

Nota beantwoording Inspraak- en overlegreacties

Bestemmingsplan Oude Vaartweg

projectnr. 3398-249336

revisie 00

datum 21-2-2013

Opdrachtgever



Gemeente Oegstgeest
Postbus 1270
2340 BG OEGSTGEEST

datum vrijgave

21 februari 2013

beschrijving revisie 00

definitief

goedkeuring

ir. M.L.M. Stabel

vrijgave

drs. J.A.A. v/d Heijning

Inhoud

blz.

1	Inleiding	2
2	Algemene reactie	3
2.1	Totstandkoming en besluitvorming voorontwerp bestemmingsplan	3
2.2	Beleidsmatige en planologische duiding plangebied	5
2.3	Groene en ecologische waarden plangebied	6
2.4	Nut en noodzaak ontwikkeling Oude Vaartweg	8
2.5	Nadere toelichting op het ruimtelijk ontwerp	9
3	Vooroverleg	11
4	Conclusie	41

Bijlagen:

1. Notitie: Ecologische potentie Oude Vaartweg (Smit Groenadvies);
2. Berekening geluidsreflectie bedrijfspanden op woningen Oude Vaartweg 8 t/m 13 (Oranjewoud), d.d. 9 januari 2013, nummer 130109;
3. Onderzoek geluidsbelasting op woningen Oude Vaartweg a.g.v. nieuwe ontwikkeling bij snelheidsregimes 50km/h en 80 km/h (Oranjewoud), d.d. 23 januari 2013, nummer 130123 249336 rev. 1.0;
4. Brief IMMO Rijnstede bedrijfshuisvesting 'waardering percelen grond te Oegstgeest', d.d. 5 februari 2013.

1 Inleiding

Ingevolge de inspraakverordening van de gemeente Oegstgeest (d.d. 1 november 2006) is het voorontwerp bestemmingsplan 'Oude Vaartweg' voor de inwoners van de gemeente Oegstgeest en voor de in de gemeente belanghebbende, natuurlijke en rechtspersonen, ter inzage gelegd van 1 november 2012 tot en met 12 december 2012. Gedurende deze periode konden schriftelijk inspraakreacties ten aanzien van het voorontwerp naar voren worden gebracht.

Tegelijkertijd is het voorontwerp bestemmingsplan toegezonden aan de overlegpartners. Er zijn reacties ontvangen van het Hoogheemraadschap van Rijnland, de Adviescommissie Groen en Natuur Oegstgeest, de Kamer van Koophandel Den Haag, kantoor Leiden, de Omgevingsdienst West-Holland en de provincie Zuid-Holland. De overlegreacties in samengevatte vorm en de bijbehorende antwoorden zijn weergegeven in hoofdstuk 3.

In de Nota beantwoording inspraak en overleg is een samenvattend overzicht van de inspraakreacties opgenomen, die gedurende de periode van terinzagelegging zijn ingebracht, alsmede de beantwoording daarvan door burgemeester en wethouders van Oegstgeest. We hebben vijf inspraakreacties op het voorontwerp bestemmingsplan ontvangen. De reacties in samengevatte vorm en de bijbehorende antwoorden zijn weergegeven in hoofdstuk 4.

Een aantal thema's en vraagstukken komt veelvuldig terug in verschillende inspraakreacties. Voor de leesbaarheid van de Nota inspraak en overleg is ervoor gekozen te starten met een algemene reactie op deze thema's in hoofdstuk 2. Het betreft de volgende thema's:

1. het totstandkomings- en besluitvormingsproces van het voorontwerp bestemmingsplan;
2. de beleidsmatige en planologische duiding van het plangebied;
3. de groene en ecologische waarden en karakteristieken van het plangebied en omgeving;
4. nut en noodzaak van de beoogde ontwikkeling;
5. de opzet van het ruimtelijk ontwerp.

2 Algemene reactie

Omdat in de inspraak- en overlegreacties hetzelfde bezwaar wordt gemaakt tegen meerdere punten, is een algemene reactie opgesteld op de ingediende reacties. In deze reactie wordt in algemene zin ingegaan op de verschillende belangen en aspecten die bij de beoordeling van de reacties van belang worden geacht. Dit teneinde zichtbaar te maken welke belangen in het kader van de noodzakelijke zorgvuldige belangenafweging een rol spelen c.q. hebben gespeeld bij de afwegingen rond het plan.

Bij het antwoord op de individuele reacties wordt, indien van toepassing, naar de algemene reactie verwezen. Alvorens inhoudelijke in te gaan op de individuele reacties, wordt de algemene reactie onderstaand - gebundeld per thema weergegeven. Het betreft de volgende thema's:

1. het totstandkomings- en besluitvormingsproces van het voorontwerp bestemmingsplan;
2. de beleidsmatige en planologische duiding van het plangebied;
3. de groene en ecologische waarden en karakteristieken van het plangebied en omgeving;
4. nut en noodzaak van de beoogde ontwikkeling;
5. de opzet van het ruimtelijk ontwerp.

2.1 Totstandkoming en besluitvorming voorontwerp bestemmingsplan

De Provincie Zuid-Holland heeft in haar **Streekplan Zuid-Holland West 2003** (19 februari 2003), het plangebied aangewezen als bestaand bedrijventerrein (zie kaart 12 Bedrijventerreinen en plankaart Streekplan). In de **nota Regels voor Ruimte** (versie 1 januari 2007) heeft de provincie Zuid-Holland onder de regels van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) regels gesteld ten aanzien van ruimtelijke plannen voor bedrijventerreinen. Voor bedrijventerreinen moest aandacht worden besteed aan de regionale context, waarbij inzichtelijk diende te worden gemaakt hoe een dergelijk gebied past binnen de regionale opgave.

Voor de ontwikkeling van bedrijventerreinen golden de volgende regels:

- Op een bedrijventerrein moesten bedrijven uit de hoogst mogelijke milieucategorie worden toegelaten. De hoogst mogelijke categorie werd mede bepaald door de lokale omstandigheden.
- Het bruto oppervlak van bedrijfskantoren mocht per bedrijf ten hoogste 50 procent van het totale BVO bedragen tot een maximum van 3.000 m²
- Op een bedrijventerrein mogen niet worden toegelaten:
 - zelfstandige kantoren, behoudens het gestelde onder knopen;
 - detailhandel, behoudens het gestelde onder detailhandel;
 - bedrijven uit een lagere milieucategorie, voor zover het betreft specifiek daarvoor aangewezen delen van bedrijventerreinen voor milieuhinderlijke bedrijvigheid;
 - bedrijfswoningen, behoudens woningen behorende bij woonwkeenheden op (delen van) bedrijventerreinen waar maximaal milieucategorie 2 is toegestaan.

De **Structuurvisie Oegstgeest 2005-2020** (vastgesteld op 30 juni 2005) is tot stand gekomen met behulp van burgerparticipatie. Er hebben twee burgeravonden plaatsgevonden op 2 en 17 maart 2007. Hiervan is verslag gemaakt. In de structuurvisie heeft de gemeenteraad van Oegstgeest haar wens uitgesproken om het plangebied een groene invulling te geven.

Met inachtneming hiervan 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). Dit goedkeuringsbesluit is gepubliceerd op de Oegstgeester Courant en de Staatscourant op 31 mei

2007. Het bestemmingsplan inclusief goedkeuringsbesluit heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen conform art. 28, lid 6 Wet op de Ruimtelijke Ordening (OUD)

Op grond van art 30 Wet op de Ruimtelijke Ordening (OUD) was de gemeenteraad verplicht om binnen een jaar een nieuw bestemmingsplan vast te stellen met inachtneming van het goedkeuringsbesluit van GS.

De gemeenteraad heeft op 30 oktober 2007 de **Toelichting bij de Structuurvisie Oegstgeest 2005-2020** vastgesteld. Hieruit blijkt dat de raad de structuurvisie ziet als een sturend instrument waarmee op hoofdlijnen richting wordt gegeven aan ruimtelijke ontwikkeling. Het is nooit de bedoeling geweest van de gemeenteraad om met de vaststelling van de structuurvisie een bindende, limitatieve lijst met ontwikkelingslocaties vast te stellen. Ten tijde van de vaststelling van de structuurvisie was namelijk een aantal ontwikkelingen niet genoemd in de structuurvisie, bijvoorbeeld het zwembad en het Boerhaaveplein.

Op 3 november 2009 heeft GS de **Ontwerp Provinciale Structuurvisie en Verordening 'Ontwikkelen met schaarse ruimte'** vastgesteld. Deze stukken hebben van 23 november 2009 tot en met 17 januari 2010 gedurende zes weken ter inzage gelegen. De gronden, gelegen in het plangebied zijn in het ontwerp aangeduid voor 'Bedrijventerrein'.

Om voldoende ruimte te creëren voor de ontwikkeling van het plangebied is in overleg met de ontwikkelaars door gemeente Oegstgeest een verzoek tot verruiming van de bestemming ingediend bij Gedeputeerde Staten. Dit verzoek is gehonoreerd.

Op 2 juli 2010 heeft de provincie Zuid-Holland de **Structuurvisie en Verordening Ruimte 'Visie op Zuid-Holland'** vastgesteld, de verordening is op 26 juli 2010 in werking getreden. De locatie is daarbij aangewezen als stads-en dorpsgebied.

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. 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 worden gehouden 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.”*

Aan de raad is een advies van een advocaat voorgelegd aangaande een eventuele schadeplichtigheid van de gemeente als gevolg van haar besluit. De behandeling van het advies heeft in beslotenheid plaatsgevonden en delen van het advies zijn niet openbaar. De raad heeft in de beraadslaging over haar besluit in beslotenheid rekening gehouden met het advies van de advocaat.

