauro-concept. Het gaat volgens indieners niet om kantoren gericht op langdurige vestiging van bedrijven, maar om een flexibele invulling met kortdurende huur.	Met de wijziging van regels van “per pand” naar “per vestiging” is het bestemmingsplan niet in strijd met de provinciale verordening.	Geen
3.25	Indieners zijn van mening dat de economische haalbaarheid van het plan niet voldoende is onderbouwd.	In de toelichting is de economische haalbaarheid aan de orde gekomen waarbij wordt verwezen naar een door een makelaar opgesteld rapport welke inhoud en uitgangspunten door dhr. Van der Velden van IMMO Rijnstede wordt bevestigd. Niet is in te zien waarom de economische uitvoerbaarheid niet haalbaar zou zijn. Dit heeft indiener ook verder niet nader gemotiveerd.	Zie 3.8

4 en 5	9 april 2013		Jaagpad 3
	Samenvatting	Beoordeling	Gevolgen
4.1	Indiener geeft aan dat hij verwijst naar de inspraakreactie d.d. 7 december 2012 en 4 februari 2013. Daarbij wordt gewezen op het feit dat indiener nog in tweede termijn reageert op de beantwoording van de nota inspraak- en overlegreacties.	Deze zienswijze wordt ter kennisgeving aangenomen	Geen
4.2	Indiener geeft aan dat de met de ontwikkelaar gesloten anterieure overeenkomst niet mede ter inzage is gelegd. Hoewel dit niet wettelijk verplicht is, zou zulks wel geïndiceerd zijn geweest mede ter beoordeling van de vraag of het plan financieel-economisch uitvoerbaar is.	Het bestemmingsplan legt de bestaande situatie vast met betrekking tot de gronden van de indiener. Het bestemmingsplan gaat niet uit van onteigening van de gronden. Daarnaast heeft indiener eveneens een Wobverzoek ingediend ten aanzien van deze informatie.	Geen.
4.3	Het plan voorziet in een calamiteitenweg op het perceel van indiener, ten aanzien van welk perceel de bestemmingen – deels sub c.q. dubbel-recreatie en groen worden wegbestemd. Indiener geeft aan dat het voor het bestemmingsplan niet relevant is of de weg openbaar is. Indiener is echter wel van mening dat de weg niet openbaar is, omdat de weg zijn bestemming vanaf eind jaren 70/begin jaren 80 zijn bestemming verloren heeft. In het kader van de realisering van het bestemmingsplan dient te worden beschikt over de (private) weg en de gronden van indiener (naar schatting minimaal 750 m ²) voor de aanleg van de calamiteitenweg. Volgens indiener is minnelijke verwerving, hetzij onteigening noodzakelijk. Aangezien hier niet in is voorzien, is het bestemmingsplan niet uitvoerbaar. Indiener stelt dat dit een conforme vaststelling in de weg staat.	Indiener meent dat de weg op zijn perceel beoogd is om te dienen voor een calamiteitenroute. Dit is niet juist. De calamiteiten-ontsluiting betreft slechts de verbinding met de N444. Het perceel van indiener maakt daar geen onderdeel van uit. De bestemming Verkeer zoals opgenomen in het bestemmingsplan komt overeen met de bestaande situatie en de bestemming in het bestemmingsplan De Morsebel Klinkenbergerplas. In haar goedkeuringsbesluit heeft het college van Gedeputeerde Staten slechts goedkeuring onthouden aan het plandeel voor zover dit betrekking heeft op het perceel achter en naast de woningen nr 8 en 13 en deze niet in overeenstemming zijn met de bedrijfsbestemming zoals aangeduid in het Streekplan van Zuid-Holland West 2003. In dit kader is aan het perceel van indiener geen goedkeuring onthouden en de	Geen