Op 13 september 2012 is er een Wob-beschikking genomen op de aanvraag tot het openbaar maken van de informatie in dit advies. Delen van het advies zijn openbaar gemaakt. Deze beschikking is inmiddels onherroepelijk geworden.

Het **voorontwerpbestemmingsplan Oude Vaartweg** is opgesteld binnen de kaders die de raad heeft vastgesteld. Dit betekent onder andere dat er geen bouwvlakken voor de voorgevelrooilijn van de woningen aan de Oude Vaartweg zijn gelegen.

2.2 Beleidsmatige en planologische duiding plangebied

Structuurvisie 2005-2020

De structuurvisie hecht een grote waarde aan het behoud van de bestaande groenstructuren in Oegstgeest. Deze zijn bepalend voor de kwaliteit van wonen, werken en recreëren in Oegstgeest. De structuurvisie heeft de Haarlemmertrekvaart als ‘overige groenzone’ benoemd als waardevol element en geeft aan dat het beleid erop is gericht om dit element te behouden en de ecologische en recreatieve verbindingen te versterken.

Het ontwikkelingsperspectief geeft aan dat het hierbij zowel gaat om recreatief gebruik als de ecologische verbindingen op regionaal en lokaal niveau. De verbindingen tussen de verschillende individuele groenelementen verdienen versterking, zowel in ecologisch als in ruimtelijk en recreatief opzicht. De toegankelijkheid van sommige groengebieden kan eveneens worden verbeterd.

De structuurvisie gaat verder in op de ecologische verbindingzones in Oegstgeest. De structuurvisie geeft aan dat grote delen van de wateroevers van Oegstgeest (Haarlemmertrekvaart wordt specifiek genoemd) groen zijn. Deze zijn echter te versnipperd om ze op dit moment als een zone te zien. Hier ligt volgens de structuurvisie dan ook de kans om het groene areaal uit te breiden, aantrekkelijker te maken en te structureren, in combinatie met de aanpak van de overige groene elementen. Door de natuurlijke en groene aankleding van de wateroevers te versterken en onderling te verbinden, ontstaan groenzones die aantrekkelijk en geschikt zijn voor recreatief gebruik. Zodra zich een gelegenheid voordoet, is versterking en completering van de groene verbindingen wenselijk.

De structuurvisie Oegstgeest 2005-2020 hanteert de volgende begrippen:

- **Inbreidingslocaties:** plaatsen waar zich geen bebouwing bevindt en waar mogelijk plannen voor bebouwing worden ontwikkeld.
- **Herstructureringslocaties:** plaatsen waar zich bebouwing bevindt en waar mogelijk nieuwe bebouwing wordt ontwikkeld onder voorwaarden.

Uitgangspunt van de structuurvisie is: geen inbreiding. Waar het benutten van openbaar groen voor een bepaalde functie onvermijdelijk wordt, zal beoordeling van de effecten op de ecologie en de leefomgeving een zwaarwegend onderdeel uitmaken van de afweging door de raad. De herstructureringsvoorwaarden zijn dan van toepassing (Pag. 31 Structuurvisie 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 onvermijdelijk wordt. 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 aan gekoppeld.

Toelichting op de Structuurvisie 2005-2020 (2007)

In 2007 heeft de gemeenteraad een toelichting op de structuurvisie heeft vastgesteld, waarin is aangegeven dat de lijsten waarin ontwikkelingen genoemd zijn, niet limitatief zijn en er sprake kan zijn van ontwikkelingen waar de structuurvisie geen rekening mee heeft gehouden. De structuurvisie heeft geen rekening gehouden met provinciaal beleid in het Streekplan en kon ook geen rekening houden met de gevolgen van het goedkeuringsbesluit van Gedeputeerde Staten.

Bestemmingsplan Voorhofpolder (vastgesteld d.d. 24 juni 1984)

Op de locatie is het in het thans vigerende bestemmingsplan (Voorhofpolder) nog steeds mogelijk om een manegegebouw van 1000 m² te realiseren met een wijzigingsbevoegdheid. Daarmee heeft er voor dit gebied in feite altijd een plan voor bebouwing gelegen.

Conclusie

De locatie Oude Vaartweg is vanaf 2007 in beeld als ontwikkellocatie voor bedrijventerrein. Het is ook om deze reden dat de provincie in 2006 goedkeuring heeft onthouden aan de bestemming Groen voor het zuidelijke plandeel. Met het voorliggende bestemmingsplan is invulling geven aan de beleidsmatige ontwikkelruimte, zonder de karakteristieken en waarden van de locatie en de omgeving aan te tasten.

2.3 Groene en ecologische waarden plangebied

In het Groenbeleid 2011-2015 ‘kansen voor het groen in Oegstgeest’ heeft de gemeente Oegstgeest haar groenbeleid vastgesteld.

De nota geeft aan dat Oegstgeest lokaal en regionaal wil werken aan de versterking van het omliggende landschap en het realiseren van verbindingzones voor natuur, water en/of recreatie. Belangrijke uitgangspunten zijn dan ook openheid, zichtlijnen en versterking van de cultuurhistorische elementen en het verbeteren van de bereikbaarheid, toegankelijkheid van (delen van) het landelijk gebied voor recreatief medegebruik.

Het Groenbeleid geeft aan dat er twee groene verbindingen door Oegstgeest lopen, die door de provincie Groene Aders worden genoemd. Deze Groene Aders lopen parallel met en vormen een geheel met de twee groene zones van de hoofdgroenstructuur van Oegstgeest (A landgoederenzone en B Klinkenbergerzone). De term ‘Groene Aders’ komt op zich zelf niet meer voor in de stukken van de provincie. Dit heeft bij de provincie vooral betrekking op het versterken van de verbinding tussen natuurkerngebieden ten behoeve van het behalen van internationale doelen met betrekking tot bestaande natuurgebieden, meer specifiek voor Zuid-Holland: het Groene Hart. Ten tijde van het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan is de beleidsvisie Groen nog niet vastgesteld door Provinciale Staten. In de ontwerpbeleidsvisie wordt het beleid met betrekking tot deze dooradering geplaatst in het kader van de uitvoering van internationale doelen, zo blijkt uit Visiekaart pag. 25 van de kaartenbijlage behorende bij de beleidsvisie.

De locatie Oude Vaartweg dan wel de Haarlemmertrekvaart ligt niet in, of in de nabijheid van het Groene Hart. Het verbindt ook geen twee natuurkerngebieden met elkaar. Het kan dan ook niet worden beschouwd als een groenblauwe dooradering zoals bedoeld in de ontwerpbeleidsvisie groen van de provincie Zuid-Holland.

De toegekende functie van groen in de woonomgeving in Oegstgeest en het belang van de ecologie houden een ruimtebeslag voor groen in die idealiter de huidige beschikbare ruimte in

Oegstgeest overschrijdt. Omdat het vergroten van het groenareaal niet altijd mogelijk is, is het van belang het bestaande areaal en/of de gebruikswaarde ervan tenminste te behouden. Indien dit niet mogelijk is wordt een groencompensatiebeleid gevoerd: compensatie van natuurverlies bij bouwwerken. Het groencompensatiebeleid houdt in dat er bij natuurverlies een keuze moet worden gemaakt tussen het materieel dan wel het immaterieel compenseren van dit verlies. De voorkeur gaat uit naar het materieel compenseren van compensatie van dezelfde kwaliteit in dezelfde buurt, met zo mogelijk hetzelfde areaal.

Het Groenbeleid geeft aanbevelingen voor de toekomst. Het gewenste ontwikkelingsbeeld komt neer op meer landschappelijke en recreatieve verbindingen en meer hoogwaardig groen, waaronder monumentale bomen en boomgroepen. Zowel ecologisch als recreatief is het nodig om de duurzaamheid van het groen en blauw in Oegstgeest op te voeren. De functies van wonen, werken en recreëren zouden bij voorkeur samen moeten gaan met de functie van ecologische groene (hoofd)structuren en het water. Daar waar een 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.

De nota beveelt aan om met het oog op de recreatieve functie (betrekking hebbende op het plangebied Oude Vaartweg):

- Groengebieden, wandel- en fietspaden en struingroen aan te leggen, bijvoorbeeld langs de Haarlemmertrekvaart
- Ruime groenaanleg op bedrijventerreinen te bevorderen, 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.

Voor de versterking van een duurzaam ecologisch netwerk geeft de nota een aantal aanbevelingen. De nota erkent een aantal ecologische zones, die als corridor kunnen functioneren voor organismen die zich van de ene plaats naar de andere willen verplaatsen. Het vergroten van de mogelijkheden van voortbestaan door verschillende kleine leefgebieden door middel van corridors met elkaar te verbinden is een bekende methode in het huidige natuurbeheer. Ook van groot belang zijn de overgangszones tussen verschillende terreintypen, omdat daar belangrijke functies van dekking (schuilmogelijkheid), voortplantingsmogelijkheid (nestgelegenheid) en beschikbaarheid van voedsel samenkomen.

Het is van groot belang de functies van verbindingen en overgangszones goed te beheren en te versterken. Er is een uitvoeringsplan opgesteld. In het kader van dit uitvoeringsplan wordt door Smit Groenadvies een onderzoek gedaan naar de ecologische verbindingen in Oegstgeest. Smit Groenadvies is momenteel nog bezig om het onderzoek af te ronden. Ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is er nog geen definitief rapport beschikbaar. Wel heeft Smit Groenadvies gekeken naar de ecologische kansen in het gebied. Het rapport is opgenomen in de bijlage bij de nota beantwoording inspraak en overlegreacties.