		bestemming uit het bestemmingsplan Morsebel en Klinkerbergerplas is overgenomen. Ten aanzien van de ontsluiting wordt verwezen naar het rapport van Goudappel Coffeng.	
4.4	De economische uitvoerbaarheid van het plan is niet verzekerd, mede gelet op het standpunt van makelaar Barnhoorn, neergelegd in de brief van 23 oktober 2012. Het plan wordt niet gedragen door een inzichtelijk marktonderzoek, hetgeen in de huidige marktsituatie onmiskenbaar noodzakelijk is om invulling te geven aan een goede en verantwoorde planologische ordening (de startnotitie Economisch Beleid gemeente Oegstgeest 2012-2020 is overruled door de economische crisis).	Zie 3.8 en 3.25. De economische uitvoerbaarheid is voor het opnemen van de uitwerkingsverplichting voldoende verzekerd.	Zie 3.8
4.5	De financiële uitvoerbaarheid van het plan is niet verzekerd, veronderstellenderwijs dat de ontwikkelaar het plan zal realiseren indien geen vóórverkoop/-verhuur vanuit 'de put' van de bedrijfsobjecten zal plaatsvinden. De ontwikkelaar heeft geenszins aannemelijk gemaakt voldoende financiële draagkracht te hebben bij het nakomen van haar verplichting tot planrealisatie zonder voorverkoop aan derden. In de optiek van cliënte zou de verplichting tot planrealisering op adequate wijze moeten zijn geborgd in deze crisisperiode.	Zie 3.8 en 3.25. De financiële uitvoerbaarheid is gelet op het overeenkomen van een anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar voor het opnemen van de uitwerkingsverplichting voldoende verzekerd.	Zie 3.8
4.6	Indiener heeft een zwaarwegend belang bij het niet vaststellen van het bestemmingsplan en bij handhaving van de vigerende bestemming, aangezien hij met beperkte financiële middelen de vigerende bestemming kan en wenst te verwezenlijken	Het door indiener beoogde gebruik, namelijk recreatie, is in strijd met de bestemming Groen en Verkeer uit het bestemmingsplan De Morsebel en Klinkenbergerplas. Het voorgenomen plan van	Geen.

		indiener past ook niet binnen de kaders van de locatiestudie en het amendement van de raad . Dit houdt in dat er geen bebouwing wordt gerealiseerd voor de voorgevelrooilijn aan de Oude Vaartweg.	
	Naar aanleiding van het repliek van de indiener op de nota beantwoording inspraak en overlegreacties (productie III)		
4.7	Indiener verwijst naar pagina 6 van de inspraaknota. Indiener doet een beroep op de Wet openbaarheid van bestuur en wenst het integrale advies inclusief berekeningen te ontvangen.	Dit verzoek wordt in het kader van de Wet openbaarheid van bestuur verder behandeld.	Geen
4.8	Indiener stelt dat de Oude Vaartweg geen openbare weg is en als zodanig niet is opgenomen in de wegenlegger.	De gemeente stelt zich op het standpunt dat deze weg een openbare weg is. De weg staat genoemd en ingetekend op de wegenlegger. Daarnaast is de weg ook de feitelijke uitweg voor de bestaande woningen en bedrijven. De bestemming Verkeer zoals opgenomen in het bestemmingsplan komt overeen met de bestaande situatie en de bestemming in het bestemmingsplan De Morsebel Klinkenbergerplas. In haar goedkeuringsbesluit heeft het college van Gedeputeerde Staten slechts goedkeuring onthouden heeft aan het plandeel voor zover dit betrekking heeft op het perceel achter en naast de woningen nr 8 en 13 en deze niet in overeenstemming zijn met de bedrijfsbestemming zoals aangeduid in het Streekplan van Zuid-Holland West 2003. In de overweging geeft het college aan dat het alleen gaat om de groenbestemming. Aangezien er nog steeds	Geen

		sprake is van een weg in de zin van de wegenverkeerswet en, de weg een feitelijke uitweg betreft van de bestaande woningen en bedrijven is de gemeente gehouden om de huidige bestemming over te nemen in het voorstaande bestemmingsplan.	
4.9	Indiener stelt dat gemeente zonder overleg met indiener een verbreding en verlenging van het weggedeelte intekent dat ongeveer 750m ² asfalt bedraagt. Korswagen dient de weg geheel op eigen grond aan te leggen, waar genoeg ruimte is.	Er is een ontsluiting mogelijk op het eigen perceel. Mede vanwege de wijzigingen in de plannen terzake de inrichting van de ontwikkeling is het plan gewijzigd naar een globaal bestemmingsplan met een uitwerkingsplicht.	geen
4.10	Indiener stelt dat de calamiteitenweg geheel op het perceel van indiener gerealiseerd wordt.	De bestemming Verkeer ligt op het perceel van indiener maar niet staat vast dat daar ook de calamiteitenweg op zal worden gerealiseerd.	Geen
4.11	Het is indiener onduidelijk hoe deze calamiteitenweg gebruikt moet worden. Indiener treft geen bestemmingsregels aan die garantie cq. zekerheid bieden omtrent het beoogde juiste functionele gebruik van deze weg. Zo dient, volgens indiener, te worden uitgesloten dat de betreffende ontsluiting als sluiproute zou worden gebruikt.	De calamiteitenontsluiting dient slechts voor het ontsluiten van het gebied ten behoeve van de voertuigen van hulpdiensten. Door middel van een of meerdere paaltjes zal de weg worden afgesloten voor overig verkeer. De paaltjes kunnen alleen worden verwijderd door de hulpdiensten zelf.	Geen.
4.12	Indiener stelt dat er in het geheel geen sprake is van een evenwichtige belangenafweging. In punt 2.1 van de nota beantwoording inspraak- en overlegreacties geeft de gemeente aan dat met beide ontwikkelaars afspraken zijn gemaakt over de invulling van de locatie. De gemeente dient zich in te spannen om de indiener maximaal te faciliteren.	Het plan van indiener is in strijd met de kaders die de raad heeft gesteld bij de vaststelling van de locatiestudie. Er mogen geen gebouwen worden gerealiseerd voor de voorgevelrooilijn.	Geen
4.13	Indiener stelt dat zijn ideeën met betrekking tot een recreatieve invulling van de locatie worden genegeerd en geeft aan dat het vreemd is dat er geen overleg heeft plaatsgevonden, terwijl	De gemeente heeft aangegeven dat de gewenste ontwikkeling niet past binnen de door de raad gestelde kaders.	Geen

	indiener wel in het plan heeft geïnvesteerd.		
4.14	Als medeopdrachtgever van Oranjewoud draagt indiener de gemeente op om Oranjewoud alsnog een recreatieve en groene bestemming in het plan te laten passen.	De gemeente is opdrachtgever van Oranjewoud	Geen
4.15	Inspreker geeft aan dat hij aan het perceel de meest doelmatige invulling moet kunnen geven. De planologische overwegingen zijn geheel in lijn met het vigerende bestemmingsplan, waaraan nu eindelijk de gewenste uitvoering en invulling zou kunnen worden gegeven.	Het plan dat indiener heeft ingediend past voor een deel niet binnen de kaders die de gemeenteraad gesteld heeft. Geen bebouwing voor de voorgevelrooilijn. Daarnaast ligt op het perceel van indiener helemaal geen recreatieve bestemming.	Geen
4.16	Indiener geeft aan dat de raad met de vaststelling van het bestemmingsplan De Morsebel en Klinkenbergerplas de voorkeur heeft gegeven aan handhaving van de bestemming "Recreatie" en "Groen". Door de provincie voelde de raad zich genoodzaakt alsnog tot overweging van een bouwplan over te gaan, maar volgens indiener is er geen sprake meer van dezelfde situatie, want: 1. De ontwikkelaars werken niet meer samen; 2. er zou niet meer voor de rooilijn mogen worden gebouwd; 3. er is onderbouwd geen markt voor het bouwplan en; 4. thans wenst de ontwikkelaar zich fors in te spannen om de altijd gewenste groen en recreatieve bestemming passende invulling te geven.	Met de vaststelling van de locatiestudie heeft de raad aangegeven dat de locatie kan worden bebouwd. Een eventuele wijziging van de omstandigheden zoals indiener aangeeft, hebben geen gevolgen voor de uitvoerbaarheid van het plan.	Geen
4.17.	Indiener is van mening dat in het onderhavige plan geen sprake is van de versterking van de natuurlijke en groene aankleding van de oevers, aangezien er in het plan meer asfalt wordt beoogd. Indiener geeft aan dat zijn ontwikkeling geheel past binnen de	In het plan wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met het versterken van de waarden van het gebied, conform het advies van Smit Groenadvies.	Geen

	structuurvisie, want het versterkt de groene en recreatieve invulling op een gestructureerde wijze en recht doet aan de historie van de Haarlemmertrekvaart.		
4.18.	De berekening van de 15 % groencompensatie klopt volgens indiener niet. Indiener geeft aan dat het niet realistisch is om de gronden van de heer Hoogeveen als groencompensatie te beschouwen, want in de praktijk is hiervan geen sprake.	In de uitwerkingsregels wordt de verplichting om 15 % groencompensatie te realiseren opgenomen. De gronden van de heer Hoogeveen worden hier niet bij betrokken.	Geen
4.19.	Indiener geeft aan dat de gemeente geen privaatrechtelijke afspraken kan maken met de heer Korswagen over de inrichting (natte oevers etc) van de gronden van indiener.	Deze opmerking wordt ter kennisgeving aangenomen.	Geen
4.20	Indiener geeft aan dat er rekening moet worden gehouden met zijn belangen en dat deze niet worden verstoord door de ontwikkeling van Korswagen. Indiener wenst de gehanteerde rooilijn niet als maatstaf te hanteren.	De plannen van indiener zijn in strijd met het bestemmingsplan De Morsebel en Klinkenbergerplas.	Geen
4.21	Indiener geeft aan dat het vreemd is dat de gemeente de raad niet heeft geïnformeerd over de intrekking van het marktrapport door Barnhoorn. Indiener verzoekt de gemeente dan ook om van het marktrapport van Barnhoorn uit te gaan, aangezien de documentatie van Barnhoorn Bedrijfsmakelaardij vanaf de voorbereiding van het bestemmingsplan als leidraad is gebruikt en geaccepteerd door de gemeente, Korswagen en Tolhuysch B.V.	De gemeente gaat op basis van het advies van IMMO RIJNSTEDE nog steeds uit van de actualiteit van het rapport van Barnhoorn. In combinatie met een lijst geïnteresseerde gebruikers is de economische uitvoerbaarheid voldoende aangetoond.	Geen
4.22	Indiener geeft aan dat ook Korswagen twijfelt over de haalbaarheid van het plan. De indiener geeft aan dat de makelaar stelt dat de verkoop bij een goede marketing binnen één a twee jaren moet lukken. Dit is volgens de	Door de ontwikkelaar wordt niet getwijfeld over de haalbaarheid van het plan. Uit de toelichting blijkt dat het plan voldoende uitvoerbaar is gebleken.	Geen