Conclusie/belangenafweging

In de huidige situatie bestaat het plangebied uit verwilderde groenstructuur. Er staat een aantal bomen en struiken. In het plangebied zijn geen monumentale bomen of groenstructuren aangewezen. De locatie is ook geen onderdeel van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur. Het groenbeleid van de gemeente Oegstgeest richt zich vooral op het beheer van openbaar groen. Aangezien de gronden niet in eigendom zijn van de gemeente, kan worden betwist of hier wel sprake is van openbaar groen.

Zoals eerder aangegeven heeft de structuurvisie rekening gehouden met situaties waarin het benutten van 'openbaar' groen voor een bepaalde functie onvermijdelijk wordt. In deze situaties zal er een goede onderbouwing moeten komen voor de effecten op ecologie en de leefomgeving. De toelichting van het bestemmingsplan zal in moeten gaan op de vraag hoe de ontwikkeling kan bijdragen aan het behoud en de versterking van de ecologische zone, maar ook of het gebied kan dienen als een overgangsgebied. Verder zal de toelichting van het bestemmingsplan inzicht moeten geven in de ecologische waarde van het gebied en de aanwezigheid van beschermde planten en dieren.

In het bestemmingsplan zal een artikel toegevoegd worden binnen de bestemming bedrijf, waarin de verplichting is opgenomen om minimaal 15% van de bestemming een groene invulling

te geven. Daarnaast zal dit aspect onderdeel worden van de anterieure overeenkomst. In de anterieure overeenkomst zal gemeente met de initiatiefnemer afspraken maken over groencompensatie en het realiseren van natte oevers om de locatie nog beter in verbinding te brengen met de overige leefgebieden aan de Haarlemmertrekvaart.

2.4 Nut en noodzaak ontwikkeling Oude Vaartweg

Enkele insprekers vragen zich of er voldoende behoefte is in de markt voor het te realiseren van bedrijven- en kantoorruimtes aan de Oude Vaartweg, mede in het licht van de problemen op de kantorenmarkt. In eerste instantie is hiervoor reeds in 2011 aan Barnhoorn Makelaardij gevraagd een actualisatie uit te voeren van het marktonderzoek uit 2009 om te peilen of de aanvankelijke aannames hiervoor nog realistisch zijn. Dit bleek zo te zijn. Andere marktonderzoeken lijken dit beeld te onderschrijven.

De Kantorenstrategie Holland Rijnland (31 januari 2012) gaat uit van een restrictief beleid ten aanzien van de planning en realisatie van nieuwe kantoorruimte met een vloeroppervlak van 1.000 m² BVO. De Kantorenstrategie laat voor de marktsituatie in Oegstgeest een leegstandspercentage zien van 3% op een totaal marktvolume van 35.200 m². Er is dus op lokaal niveau geen sprake van grootschalige leegstand. Sterker nog, zelfs in een periode van goede ontwikkelingen is dit een zeer acceptabel percentage.

Op 5 februari heeft IMMO Rijnstede bedrijfshuisvesting een marktrapport¹ uitgebracht. In het rapport wordt aangegeven dat er in de wijde omgeving niet of nauwelijks sprake is van moderne kantoorvilla's van dergelijke afmetingen. Wel zijn in de omgeving grotere kantoren te huur waar inmiddels ook vaak sprake is van deelhuur of huur per verdieping.

De vraag naar kantoorruimte met een 'eigen gezicht', solitair staand, is volgens het rapport, ook in het huidige economische klimaat nog altijd aanwezig. De gunstige ligging ten opzichte van het rijkswegennet, de Bollenstreek maar ook Amsterdam en Leiden spelen een rol.

Daarnaast wordt op de locatie Oude Vaartweg voor een specifieke doelgroep ontwikkeld, die zich veelal niet op reguliere bedrijventerreinen vestigt. Het betreft een kleinschalige kantoor/bedrijven ontwikkeling, uitgaande van een specifiek concept (het "Tauro-concept") dat uitgaat van flexibele kantoorverhuur, zowel qua oppervlakte als qua huurtermijn en full-serviced. Dit type kantoorruimte speelt in op de trend van het Nieuwe Werken, omdat het de mogelijkheid kan bieden voor kleinschalige werkplekken voor werknemers die niet op het hoofdkantoor, maar op een locatie nabij de woonomgeving willen werken. Samengevat, onderscheidt het concept zich van de meeste andere bedrijven- en kantorenlocaties en bedient het een specifieke, lokale markt. De ontwikkeling op Oude Vaartweg sluit hiermee aan op de gesignaleerde kansen in de "Startnotitie Economisch Beleid Gemeente Oegstgeest 2012-2020 (blz. 5):

- Vraag naar hoogwaardige woon-, werk- en verblijfsmilieus (het nieuwe werken);
- Kleinschalige kantoor-/bedrijfsruimten

In het ontwerp bestemmingsplan zullen de maximale vloeroppervlaktes voor kantoorruimte (1.000 m² voor zelfstandige kantoren en 3.000 m² en/of maximaal 50% van het totale vloeroppervlak bij bedrijfsgebonden kantoren) worden vastgelegd in de planregels. Op deze wijze wordt geborgd dat het plangebied specifiek ingevuld wordt door de beoogde doelgroep en er geen concurrentie plaatsvindt met omliggende bedrijventerreinen, waaronder het MEOB-terrein.

¹ IMMO Rijnstede bedrijfshuisvesting, brief d.d. 5 februari 2013

2.5 Nadere toelichting op het ruimtelijk ontwerp

Opzet van het ontwerp

De ruimtelijke opzet is tot stand gekomen mede naar aanleiding van de richtlijnen zoals die gesteld zijn in het ruimtelijk en stedenbouwkundig onderzoek door Oranjewoud en de Gemeente Oegstgeest. Van Egmond Totaal Architectuur heeft verschillende studies verricht naar de mogelijke invullingen van het terrein. Door overleg met de gemeente Oegstgeest en inspraak van omwonenden is er gekozen voor de voorliggende stedenbouwkundige opzet.

Uitgangspunten voor de locatie: “bedrijvigheid in het groen”.

1. relatief kleinschalige kantoorunits en lichte bedrijvigheid.
 2. aandacht voor het behoud van zo veel mogelijk groen rondom de kantoren.
 3. open zichtlijnen naar De Haarlemmer Trekvaart en het binnenwater.
 4. waterfront behoud een openbaar groen karakter.
 5. duidelijke en functionele ontsluiting.
 6. parkeren oplossen binnen de groenstructuur.
-
1. De kantoorunits kennen voor het overgrote deel twee lagen. De footprint is beperkt. De gebouwen zijn altijd omringd door groen en/of water. Het terrein wordt beëindigd in een scherpe punt aan de zuidzijde. Stedenbouwkundig is het geoorloofd om op de punt van het terrein een hoogteaccent te maken in de bebouwing. Daarom is het mogelijk om de daar geplaatste losse gebouwen aaneen te schakelen, en een deel van deze bebouwing een hoogte van drie lagen te geven.
 2. De kantoren liggen als vrije gebouwen in het groen. De positionering van de gebouwen geschiedt langs de buitenrand van het driehoekige terrein. Zo ontstaat er een open en groen parkachtig binnenterrein. De clustering van het groen geeft als groene zone duidelijk een groene kwaliteit aan het bedrijventerrein. Alle kantoren liggen aan het water, omringd door groen. ca. 43% van het plangebied bestaat uit groen. Naar aanleiding van het amendement van de Raad is het ontwerp aangepast, in die zin dat de rooilijn vanuit de woningen Oude Vaartweg 8-13 is doorgetrokken.
 3. De gebouwen zijn dusdanig geplaatst dat er altijd een vrije zichtlijn is in oost-westelijke richting, van het terrein naar de Haarlemmertrekvaart.
 4. De bebouwing sluit zo veel mogelijk aan bij de bestaande woningen in het westelijke deel van het terrein. De overige kantoren staan langs de oostrand van het terrein geplaatst. Hierdoor ontstaat een grote open groene ruimte tussen De Trekvaart en de kantoren.
 5. Het terrein wordt ontsloten via de bestaande Oude Vaartweg en via een parallelweg achter de bestaande woningen. Een weg in oost-westelijke richting verbindt deze twee wegen. Tevens is er in de zuidelijke punt van het terrein een calamiteitenroute voorzien naar de N444. Dit zorgt voor een goede en veilige doorstroom van het bestemmingsverkeer.
 6. Parkeren is in voldoende mate voorzien. Parkeren geschiedt direct bij de kantoorunits in parkeerhavens of parkeerkoffers in het groen. De parkeerplaatsen zijn voorzien van een halfverharding, wat het groene beeld versterkt.

Verdeling grondgebruik

Aan de hand van de (geactualiseerde) verbeelding voor het ontwerpbestemmingsplan 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 (m ²)		Percentage
Totale plangebied	11.317		
Verkeer	2.617		
Groen (zone langs Haarlemmertrekvaart)	871		
Netto plangebied (excl. verkeer)		7.829	
Groen (locatie houthandel)	486		
Water	1.549		19,79%
Bedrijf	5.083		
▪ Waarvan bouwvlak		1.817	
▪ Waarvan maximaal te bebouwen		1.312	16,76%
Groen	710		7,57%

Bebouwingsdichtheid

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 verkeersbestemmingen en de groenstrook langs de Haarlemmertrekvaart. Dit betreft immers reeds bestaande wegen en groen. Het netto plangebied beslaat 7.829 m².