	indiener strijdig met een eventuele privaatrechtelijke afspraak tussen Korswagen en gemeente. Nu Korswagen zelf al twijfelt over de haalbaarheid van het plan, acht indiener het niet reëel dat de beoogde ontwikkeling door de gemeente wordt gefinancierd.		
4.23	Indiener geeft aan dat de grotendeels leegstaande gebouwen van Rivierduinen en de gemeente zullen worden verhuurd als kantoorruimte. De gemeente moet de eigenaren van dit leegstaand vastgoed trachten te faciliteren in het oplossen van hun leegstandsprobleem. Een toename van de kantoorvoorraad in Oegstgeest zou hen immers nog meer problemen geven.	Ten onrechte wordt gesteld dat het hier uitsluitend een kantoorontwikkeling betreft. Het gaat hier om de combinatie van bedrijvigheid en een representatief kantoor. De ontwikkeling is primair een bedrijventerrein. De gewenste invulling is niet mogelijk op de door indiener gestelde locaties. In de toelichting op het bestemmingsplan wordt uitgebreid ingegaan op de SERladder.	Geen
4.24	Indiener geeft aan dat er sprake is van een onevenwichtige belangenafweging, nu er geen rekening wordt gehouden met zijn belangen. Er is geen sprake meer van integrale gebiedsontwikkeling, cq samenwerking.	Er wordt nog steeds uitgegaan van een ontwikkeling zoals bedoeld in de locatiestudie. Recreatie is nooit een onderdeel geweest van de locatiestudie en is ook niet als zodanig voorgelegd aan de raad. Zolang een natuurvriendelijke oever kan worden gegarandeerd, dan kan ook de raad worden voorgesteld om goedkeuring te verlenen aan een ontwikkeling ten behoeve van ligplaatsen aan de Haarlemmertrekvaart. Dit laatste maakt echter geen onderdeel uit van onderhavige planvorming.	Geen
4.25	Indiener heeft geen kans gehad om met de gemeente in gesprek te treden over alternatieven. Het is volgens indiener oneerlijk dat, nu de ontwikkelaars gedwongen worden om separaat op te treden, er met de ontwikkelingsmogelijkheden van de indiener geen rekening wordt gehouden.	In de nota beantwoording inspraak- en overlegreacties is uitgebreid gereageerd op het voorstel van de indiener. Er is aangegeven binnen welke kaders een eventuele recreatieve ontwikkeling aan de Haarlemmertrekvaart zou moeten voldoen. Ook is aangegeven dat de plannen niet strijdig mogen zijn met de kaders die de raad heeft	Geen.