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. De bebouwingsdichtheid is hier circa 16,6%. Door een maximaal te bebouwen oppervlakte te definiëren binnen de bestemming Bedrijf is planologisch geborgd dat de bebouwingsdichtheid niet uit de pas loopt met het bestaande buurtschap. Hiermee wordt voldaan aan de herstructureringsvoorwaarde.

Waterberging

Een tweede criterium is dat uitgangspunt van het Hoogheemraadschap dat minimaal 15% van het plangebied moet bestaan uit water. Ook aan dit criterium wordt voldaan.

Groene invulling

Het derde criterium dat geldt voor de invulling van komt uit het rapport van Holland Rijnland voor bedrijven- en kantorenlocaties en geeft aan dat 15 tot 25% moet bestaan uit groen. De bestemming groen voorziet in circa 7,5% van het plangebied. Daarnaast zal binnen de bestemming Bedrijf, buiten de bouwvlakken, ook voor een groene inrichting worden gekozen. In het bestemmingsplan wordt binnen de bestemming "Bedrijf" de verplichting opgenomen om minimaal 15% van de bestemming een groene invulling te geven.

3 Vooroverleg

Het voorontwerp bestemmingsplan 'Oude Vaartweg' is op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening toegezonden aan diverse instanties. De volgende instanties hebben gebruik gemaakt van de gelegenheid hierop een reactie in te dienen:

1. Hoogheemraadschap van Rijnland
2. Adviescommissie Groen en Natuur Oegstgeest
3. Kamer van Koophandel Den Haag, kantoor Leiden
4. Omgevingsdienst West-Holland
5. Provincie Zuid-Holland
6. Veiligheidsregio Hollands Midden

De ingediende vooroverlegreacties van bovengenoemde instanties zijn in het hiernavolgende weergegeven en beantwoord. De beantwoording staat *cursief* weergegeven.

Het **Hoogheemraadschap van Rijnland** heeft een overlegreactie ingediend bij brief van 28 november 2012.

Reactie:

Op de verbeelding is de dubbelbestemming Waterstaat aangegeven voor een strook van ca. 5,00 m. langs de Leidse Vaart ter bescherming van het belang van de waterkering. In onze legger van waterkeringen is echter een strook met een breedte van 17,00 m. vastgesteld als kern- en beschermingszone van de waterkering. Binnen deze strook bestaan beperkingen in gebruik en activiteiten op grond van de Keur van Rijnland.

Antwoord:

Op de verbeelding zal - conform de legger van het Hoogheemraadschap - een zone van 17 meter opgenomen worden ten behoeve van de waterstaatkundige functie.

Reactie:

In bijlage 2 Watertoets paragraaf 4.2.1 onder het kopje Waterhuishouding achter de eerste bullet staat aangegeven dat het waterpeil binnen het plangebied is gebaseerd op boezempeil NAP min 0,62 m. Dit is niet correct, omdat het plangebied deel uitmaakt van de Klinkerberger- en Voorhofpolder waar het zomerpeil is vastgesteld op NAP min 1,22 m. en het winterpeil op NAP min 1,32 m.

Antwoord:

De juiste peilstanden worden in de waterparagraaf opgenomen.

Reactie:

Achter de derde bullet staan de afmetingen van de watergangen niet correct aangegeven. Op de volgende pagina (blz. 10) staan in de tabel de juiste maten.

Antwoord:

Wij zullen ook in de opsomming de correcte maten opnemen.

De **Adviescommissie Groen en Natuur Oegstgeest** heeft een overlegreactie ingediend per brief van 10 december 2012

Reactie:

De Adviescommissie is van mening dat de ontwikkeling van het gebied bij de Oude Vaartweg goede kansen biedt voor versterking van landschappelijke en ecologische waarden van dit in essentie waardevolle gebied. De ligging van het gebied vraagt om een zorgvuldige inpassing van nieuwe bebouwing. De gebouwen moeten in een waardevol gebied worden ingepast, dus met zoveel mogelijk handhaving van bestaande waarden, en niet dat na het bouwen van bedrijven of

kantoren er een aardig ogend parkje omheen wordt ontworpen. De Adviescommissie stelt voor de herstructureringsvoorwaarden aan te scherpen tot "de bouw dient het natuurlijke karakter van de omgeving zoveel mogelijk intact te laten en waar mogelijk te versterken, zodat de ecologische waarde optimaal recht wordt gedaan".

Antwoord:

Het is van belang om op te merken dat de raad in het amendement ook de randvoorwaarde heeft vastgesteld van minimale bebouwing en maximaal groen. Het behoud van de cultuurhistorische en ecologische waarde van de Haarlemmertrekvaart en het vrijhouden van de zichtlijnen en de oever van de Haarlemmertrekvaart zijn eveneens voorwaarden die gesteld zijn ten behoeve van de bescherming van de ecologische waarde van het gebied.

In het plangebied zijn geen monumentale bomen aanwezig, de gronden zijn geen onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur en worden niet aangemerkt als Natura-2000 gebied. Het bestemmingsplan kan alleen rekening houden met de in het gebied aanwezige groen, voor zover deze niet in de weg staan van het bouwen, zoals beoogd in het stedenbouwkundige kader.

De Structuurvisie 2005-2020 geeft aan dat waar het benutten van openbaar groen voor een bepaalde functie onvermijdelijk wordt, zal beoordeling van de effecten op de ecologie en de leefomgeving een zwaarwegend onderdeel uitmaken van de afweging door de raad. Daarnaast moet op grond van het Groenbeleid de toelichting van het bestemmingsplan verduidelijken wat de gevolgen zijn van deze ontwikkeling voor de ecologische en recreatieve waarde van het gebied.

Met de initiatiefnemer zal in de overeenkomst worden afgesproken op welke wijze invulling wordt gegeven aan groencompensatie en hoe het plan kan bijdragen aan een versterking van de ecologische waarden van het gebied.

Reactie:

De Adviescommissie merkt op dat bij de Natuurtoets gebruik is gemaakt van oude en ongeschikte bronnen, waardoor het te verwachten valt dat de in de rapportage vermelde gegevens niet volledig zijn. Ook merken zij op dat het veldbezoek ter plaatse wel heel oppervlakkig is uitgevoerd en dat veel ons bekende plaatselijke waarnemingen van anderen een rijker beeld geven, met name van de fauna (o.a. foerageergebied voor diverse soorten vleermuizen)

Antwoord:

Voor de natuurtoets is - naast de bedoelde gedateerde bronnen - gebruik gemaakt van onder andere de bronnen Waarneming.nl (2012), Telmee.nl (2012), Ravon (2012) en de Zoogdierenatlas (2012). Daarmee is sprake van een recent en compleet overzicht van gegevens. De natuurtoets is uitgevoerd door een deskundig ecooloog van Oranjewoud die - op basis van de te verwachten soorten - het plangebied heeft beoordeeld op de (verwachte) aanwezigheid van beschermde soorten. Met betrekking tot vleermuizen is de conclusie dat in omgeving voorkomende vleermuizen gebruik zullen maken van het plangebied om te foerageren. Er is echter geen geschikt biotoop aangetroffen dat kan worden gebruikt als vaste rust- en verblijfplaats door deze dieren. In omgeving van het plangebied bevindt zich voldoende alternatief foerageergebied. Hierdoor zullen de werkzaamheden geen effect hebben op de staat van instandhouding van vleermuissoorten.

De **Kamer van Koophandel Den Haag, kantoor Leiden** heeft een overlegreactie ingediend per e-mail van 12 december 2012.

Reactie

De KVK vraagt zich af of er momenteel behoefte is aan nieuwe kantoren. Zijn de potentiële huurders bekend?

Antwoord:

De ontwikkeling is niet 'sec' gericht op kantoren, maar maakt het mogelijk om zo flexibel mogelijk ruimte te bieden voor ondernemers die op zoek zijn naar een representatief

bedrijfspannd aan de A44, met voldoende parkeergelegenheid. In dit stadium van de planontwikkeling is het nog niet opportuun om te beschikken over een lijst met potentiële huurders. Zoals in § 2.4 blijkt zijn er wel signalen uit de markt de behoefte is aan het specifieke concept dat hier wordt gerealiseerd.

Reactie:

De nieuwe te ontwikkelen locatie mag de ontwikkeling van naastgelegen MEOB terrein niet in de weg staan.

Antwoord:

In § 2.4 wordt ingegaan op de relatie tussen de ontwikkeling van de locatie Oude Vaartweg en het MEOB-terrein.

Reactie:

Op blz. 12 van de toelichting staat "De mogelijke vestiging van kleinschalige bedrijvigheid in het plangebied maakt de verplaatsing van kleinschalige bedrijven vanuit het aangrenzende MEOB-terrein mogelijk." De KvK verzoekt toe te lichten dat het hier een toekomstbeeld betreft. Op dit moment zijn er geen bedrijven op het MEOB-terrein waar dit voor geldt.

Antwoord:

Wij zullen deze aanvulling verwerken in de toelichting.

Reactie:

De KvK vindt het belangrijk dat de huidige houthandel in de noordoostelijke hoek van het bestemmingsplan nu en in de toekomst niet belemmerd zal worden in de bedrijfsvoering.

Antwoord:

De nieuwe bedrijvigheid is in milieuplanologische zin niet beperkend voor de activiteiten van de houthandel, want de nieuwe bedrijvigheid is niet geluidgevoelig. De bestaande woningen bepalen de beschikbare milieuruimte. Tijdens de behandeling van de locatiestudie gedurende de commissievergadering is aangegeven dat de houthandel wordt meegenomen in het bestemmingsplan.

Uit onderzoek is gebleken dat er geen vergunning is voor het gebruik van deze gronden voor een houthandel. Als gevolg van de legalisering van de activiteiten kan de gemeente echter worden geconfronteerd met planschadeverzoeken. Om dit te voorkomen, streeft de gemeente ernaar om met de grondeigenaar een planschadeverhaalsovereenkomst te sluiten, op grond waarvan de planschade kan worden verhaald op de eigenaar. Ondanks herhaalde verzoeken is de eigenaar niet bereid om een overeenkomst te ondertekenen. Dit heeft gevolgen voor de financiële en maatschappelijke haalbaarheid van de legalisering van de houthandel. Dit is dan ook de reden, waarom de houthandel niet wordt gelegaliseerd in het bestemmingsplan.

De **Omgevingsdienst West-Holland** heeft een overlegreactie ingediend per brief van 17 december 2012.

Reactie

De Omgevingsdienst merkt op dat ondanks de verwachting dat de bodemkwaliteit voor de bestemming "Bedrijf" zeer waarschijnlijk geen belemmering vormt, hierover pas zekerheid bestaat nadat het verkennend onderzoek is uitgevoerd. Dit zal in ieder geval uitgevoerd moeten worden in het kader van de Omgevingsvergunning voor de bouw van de kantoorpanden.

Antwoord:

In het kader van de Omgevingsvergunning zal een verkennend bodemonderzoek worden gevraagd van de initiatiefnemer.

Reactie

De in de bijlagen bij het voorontwerp bestemmingsplan Oude Vaartweg opgenomen risicoanalyse ten aanzien van het transport van gevaarlijke stoffen over de A44 moet worden aangevuld met de hoogte van het groepsrisico dat is toe te schrijven aan de ontwikkelingen in het plangebied.

Antwoord

De risicoanalyse zal worden aangevuld en de resultaten worden opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

Reactie

De Omgevingsdienst benadrukt om, zodra de plannen meer concreet zijn, als hulpmiddel bij de invulling van het aspect duurzaamheid gebruik te maken van de ambitietabel die hoort bij het Regionaal Beleid Duurzame Stedenbouw.

Antwoord

Het aspect duurzaamheid en de ambitietabel worden als bijlage opgenomen in de exploitatieovereenkomst.

Reactie

De huidige afstand tussen het perceel van de houthandel en de gevel van de dichtstbijzijnde woning bedraagt circa 30 meter en geen 50 meter zoals op blz. 29 van de toelichting staat vermeld.

Antwoord

Uit de digitale topografische en kadastrale ondergrond (GBKN) lezen wij af dat de afstand tussen de perceelsgrens van de houthandel en de gevel van de dichtstbijzijnde woning circa 50 meter bedraagt.

Reactie

De Omgevingsdienst stelt voor om in de regels in artikel 3.1.c de openingstijden van de houthandel te vermelden, teneinde ook in de toekomst er voor te zorgen dat hinder van dit bedrijf uitblijft, het betreft immers een categorie 3.2 bedrijf.

Antwoord

De houthandel zal niet in het ontwerpbestemmingsplan worden opgenomen. Zie hiervoor het antwoord op de reactie van de Kamer van Koophandel.

Reactie

In Staat van Bedrijfsactiviteiten in Bijlage 1 staan vrijwel uitsluitend activiteiten met een categorie hoger dan 2, terwijl slechts bedrijven uit categorie 1 zijn toegestaan.

Antwoord

De Staat van Bedrijfsactiviteiten zal worden aangepast, opdat deze enkel uit bedrijven uit milieucategorie 1. (en categorie 2, want toegestaan bij afwijking) bestaat.

De **Provincie Zuid-Holland** heeft een overlegreactie ingediend per brief van 21 december 2012.

Reactie

De provincie verzoekt om in de verdere planprocedure de definitieve versie van de Risicoberekening van de A44 op te nemen in plaats van de concept versie van maart 2012. Ook ontbreekt nog een advies van de Veiligheidsregio Hollands Midden.

Antwoord

In het ontwerpbestemmingsplan zal de definitieve Risicoberekening opgenomen worden. De definitieve berekening toont aan dat de beoogde ontwikkeling onder de oriëntatiewaarde ligt in het kader van het groepsrisico. Vanuit externe veiligheid bestaat derhalve geen belemmering.

Reactie

De provincie verzoekt om binnen de bestemming (Bedrijf) in artikel 3.5 op te nemen dat de te realiseren kantoren maximaal een bruto vloeroppervlak van 1.000 m² mogen beslaan.

Antwoord

Wij zullen dit in het ontwerpbestemmingsplan verwerken.

De **Veiligheidsregio Hollands Midden** heeft een overlegreactie ingediend per brief van 5 februari 2013.

Reactie:

Bij de ontwikkeling van het plangebied moet rekening worden gehouden met bereikbaarheid en bluswatervoorziening. Het plangebied moet bereikbaar zijn via minstens twee, bij voorkeur drie toegangswegen. De wegen binnen het plangebied moeten minimaal 4,5 meter breed zijn (minimale verharding breed 3,25 meter) met een vrije hoogte van 4,2 meter. Voor de gebouwen geldt dat primaire bluswatervoorziening binnen 40 meter vanaf de brandweeringang aanwezig dient te zijn. De maximale afstand tussen de inzetlocatie en de dichtstbijzijnde secundaire bluswatervoorziening mag maximaal 160 meter zijn.

Antwoord:

Het plangebied kent twee ontsluitingen. Bij de verdere uitwerking van het ontwerp zal rekening gehouden worden met bovenstaande richtlijnen voor bereikbaarheid en blusvoorzieningen.

Reactie:

De Veiligheidsregio adviseert een tweede aansluiting op de Haarlemmertrekvaart te realiseren en deze alleen te gebruiken indien sprake is van een calamiteit. Zij adviseert om deze weg in het voorontwerp bestemmingsplan op te nemen.

Antwoord:

De weg is in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen en specifiek bestemd als "specifieke vorm van verkeer - calamiteitenontsluiting".

Reactie:

Het tracé van het drinkwaterleidingnet is nog niet bekend. Gelet hierop is het pas mogelijk om in een later stadium de primaire bluswatervoorziening te beoordelen. Indien het drinkwaterleidingnet ontoereikend is dan zal gezorgd moeten worden voor alternatieve primaire bluswatervoorziening (gesloten geboorde put). Secundaire en tertiaire bluswatervoorziening is in het plan gebied in voldoende mate aanwezig. In het kader hiervan wordt verzocht om een opstelplaats voor de hulpverleningsdiensten langs de Leidse Vaart te realiseren.

Antwoord:

Bij de verdere uitwerking van het ontwerp zal dit in overleg met de Veiligheidsregio nader worden ingevuld.

4 Inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan 'Oude Vaartweg' is in het kader van de inspraak voor een periode van zes weken (1 november tot 12 december 2012) ter inzage gelegd voor ingezetenen van de gemeente Oegstgeest en belanghebbenden.

Er zijn vijf inspraakreacties ingediend op het onderhavige bestemmingsplan. De ingediende inspraakreacties zijn in het hiernavolgende weergegeven en beantwoord. De beantwoording staat *cursief* weergegeven. Omdat diverse reacties onderling samenhangen en/of ingaan op hetzelfde thema, zijn in hoofdstuk 2 voor vijf onderwerpen algemene reacties opgesteld. Waar een individuele reactie in algemene zin is beantwoord in hoofdstuk, is bij antwoord verwezen naar van toepassing zijnde paragraaf in hoofdstuk 2.

Tolhuysch B.V. heeft een inspraakreactie ingediend per brief van 7 december 2012. Onderstaand worden de reacties samengevat en beantwoord.

Reactie:

Respondent houdt de gemeente volledig aansprakelijk voor de eventuele negatieve gevolgen die voor hem door onderhavig voorontwerp zouden ontstaan, aangezien de tervisielegging hiervan zonder enig nader overleg met hem heeft plaatsgevonden. Respondent wijst erop dat er consensus bestond tussen de beide initiatiefnemers en gemeente over de stedenbouwkundige uitgangspunten. Het feit dat de Raad het plangedeelte van respondent door een rooilijn-verlegging elimineerde, ontsloeg de gemeente niet van nakoming aan medewerking van ons plan. Respondent meent dat de gemeente had dienen te besluiten samen met hem de mogelijkheid van minder 'bermbekleding' te onderzoeken en ook samen met hem te entameren tegen een ongunstig raadsbesluit.

Antwoord:

De gemeenteraad heeft besloten dat er geen gebouwen mogen worden gebouwd vóór de bestaande voorgevelrooilijn van de aan de Oude Vaartweg aanwezige gebouwen. Indien de respondent meent schade te hebben geleden, dan staat het hem vrij om de gemeente aansprakelijk te stellen.

Reactie:

Respondent maakt bezwaar tegen een bestemmingswijziging van het deel van het plangebied grenzend aan de Haarlemmertrekvaart ten behoeve van verkeer en verzoekt om hier de huidige bestemming 'recreatie' te handhaven. Respondent maakt bezwaar tegen het gebruik van de private weg in zijn eigendom ten behoeve van het door de initiatiefnemer indijende plan.

Antwoord:

Een bestemmingsplan maakt geen onderscheid tussen 'openbare wegen' en 'niet openbare wegen'. Een bestemmingsplan houdt ook geen rekening met eigendomsposities. In de locatiestudie is geen rekening gehouden met een recreatieve invulling van de gronden aan de Haarlemmertrekvaart. Het plan van de respondent met betrekking tot zijn eigendommen mag niet strijdig zijn met de uitgangspunten die de raad gesteld heeft en ook niet strijdig zijn met de ontwikkeling van het overige deel van het gebied.