		gesteld.	
4.26	Indiener stelt dat de ontwikkeling niet mag worden genegeerd door een verwijzing naar gronden gelegen in een naastgelegen bestemmingsplan, aangezien de overweging van haar ontwikkeling consequenties kan hebben voor gebruik van gronden in het onderhavige bestemmingsplan kan hebben, daar waar bijvoorbeeld parkeer- en ligplaatsenvoorzieningen betreft.	Het plan van aanvrager maakt geen onderdeel uit van onderhavige ontwikkeling zodat aan deze ingebrachte zienswijze voorbij kan worden gegaan.	Geen
4.27	Indiener stelt dat iedere ontwikkeling hem in de weg zal staan als men ten onrechte gebruik van zijn perceel wenst te maken en zal dat dan ook met alle middelen tegenwerken.	Deze mededeling wordt ter kennisgeving aangenomen	Geen
4.28	Indiener geeft aan dat er 114 werknemers zullen worden gehuisvest. De locatie is niet nabij een knooppunt gelegen. Naar verwachting zullen dan ook minimaal 70 parkeerplaatsen voor werknemers dienen te worden gerealiseerd. Dit zal een veel te groot ruimtebeslag op zich nemen. Korswagen moet het geplande aantal parkeerplaatsen op haar terrein realiseren en niet op de gronden van de indiener.	De ontwikkeling zal moeten voldoen aan de parkeernorm die wordt genoemd in het bestemmingsplan.	Geen
4.29	Indiener geeft aan dat de opslag van boten niet zal leiden tot verrommeling. De gemeente trekt conclusies zonder dat er met indiener wordt overlegd en Korswagen maximaal wordt gefaciliteerd.	Deze mededeling wordt ter kennisgeving aangenomen.	Geen
4.30	Indiener stelt dat er nu nagenoeg geen natuurvriendelijke oever aanwezig. Indiener stelt dat het gemeentelijk groenbeleid aangeeft dat er geen sprake is van een ecologische verbinding. De gemeente kan geen eisen stellen aan het plan van indiener ten aanzien van	De oever is groen en derhalve natuurvriendelijk. De groene en natuurvriendelijke oever is juist een van de belangrijkste ecologische waarden in het gebied. De gemeenteraad stelt zich dan ook op een ander standpunt in deze. Overigens maakt het plan van indiener geen onderdeel uit van	Geen

	de ecologische oever, waarvan thans geen sprake is. In de plannen van indiener wordt het groen overigens wel degelijk gehandhaafd cq versterkt.	onderhavig bestemmingsplan zodat aan deze ingediende zienswijze wordt voorbij gegaan.	
4.31	Indiener stelt dat het vigerend bestemmingsplan bebouwing wel toestaat op deze locatie. Indiener geeft aan dat de gewenste bebouwing past binnen deze bouwregels.	De raad heeft aangegeven dat er geen gebouwen mogen worden gebouwd voor de voorgevelrooilijn van de woningen aan de Oude Vaartweg.	Geen
4.32	Indiener geeft aan dat er meermalen overleg is geweest met het Hoogheemraadschap en dat een resterende doorvaartbreedte van minimaal 12 tot 14 meter kan worden gegarandeerd.	Deze mededeling wordt ter kennisgeving aangenomen.	Geen
4.34	Indiener geeft aan dat het binnen de geldende APV mogelijk is om op deze locatie ligplaatsen te realiseren voor vaartuigen.	Dan is er echter nog steeds sprake van strijdig gebruik met de regels van het bestemmingsplan De Morsebel en Klinkenbergerplas.	Geen
4.33.	Indiener stelt dat het aanleggen van ligplaatsen met het minimum aan materiaal zelfs vergunningvrij kan zijn.	Nee want er zou bij recreatief gebruik van de oever sprake zijn van strijdig gebruik met de regels van het bestemmingsplan De Morsebel en Klinkenbergerplas.	Geen
6.	10 april 2013		Oude Vaartweg 10
	Samenvatting	Beoordeling	Gevolgen
6.1	Indiener geeft aan dat van de plankaart blijkt dat de Oude Vaartweg een breedte heeft van 9 m. Indiener geeft aan dat de feitelijke weg nog geen 6 m breed is. Indiener stelt dat de weg op hun verzoek is verhard. Indieners geven aan dat het gedeelte dat grenst aan de voortuinen al vele jaren bij de bewoners in gebruik is als parkeerhaven. Zij stellen dat de gronden door een onafgebroken gebruik van meer dan 30 jaar, eigendom van de bewoners is geworden. Dit recht moet in het plan worden geëerbiedigd. Dit is	De Oude Vaartweg is een openbare weg, de weg is opgenomen in de wegenlegger. Indiener geeft aan dat de gronden waar nu op geparkeerd worden in hun eigendom zijn komen te vervallen. Het bestemmingsplan heeft hier geen invloed op. De bestaande situatie wordt bestemd.	Geen