Reactie:

Respondent geeft aan dat de markt voor het in de ontwikkeling voorgestane programma is verdwenen en dat zich in de regio steeds meer structurele leegstand heeft voorgedaan, door het wegvallen van vraag naar kantoorunits. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zullen voor de locatie nadrukkelijk de negatieve effecten van de leegstand dienen te worden betrokken, evenals de economische uitvoerbaarheid van de toegekende bestemming. Respondent maakt dan ook bezwaar tegen bebouwing van het plangebied met kantoor-/bedrijfsunits of andere vormen van bebouwing.

Antwoord:

zie § 2.4

Reactie:

De projectie van zes bouwblokken, welke qua oppervlakte, hoogte en verschijningsvorm een zeer dominante positie in dit groene gebiedje innemen, met alle ongewenste neveneffecten van dien als: frequente verkeersstromen, verdwijnen van zichtlijnen, teloorgang van groene verbindingen tussen Klinkenbergerplas en Haaswijk, e.d. Door invulling met voornoemde units gaat alle recreatieruimte en groen verloren.

Antwoord:

Zie § 2.1 en § 2.2 over de planologische status van het plangebied en § 2.5 over het ruimtelijk ontwerp. In het plan staat een goede balans tussen kantoren/bedrijven enerzijds en de groene en ruimtelijke kwaliteiten van het gebied anderzijds. Zichtlijnen en ecologische waarden zijn onderzocht en zoveel mogelijk in het ontwerp betrokken.

Reactie:

Respondent verzoekt de gemeente een alternatieve invulling van het plandeel grenzend aan de Haarlemmertrekvaart te onderzoeken. Het betreft een recreatieve ontwikkeling gericht op de exploitatie van ligplaatsen (en eventuele buitenopslag) van recreatieboten, in samenhang met parkeren c.q. faciliteiten voor het op- en afkoppelen van trailers. Ook variaties op dit thema zijn bespreekbaar, zoals bijvoorbeeld het uitgraven van grond ter creatieve van extra water voor recreatieboten. Binnen dit alternatief kan het huidige parkeren door bewoners onbetaald continueren en de mogelijkheid om de huur van ligplaatsen te behouden. Respondent verzoekt de gemeente onmiddellijk medewerking te verlenen aan het meest doelmatige gebruik, dat niet kan worden ontzegd binnen de bestemming recreatieve doeleinden.

Antwoord:

De gevraagde ontwikkeling wordt niet meegenomen in het bestemmingsplan. Het is een nieuwe ontwikkeling en heeft gevolgen voor de gronden in het naastgelegen bestemmingsplan. Belanghebbenden en gemeenteraad hebben hiermee geen rekening kunnen houden.

Een recreatieve ontwikkeling met aanlegsteigers en ligplaatsen voldoet wellicht aan de wensen om groen-blauwe recreatie te stimuleren, maar is in strijd met het beleid van gemeente Oegstgeest voor ligplaatsen aan de Haarlemmertrekvaart. De omvang van de geschetste ontwikkeling neemt op het eerste gezicht een groot beslag op de openbare ruimte. De opslag van boten kan leiden tot verrommeling.

Steigers zullen gevolgen hebben voor de natuurlijke oevers, daarom zal respondent moeten aantonen dat het aanbrengen van steigers op de bestaande oevers geen negatieve effecten zullen hebben op de natuurvriendelijkheid van deze oevers en de ecologische verbinding dat het vormt voor de Haarlemmertrekvaart.

Voor de voorgevelrooilijn mag geen bebouwing worden gerealiseerd: geen beheerdershuisje of botenkraan.

In de locatiestudie en in het voorontwerpbestemmingsplan Oude Vaartweg is geen rekening gehouden met een uitbreiding van het aantal ligplaatsen aan de Haarlemmertrekvaart. Een ontwikkeling van de omvang zoals respondent beoogt, heeft ook gevolgen voor het plangebied van het bestemmingsplan De Morsebel en Klinkenbergerplas, (vastgesteld 18 september 2006, (gedeeltelijk) goedgekeurd op 15 mei 2007). De Haarlemmertrekvaart (water) ligt immers niet in het plangebied Oude Vaartweg.

De gemeente Oegstgeest heeft door middel van het ligplaatsenbeleid het aantal ligplaatsen beperkt. Het ligplaatsenbeleid voor gemeente Oegstgeest is opgenomen in de APV, (artt. 5:25b en 5:25c APV). Het is alleen toegestaan met een vaartuig (niet zijnde een woonschip, korter dan 8 meter) aan te leggen of af te meren aan de voor dit doel aangelegde openbare passantensteigers in de openbare wateren in Oegstgeest of binnen de door het college aangewezen wateren, (art 5:25c lid 2 APV).

Het bestemmingsplan De Morsebel en Klinkenbergerplas heeft de gronden van de Haarlemmertrekvaart (water) bestemd voor 'Water', (art 14). Het bestemmingsplan staat ligplaatsen voor pleziervaartuigen alleen toe ter plaatse van de aanduiding 'ligplaats', (art 14 lid 1 c). Daarnaast mogen steigers alleen worden gerealiseerd ter plaatse van de aanduiding 'ligplaats'. Het bestemmingsplan staat het gebruik en het bebouwen van de gronden met de bestemming 'Water' ten behoeve van ligplaatsen voor pleziervaartuigen niet toe, voor zover deze buiten de locaties aangeduid op de plankaart zijn gelegen.

Dit betekent dat er een omgevingsvergunning moet worden aangevraagd voor de realisering van aanlegsteigers langs het plangebied. Hiervoor moet de gemeenteraad eerst een (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen afgeven, aangezien hier ook sprake is van met het bestemmingsplan strijdig gebruik.

Voorts is het van belang om op te merken dat steigers de doorvaart op de Haarlemmertrekvaart niet mogen belemmeren. Vanwege het feit dat er momenteel geen waterbeheerder is aangewezen, zullen het Hoogheemraadschap van Rijnland en Provincie Zuid-Holland een positief advies moeten afgeven.

Op 6 februari 2013 heeft **Tolhuysch BV** een aanvullende reactie per brief ingediend.

Reactie:

Respondent geeft aan dat de gronden, kadastraal bekend gemeente Oegstgeest A 1701 op 28 december 2012 zijn verkocht aan Tauro IV BV en op 11 januari 2013 bouwrijp gemaakt is. Ook een deel van de gronden van respondent zijn, zonder toestemming van respondent bouwrijp gemaakt. Respondent geeft aan dat dit voor hem fiscaal, maar ook ecologische gevolgen zal hebben ten aanzien van het door respondent beoogde recreatieve gebruik.

Antwoord:

Op 11 januari zijn de gronden ontdaan van struiken en overige beplanting. De gronden zijn echter nog niet bouwrijp gemaakt. Respondent stelt dat dit fiscale en ecologische gevolgen heeft voor zijn plannen, maar onderbouwt deze stelling niet.

Reactie:

Respondent geeft aan dat de gronden in het kadaster bij verkoop de titel 'terrein nieuwbouw-bedrijvigheid' hebben gekregen in plaats van 'terrein grasland'. Aangezien de gemeenteraad hier geen bouwplan heeft gehonoreerd, gaat respondent er van uit dat de gemeente de gegevens in het kadaster laat wijzigen.

Antwoord:

Deze reactie heeft geen betrekking op het bestemmingsplan. Wel zullen wij onderzoeken wat onze mogelijkheden zijn met betrekking tot het corrigeren van gegevens in het kadaster.

Bewoners Oude Vaartweg:

Namens de bewoners van de Oude Vaartweg heeft **inspreker 1** een inspraakreactie ingediend per brief van 10 december 2012. Onderstaand worden de reacties samengevat en beantwoord. Voor de leesbaarheid is achter de reactie de corresponderende nummering (nummer 1 t/m 123) uit de inspraakreactie meegenomen.

Reactie (1 t/m 3)

Het plangebied is een inbreidingslocatie in plaats van een herstructureringslocatie, conform de op 30 juni 2005 vastgestelde structuurvisie 2005-2030, vanwege het ontbreken van bebouwing op de locatie. Volgens de toelichting bij de structuurvisie is het uitgangspunt: geen inbreiding

Antwoord (1 t/m 3)

zie § 2.2

Reactie (4)

Op de plankaart van de Structuurvisie 2005-2020 is de onderhavige locatie aangeduid met de bestemming 'Groen'. In de structuurvisie is niets te lezen over ontwikkeling op de locatie Oude Vaartweg.

Antwoord (4)

zie § 2.1 en 2.2. Het bestemmingsplan De Morsebel en Klinkenbergerplas is opgesteld mede op basis van de structuurvisie. Aan de bestemming 'Groen' is echter door de Raad van State goedkeuring onthouden. Daardoor is de regeling uit de structuurvisie van toepassing voor situaties waarin het benutten van 'openbaar' groen voor een bepaalde functie onvermijdelijk wordt en de herstructureringsvoorwaarden gelden.

Reactie (5, 6)

Eén van de vele bronnen op basis waarvan de Structuurvisie 2005-2020 tot stand is gekomen is het Streekplan Zuid-Holland West 2003. Als het Streekplan een andere bestemming voor deze locatie zou beogen, zou dit in de structuurvisie tot uiting moeten komen. Dit is niet het geval. Als de Structuurvisie 2005-2020 niet conform provinciaal beleid was opgesteld, dan zou de provincie tegen het beleid wat in strijd is met provinciaal beleid hebben moeten optreden. Dit is niet gebeurd.

Antwoord (5, 6)

De structuurvisie heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er is een uitvoerig inspraakproces aan vooraf gegaan, waar burgers gebruik van hebben gemaakt. Uit de nota reacties en commentaar 'van ontwerp tot structuurvisie' d.d. februari 2005 kan niet worden herleid of de provincie Zuid-Holland gebruik heeft gemaakt van de gelegenheid tot inspreken.

Gemeenten dienen bij de vaststelling van hun ruimtelijke plannen rekening te houden met het provinciaal of rijksbeleid en het mag daarmee niet strijdig zijn. Een structuurvisie geeft enkel en alleen een beleidskader voor ruimtelijke plannen. Een structuurvisie heeft geen direct rechtsgevolg, op grond waarvan kan worden geoordeeld of er gebouwd dan wel niet gebouwd mag worden. De beleidsuitgangspunten moeten worden vastgesteld in een bestemmingsplan voordat ingediende bouwplannen hieraan kunnen worden getoetst.

Reactie (7)

De locatie Oude Vaartweg is in de Structuurvisie 2005-2020 gesitueerd in deelgebied Klinkenberg - Klinkenbergerplas. Voor dit deelgebied zijn geen ontwikkelingen beoogd voor de functies Wonen, Werken en Verkeer en Parkeren.

Antwoord (7)

Dit klopt. Voor deze locatie zijn in de structuurvisie geen ontwikkelingen beoogd voor Wonen, Werken, Verkeer en Parkeren. Uit de toelichting bij de structuurvisie blijkt dat de raad geen limitatieve lijst wilde opnemen in de structuurvisie. Daarnaast heeft de structuurvisie ook rekening gehouden met situaties waarin 'openbaar' groen een andere functie moet krijgen. Zie verder 2.2.

Reactie (8)

In voorstel nr. 100/06 gedateerd 15 augustus 2006 met als onderwerp 'Vaststelling bestemmingsplan De Morsebel en Klinkenbergerplas' is een geheime bijlage(n) toegevoegd. Respondent ziet graag toegelicht waarom een geheime bijlage onderdeel was van het voorstel, aangezien de gemeente bij het nemen van besluiten de noodzakelijke openheid in acht dient te nemen.

Antwoord (8)

Deze reactie gaat in op een besluit van de gemeenteraad in 2006 en is onderwerp van een verzoek op grond van de Wet op de Openbaarheid van Bestuur. Voor de beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar de procedure met betrekking tot het Wob-verzoek.

Reactie (9)

Op 18 september 2006 heeft de gemeenteraad besloten in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen en is het bestemmingsplan 'De Morsebel en Klinkenbergerplas' vastgesteld, waarin de onderhavige locatie de bestemming 'Groenvoorziening' heeft gekregen.

Antwoord (9)

Deze constatering is juist. Zie verder § 2.1

Reactie (10)

Slechts één dag voorafgaand aan een hoorzitting bij de Provinciale Planologische Commissie op 7 maart 2007, krijgen twee ambtenaren tijdens een B&W vergadering op 6 maart 2007 machtiging tot het voeren van het woord namens het College op de hoorzitting. Omdat een besluitenlijst pas later op schrift wordt gesteld, heeft het College hiermee mogelijk voorkomen dat er ruchtbaarheid aan de machtiging kon worden gegeven.

Antwoord (10)

zie § 2.1.

Reactie (11)

Uit de stukken blijkt dat de ambtenaren worden gemachtigd tot het voeren van het woord namens het college op de hoorzitting alsmede tot het indienen en ondertekenen van schriftelijke stukken inzake voormelde procedure. Respondent vraagt met welke opdracht de twee ambtenaren op pad zijn gestuurd.

Antwoord (11)

De machtiging is reeds in het bezit van de respondent. Het vaststellingsbesluit van de raad stond ter discussie tijdens deze hoorzitting. Er is geen speciale opdracht voor ambtenaren anders dan het in rechte vertegenwoordigen van het bestuursorgaan en het verdedigen van diens besluiten. Ook in het onderhavige geval hebben deze ambtenaren geen specifieke opdracht gekregen. Zie § 2.1.

Reactie (12)

Op 15 mei 2007 neemt de provincie Zuid-Holland een besluit tot gedeeltelijke onthouding van goedkeuring van het bestemmingsplan. Dit besluit wordt aan B&W gestuurd, echter is niet te vinden op de lijst met binnengekomen stukken van de gemeente Oegstgeest. De gemeenteraad is niet op de hoogte gebracht dat de eerder door hen vastgestelde bestemming 'Groen' door de provincie is overruled op verzoek van beide ontwikkelaars. Over deze bestemmingswijziging heeft de gemeenteraad geen besluit genomen, simpelweg omdat men er niets van afwist.

Antwoord (12)

Het is niet meer te achterhalen of het goedkeuringsbesluit aan de gemeenteraad is toegezonden. Dit betekent echter niet dat de raad niet in de gelegenheid is gesteld om een besluit te nemen. Dit heeft zij gedaan op 1 maart 2012 met het vaststellen van de locatiestudie, maar de gemeenteraad zal ook een besluit nemen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan, aangezien zij bevoegd gezag is. zie § 2.1

Reactie (13, 14)

In het voortraject - vanaf september 2006 tot en met juni 2011 - is op geen enkel moment met direct omwonenden overleg gevoerd over hun belangen in het gebied. Er heeft derhalve geen zorgvuldig onderzoek plaatsgevonden naar alle belangen die hier spelen.

Antwoord (13, 14)

Het voorontwerpbestemmingsplan De Morsebel en Klinkenbergerplas heeft van 17 november 2005 tot en met 28 december 2005, gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Uit de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan, blijkt dat er acht inspraakreacties waren ingediend, onder andere door initiatiefnemers met betrekking tot de locatie. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens van 13 april 2006 tot en met 24 mei 2006 ter inzage gelegen.

Op 10 oktober 2011 heeft er een informatieavond plaatsgevonden waar omwonenden werden geïnformeerd over de stand van zaken en de ontwikkeling. Dit is gedaan in het kader van de met de gemeenteraad gemaakte afspraken over inspraak bij ruimtelijke plannen. Daarbij is het van belang te weten dat er bij elke politieke ronde waar het onderwerp geagendeerd is ten behoeve van de planprocedure, de mogelijkheid bestaat voor inspraak.

De gemeente Oegstgeest heeft gehandeld overeenkomstig haar eigen beleid in de Inspraakverordening en conform wettelijk voorschrift. De gemeente heeft in dit geval zelfs meer gedaan in het kader van burgerparticipatie en inspraak dan wettelijk verplicht is.

Reactie (15)

In een reactie op de zienswijze van de toenmalige Groenadviescommissie (GACO) op bestemmingsplan De Morsebel en Klinkenbergerplas heeft de gemeente toegezegd dat alle groenvoorzieningen in het plan geëerbiedigd zullen worden. Respondent stelt dat de toezegging met dit plan niet wordt geëerbiedigd.

Antwoord (15)

De toezegging is geëerbiedigd met de vaststelling van de bestemming "Groen" in het bestemmingsplan, maar aan deze bestemming werd goedkeuring onthouden door GS (zie § 2.1).

Reactie (16)

Het groen houden van de locatie Oude Vaartweg was een belangrijke onderhandeling bij de natuurcompensatie voor de aanleg van de N444 en de jeugdgevangenis.

Antwoord (16)

Het is de gemeente niet bekend dat er in het verleden afspraken zijn gemaakt over natuurcompensatie op deze locatie.

Reactie (17)

De locatie was en is een versterking van de ecologische verbinding tussen de Veerpolder, Klaas-Hennepoelpolder, Overveerpolder en de Elsgeesterpolder. Dit in samenhang met de kleine en grote Klinkenbergerplas maakt de Haarlemmertrekvaart een belangrijke schakel als ecologische verbinding tussen deze polders.

Antwoord (17)

zie § 2.3

Reactie (18,19)

In het Groenbeleidsplan Oegstgeest 2002, heeft de gemeente het streven naar behoud en versterking van de hoofdgroenstructuur verwoord. Dit streven staat centraal in de structuurvisie Oegstgeest 2005-2020. Om dit streven nader uit te werken zijn in het Groenbeleidsplan projecten geformuleerd. CREX ecologisch-juridisch advies is door de gemeente gevraagd om inzicht te verschaffen in de huidige biodiversiteit binnen de gemeente en na te gaan hoe deze kan worden versterkt. Zij concluderen dat directe bebouwing langs de Haarlemmertrekvaart zoveel mogelijk beperkt zou moeten worden, omdat als gevolg van een overmaat aan licht er belangrijk foerageergebied voor een soort als de meervleermuis verdwijnt.

Antwoord (18,19)

zie § 2.3. De afstand van de toekomstige bebouwing tot de Haarlemmertrekvaart bedraagt circa 17 meter. De invloed van deze bebouwing op het foerageergebied is daarmee te verwaarlozen. Daarbij komt dat in de huidige situatie langs een groot deel van de Oude Vaartweg lantaarnpalen staan. Indien extra lantaarnpalen worden geplaatst, zullen deze - net als de bestaande armaturen - naar beneden worden gericht. Het negatieve effect voor vleermuizen zal daardoor zeer beperkt zijn. Daarnaast kan gekozen worden voor vleermuisvriendelijk licht, waardoor de effecten voor vleermuizen nog verder worden beperkt.

Reactie (20)

Op de locatie zijn talrijke diersoorten aanwezig. Het verkennend terreinonderzoek dat heeft plaatsgevonden is incompleet en geeft geen goed beeld van de natuurwaarden. Wij vragen om een grondig onderzoek naar de op deze locatie aanwezige natuurwaarden via o.a. www.natuurloket.nl en een uitvoerig terreinonderzoek.