	volgens indiener ten onrechte niet gebeurd.		
6.2	Indiener geeft aan dat het op grond van de bij de regels toegevoegde staat van bedrijfsactiviteiten behorende lijst mogelijk is om detailhandel te vestigen ten behoeve van particulieren.	Dit klopt. Het is niet wenselijk om hier detailhandel toe te staan, aangezien dit in strijd is met de uitgangspunten in de locatiestudie. Gebouwen mogen overigens een maximale omvang hebben. Deze omvang is niet groot genoeg voor de vestiging van een bouwmarkt of supermarkt. De locatie is hier overigens niet voor geschikt.	Het bestemmingsplan wordt zo gewijzigd dat detailhandel wordt uitgesloten.
6.3	Indiener geeft aan dat de Oude Vaartweg niet breed genoeg is voor het verkeer dat door deze ontwikkeling mogelijk gemaakt kan worden.	Ten behoeve van de verkeersafwikkeling is een rapport door Goudappel Coffeng opgesteld waaruit blijkt dat de afwikkeling van het verkeer voldoende is verzekerd. Wat zijn de normen voor breedte van wegen binnen en buiten bebouwde kom?	Het rapport van Goudappel Coffeng wordt als bijlage toegevoegd bij de toelichting
6.4	Indiener geeft aan dat het effect van het verkeer op de geluidskwaliteit niet in beeld is gebracht. Dat ter plaatse slechts bedrijven in de laagste milieucategorie zijn toegestaan, zegt weinig over de toename van het verkeer, aldus indiener. Dit zal moeten worden gekwantificeerd.	Ten behoeve van het aspect verkeer, is een aanvullend rapport uitgevoerd door Goudappel Coffeng. Geconcludeerd wordt dat het aspect verkeer en wegverkeerslawaaï geen belemmering vormt voor deze ontwikkeling.	Het rapport van Goudappel Coffeng wordt als bijlage toegevoegd bij de toelichting.
6.5	Indiener geeft aan dat het niet duidelijk is waarom de calamiteitenontsluiting niet gewoon een permanente ontsluiting kan worden. Dit scheelt volgens indiener de helft van het verkeer.	Provincie gaat niet akkoord met een permanente ontsluiting naar de N444.	Geen.
6.6	Indiener geeft aan dat het plan geen rekening houdt met trillinghinder als gevolg van het de ontwikkeling. Indiener geeft aan dat het op zo'n korte afstand (15 m) van de woningen heien kan leiden tot schade aan de woningen. Ook de trillingen veroorzaakt door het verkeer kan leiden tot schade aan de woningen.	Dit betreft een uitvoeringsaspect. Bij het afgeven van de benodigde omgevingsvergunningen zullen voorwaarden worden geschetst over de uitvoering daarvan. Privaatrechtelijk aspect.	GC
6.7	Indiener geeft aan dat het	Bij de uitwerking van het plan	Geen.

	verdwijnen van de sloot en het verharding van het terrein kan leiden tot afwateringsproblemen. De watertoets heeft alleen gekeken naar de situatie in het plangebied en niet naar de gevolgen voor de omliggende percelen. Indien er vraagt zich af of de sloot zonder meer van bestemming mag wijzigen. Indien er stelt dat hij op last van het Hoogheemraadschap onderhoudsplichtig is met betrekking tot de slootrand.	moet rekening worden gehouden met de belangen van de omliggende percelen. Daar hoort afwatering ook bij. De sloot wordt niet wegbestemd, aangezien het water nog steeds mogelijk is binnen de bestemming Bedrijven – Uit te werken.	
6.8	Indien er geeft aan dat de maatvoering in het plan veel groter is dan in werkelijkheid het geval is. Indien er geeft aan dat de bebouwingsdichtheid na realisatie van het plan sterker zal toenemen dat de verbeelding illustreert.	In de uitwerkingsregels worden regels opgenomen die er voor zorgen dat de ontwikkeling voldoet aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden.	Geen
6.9	De behoefte aan de bedrijfs- en kantoorpanden is onvoldoende onderbouwd. Indien er vraagt zich af of er wel vraag is naar het concept. Indien er meent dat de rode contour in combinatie met de wens van ontwikkelaars om 6 bedrijfspanden te realiseren, voor de gemeente aanleiding heeft gevormd om aan dit plan medewerking te verlenen.	Zie 3.8 en 3.25	Zie 3.8
7. en	10 april 2013		Oude Vaartweg 8
8.	10 april 2013		Oude Vaartweg 11)
	Samenvatting	Beoordeling	Gevolgen
7.1	Het parkeeronderzoek is volgens indiener niet volledig uitgevoerd omdat het bestemmingsplan geen duidelijkheid verschaft over de correcte behoefte aan	De ontwikkeling moet voldoen aan de parkeernorm zoals gesteld in de uitwerkingsregels	Geen

	parkeerplaatsen.		
7.2	Het onderzoek naar de verkeersaantrekkende werking van het te ontwikkelen plan in relatie tot de huidige situatie is niet zorgvuldig uitgevoerd. Indieners geven aan dat ter plaatse van de laatste woningen alleen sprake is van bestemmingsverkeer. Het is onduidelijk hoe kan worden beweerd dat er in de huidige situatie sprake is van 800 motorvoertuigen per etmaal.	Zie 3.3.	Zie 3.3.
7.3	Indieners geven aan dat het plan schade zal toebrengen aan de waarde van de woningen, maar de door het verkeer veroorzaakte trillingen kunnen ook schade veroorzaken.	Het staat indiener vrij om een verzoek om planschade in te dienen.	Geen.
7.4	Indieners geven aan dat er in september 2012 een jaarlijks onderzoek is uitgevoerd naar verkeersbewegingen. Indieners vragen zich af waarom niet de meest recente gegevens zijn gebruikt als uitgangspunt voor het plan.	Zie 3.3.	Zie 3.3.
7.5	Indieners stellen dat, aangezien de berekeningen niet kloppen, dat zij twijfelen aan de juistheid van de verkeersberekeningen en aan de juistheid van de toename van de hoeveelheid geluidhinder. Als gevolg van de plannen op de Oude Vaartweg en met name de verkeersaantrekkende werking, zal volgens indieners ook de geluidhinder toenemen.	Zie 3.3.	Zie 3.3.
7.6	Indieners vragen om de situatie zodanig aan te passen dat er voor bewoners geen overlast zal zijn. Dit kan volgens indieners door de locatie via de N444 te laten ontsluiten en de calamiteitenontsluiting via de Oude Vaartweg te laten lopen.	Provincie Zuid Holland is niet akkoord met een permanente ontsluiting aan de N444	Geen.
7.7	Indieners menen dat het bestemmingsplan categorie 1 en categorie 2 bedrijven toestaat. De afstand tussen de woning nummer 13 en het	Het bestemmingsplan maakt uitsluitend bedrijven in categorie 1 mogelijk, alleen met omgevingsvergunning is het mogelijk om een hogere	Geen.

	dichtstbijzijnde bedrijf dient tenminste 30 m te bedragen, aldus indieners. Op de kaart is de afstand slechts 10 m. Indieners verzoeken de gemeente op de kaart aan te passen.	categorie toe te staan.	
7.8	Indieners geven aan dat als de ontwikkeling wordt gerealiseerd, er geen speelvoorzieningen voor hun kinderen zijn. Indieners dringen er dan ook met klem op aan om een speelplek te realiseren in het plangebied.	De wijk wordt een 30 km zone, waar de auto te gast zal zijn. In het plan is nooit rekening gehouden met een speelplek.	Geen.
7.9	Indieners geven aan dat het plan strijdig is met de gemeentelijke structuurvisie, aangezien hier sprake is van inbreiding. Indieners menen ook dat de toelichting aangeeft dat er geen verdere inbreiding mag plaatsvinden.	Ten tijde van het opstellen van de structuurvisie wenste de gemeente recreatiemogelijkheden in het gebied te realiseren. Na het onthouden van de goedkeuring van de Provincie voor een groenbestemming, achter en naast de woningen aan de Oude Vaartweg 8 en 13, geeft de gemeente uitvoering voor ontwikkeling aan het gebied overeenkomstig het gestelde in het Streekplan. Voor dit plan is het in het Streekplan gestelde, voor wat betreft het verbod op inbreiding, dan ook achterhaald aangezien te tijde van opstelling van het Streekplan met deze situatie geen rekening is gehouden. Wel wordt voor deze ontwikkeling toepassing gegeven aan de herstructureringsvoorwaarden	Geen.
7.10	Indieners zijn het niet eens met de redenering dat er geen andere locatie aanwezig is in Oegstgeest voor deze bedrijfspanden. Indieners geven aan dat op het MEOB-bedrijventerrein 15 % van het netto oppervlak hiervoor beschikbaar is.	In de toelichting wordt uitgebreid ingegaan op de SERladder. Er is in Oegstgeest geen andere locatie beschikbaar voor de beoogde formule. De locatie was ook altijd door de provincie aangewezen als bedrijventerrein.	Geen.
7.11	Indieners geven aan dat er sprake is van strijd met de verordening Ruimte, aangezien in de regels wordt	Zie 3.24	Zie 3.24

	gesproken van 1000m ² per pand en niet per vestiging. Indieners verzoeken dan ook om dit te wijzigen.		
7.12	Indieners zijn van mening dat het gehele terrein kan worden beschouwd als één vestiging, waar dus in totaal maar 1000m ² BVO mag worden gevestigd. Indieners geven aan dat zij zich hierbij baseren op het feit dat Korswagen de panden exploiteert voor wisselende verhuur volgens het Tauro concept. Het gaat niet om de langdurige vestiging van bedrijven, maar om een flexibele invulling van kortdurende verhuur.	Zie 3.24	Zie 3.24
7.13	Indieners geven aan dat de bebouwing van de panden in strijd is met de herstructureringsvoorwaarden. De woningen hebben een hoogte van maximaal 7 m. De nieuwe bebouwing mag dus niet hoger zijn dan 7 m. Eén van de panden heeft een hoogte van 10 m. Dit is in strijd met de herstructureringsvoorwaarden.	Zie 3.9	Zie 3.9
7.14	Indieners geven aan dat de Oude Vaartweg voornamelijk bestaat uit woonhuizen. In het bestemmingsplan doet men voorkomen alsof er diverse bedrijven en bedrijvigheid aanwezig is. Volgens indieners is dit onjuist.	Zie 3.6	Zie 3.6
7.15	Indieners spreken de verwachting uit dat in dit plangebied 25% groen moet worden gerealiseerd.	Er is voor gekozen om een voor de locatie maximaal haalbare groene invulling mee te geven. Hoewel de ontwikkeling te klein is om het Regionaal Groenprogramma op van toepassing te verklaren, hebben wij de norm van 15% groen als minimale eis gesteld.	Geen.
7.16	Indieners geven aan dat vanwege de weerkaatsing van het geluid op de te bouwen panden, wordt er een groenstrook ingetekend.	Er wordt een voorwaarde opgenomen voor opgaand groen in de uitwerkingsregels.	Dit wordt opgenomen in de regels.

	Indieners zien graag gewaarborgd dat een groene wal, (volwassen bomen) het effect van weerkaatsing van geluid ook daadwerkelijk zal verminderen.		
7.17	Indieners zien graag dat er een landschapsplan wordt opgesteld en de uitvoering daarvan te koppelen aan de voorschriften.	Zie 3.17	Zie 3.17
7.18	Het is indieners niet duidelijk op welke wijze zal worden voldaan aan de eis tot 15-25% groen. Dit dient nader te worden gespecificeerd en uitgerekend.	Dit zal nader worden gespecificeerd bij het opstellen van de uitwerkingsregels.	Geen.
7.19	Indieners geven aan dat de getallen waarmee gerekend wordt niet duidelijk zijn en misschien zelfs onjuist.	Zie 3.13	Zie 3.13
7.20	Indieners vragen hoe groot het plangebied is. Dit wordt namelijk gebruikt om percentages te berekenen.	Zie 3.13	Zie 3.13
7.21	Het is indieners niet duidelijk hoe gekomen is tot het percentage 16,6%.	Zie 3.14	Zie 3.14
7.22	Uit het bestemmingsplan is niet op te maken wat de toename aan verharding zal zijn. Indieners menen dat hiervoor berekeningen moeten worden gemaakt en overgelegd.	In de uitwerkingsregels wordt de norm voor watercompensatie opgenomen.	Wordt opgenomen in de uitwerkingsregels.
7.23	Indieners zijn van mening dat de sloot achter de woningen moeten worden gehandhaafd. Zo niet, dan komen de tuinen en de weg naar de houthandel blank te staan. Indieners zullen de gemeente aansprakelijk stellen voor eventuele schade als gevolg van wateroverlast.	Zie 3.16	Zie 3.16
7.24	Gezien het feit dat het bodemonderzoek ontbreekt, niet mogelijk om vast te stellen dat deze functiewijziging mogelijk is. Bij het vaststellen van het bestemmingsplan zal een bodemonderzoek moeten plaatsvinden.	Het bodemonderzoek is uitgevoerd en als bijlage toegevoegd bij de toelichting.	Het rapport wordt toegevoegd aan de bijlage bij de toelichting.
7.25	In het bestemmingsplan wordt	Zie 3.10	Zie 3.10

	verwezen naar de locatiestudie. Deze heeft niet mede ter inzage gelegen. Volgens indieners moet een dergelijk belangrijk onderliggend stuk mede ter inzage liggen bij het bestemmingsplan.		
7.26	Uit diverse rapporten en beleidsstukken blijkt dat er geen vraag naar kantoren aanwezig is. Zij stellen dan ook de vraag of er behoefte is aan nieuwe kantoren.	Zie 4.21	Zie 4.21
7.27	Indieners verzoeken om de handel in hardhout positief te bestemmen in het bestemmingsplan, door middel van de bestemming “specifieke bedrijf – houthandel”.	Dit bedrijf wordt positief bestemd.	Dit bedrijf wordt positief bestemd.