Antwoord (20)

De gebruikte bronnen voor het onderzoek zijn onder andere waarneming.nl en telmee.nl. Beide bronnen vormen input voor www.natuurloket.nl. Het gebruik van deze laatste bron zal geen extra te verwachten soorten binnen het plangebied opleveren. Het plangebied is éénmalig

bezocht door een deskundig ecooloog, die de locatie heeft beoordeeld op de (verwachte) aanwezigheid van beschermde soorten. De conclusie die op basis van dit veldbezoek is getrokken, zal niet anders zijn indien er meerdere veldbezoeken worden uitgevoerd.

Reactie (21)

Het Groenbeleidsplan geeft aan dat een goede groenstructuur bijdraagt aan een grotere biodiversiteit. De ecologische zones sluiten aan op in regionaal verband aangemerkte, regionale ecologische verbindingen (groene en blauwe structuren). De ecologische verbindingzones tussen verspreid liggende groengebieden moeten worden versterkt. Deze zones kunnen bestaan uit oevers, bermen of bomenrijen.

Reactie (22)

Naast toegankelijk groen moeten er ook ruigere stukjes groen zijn met flinke struiken en onderbegroeiing. Dit is van belang voor vogels en bijvoorbeeld egels als nestplek en als voedingsplek.

Reactie (23)

Waterpartijen zijn belangrijk voor de groenstructuur. Ze leveren vanuit de cultuurhistorische en natuuraspecten een bijdrage aan de soortenrijkdom van planten en dieren. Het groen houdt niet op aan de rand van het water. De in sloten en plassen levende dieren zijn onder andere afhankelijk van groene planten in het water.

Antwoord (21, 22, 23)

Deze passages staan inderdaad in het Groenbeleidsplan. In § 2.3 is nader toegelicht hoe om is en wordt gegaan met de groene en ecologische waarden in en om het plangebied. Hoewel hier geen sprake is van een door de Provincie aangewezen Ecologische Hoofdstructuur is het beleid van gemeente Oegstgeest er wel op gericht om de verspreid liggende groengebied zo veel mogelijk aan elkaar te verbinden. Het is ook van belang dat de gevolgen voor ecologie worden onderzocht en onderbouwd.

Een bestemmingsplan is niet het juiste instrument om de doelen en aanbevelingen uit het Groenbeleid af te dwingen, maar in de toelichting bij het bestemmingsplan moet worden aangegeven hoe hier mee zal worden omgegaan. Verder zal in de exploitatieovereenkomst afspraken worden gemaakt over de groene inrichting van het plangebied.

Reactie (24)

De Haarlemmertrekvaart plus oevers maakt deel uit van de groene verbindingzone tussen de Kaag en het poldergebied rond het Valkenburgse Meer en het Vliegkamp Valkenburg (Landgoederenzone A). Respondent vraagt zich af hoe de beoogde ontwikkeling zich verhoudt tot de in het groenbeleid benoemde functie van de Haarlemmertrekvaart plus oevers als onderdeel van een van de belangrijkste verbindingzones van de hoofdgroenstructuren van Oegstgeest.

Antwoord (24)

Het gedeelte van de Haarlemmertrekvaart plus oevers ter hoogte van het plangebied maakt geen onderdeel uit van de Landgoederenzone A. Deze zone is aan de zuidzijde van Oegstgeest gelegen. Zie verder § 2.3

Reactie (25)

De Haarlemmertrekvaart behoort ook tot verbindingzone B, de groene zone tussen de Kaag en de Elsgeesterpolder/Hogewegpolder. Respondent merkt op dat ook deze belangrijke hoofdgroenstructuur van Oegstgeest uit het Groenbeleidsplan wordt genegeerd.

Antwoord (25)

zie § 2.3

Reactie (26)

Het behoud van de groene zones A en B van de hoofdgroenstructuur van Oegstgeest is tevens van provinciaal belang, aangezien de provincie deze zones heeft aangemerkt als 'groene aders'. Gemeente gaat derhalve voorbij aan provinciaal beleid.

Antwoord (26)

zie § 2.3.

Het begrip 'groene aders' komt op zichzelf niet voor in provinciaal beleid. Wel het begrip 'groenblauwe dooradering'. Dit heeft vooral betrekking op het versterken van de verbinding tussen natuurkerngebieden ten behoeve van het behalen van internationale doelen met betrekking tot bestaande natuurgebieden, met betrekking tot het Groene Hart. Ten tijde van het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan is de beleidsvisie Groen nog niet vastgesteld door Provinciale Staten. In de ontwerpbeleidsvisie wordt het beleid met betrekking tot deze dooradering geplaatst in het kader van de uitvoering van internationale doelen, zo blijkt uit Visiekaart pag. 25 van de kaartenbijlage behorende bij de beleidsvisie.

De locatie Oude Vaartweg ligt niet in of in de nabijheid van het Groene Hart. Het verbind ook geen twee natuurkerngebieden met elkaar. Het kan dan ook niet worden beschouwd als een groenblauwe dooradering zoals bedoeld is in de ontwerpbeleidsvisie groen van de provincie Zuid-Holland.

Reactie (27)

Volgens de Structuurvisie 2005-2020 ligt de Haarlemmertrekvaart in een "groene zone langs het water" in combinatie met een "ecologische verbindingszone". Gemeente Oegstgeest zou aan haar groenbeleid voorbij gaan door op onderhavige locatie een dergelijke ongewenste ontwikkeling mogelijk te maken.

Antwoord (27)

zie § 2.2 en § 2.3

Reactie (28, 29)

Het Groenbeleidsplan 2011-2015 geeft suggesties voor het uitvoeren van projecten voor het versterken, vergroten en ontwikkelen van (regionale) ecologische en recreatieve verbindingen en om het recreatief gebruik van groen te bevorderen. Met een accent op de recreatieve functies kan men denken aan nieuw aan te leggen groengebieden, wandel- en fietspaden en struingroen, bijvoorbeeld langs de Haarlemmertrekvaart.

Antwoord (28,29)

In de toelichting van het bestemmingsplan worden de mogelijkheden voor deze suggesties nader toegelicht. zie ook § 2.3

Reactie (30)

Gemeente Oegstgeest heeft in haar structuurvisie 2005-2020 het plangebied bestemd als groen. Het is de uitdrukkelijke wens geweest van Oegstgeest om deze locatie als groen te bestemmen.

Antwoord (30)

Het was uitdrukkelijk de wens om de locatie te bestemmen met 'Groen' in het bestemmingsplan De Morsebel en Klinkenbergerplas. Nu heeft de gemeenteraad door omstandigheden gedwongen anders besloten. Zie verder § 2.1 en § 2.2.

Reactie (31)

Aangezien het plangebied door de provincie de bestemming stads- en dorpsgezicht heeft gekregen kan een keuze gemaakt worden uit vele verschillende invullingen: groen, park, visgelegenheden, buitenplaats, kinderboerderij, natuurpark met ecologisch ingerichte oevers. Gemeente heeft er volgens de Structuurvisie 2005-2020 en in het bestemmingsplan De Morsebel en Klinkenbergerplas expliciet voor gekozen om de locatie de bestemming Groen en Recreatie te geven.

Antwoord (31)

Zie voor een chronologische uitleg van de plangeschiedenis § 2.1

Reactie (32)

In tegenstelling tot de opstellers van de locatiestudie zijn wij van mening dat het gebied wel degelijk een duidelijke hoofdfunctie heeft en wel een woonfunctie.

Antwoord (32)

Uit de analyses in de locatiestudie blijkt duidelijk dat het gebied ten oosten van de Haarlemmertrekvaart een mix van woon en bedrijfsmatige functie herbergt. Het voorgestane plan sluit bij het bestaande gebruik door een programma - bedrijvigheid tot maximaal milieucategorie 1 - toe te staan dat geen strijdigheid oplevert met beide functies.

Reactie (33)

Respondent betwist dat het plangebied in het Streekplan Zuid-Holland West aangemerkt was als een 'bestaand bedrijventerrein' en werd gezien als onderdeel van het MEOB-terrein, omdat dit tot uiting zou moeten zijn gekomen in de Structuurvisie 2005-2020 en in het bestemmingsplan De Morsebel en Klinkenbergerplas, hetgeen niet het geval is.

Antwoord (33)

zie § 2.2

Reactie (34)

In de Visie op Zuid-Holland (juli 2010) is het plangebied aangemerkt als 'bestaand stads- en dorpsgebied'. Het stads- en dorpsgebied bevat de al bebouwde gebieden en de nog niet bebouwde gebieden waar al plannen in uitvoering zijn. Respondent stelt dat het plangebied (m.u.v. de zes rijwoningen) nog niet is bebouwd en geen plannen in uitvoering zijn.

Antwoord (34)

Op grond van artikel 30 Wet op de Ruimtelijke Ordening (oud) rust er op de gemeente een verplichting om het bestemmingsplan De Morsebel en Klinkenbergerplas te 'repareren' met inachtneming van het goedkeuringsbesluit van Gedeputeerde Staten. Met het oog op dit feit is hier sprake van een plan in uitvoering. Overigens moet worden opgemerkt dat de bestemming 'stads- en dorpsgebied' het bebouwen van de locatie toelaat. zie verder § 2.1 en §2.2

Reactie (35)

Respondent begrijpt niet dat een van de laatste stukjes groen (ruig natuurgebied) aan de Oude Vaartweg wordt opgeofferd voor een bedrijventerrein als er op nog geen 500 meter afstand een nieuw bedrijventerrein wordt gevestigd.

Antwoord (35)

zie § 2.1 voor de plangeschiedenis en § 2.5 voor een toelichting op de wijze waarop de groene kwaliteiten zijn verwerkt in het ontwerp.

Reactie (36)

Voor vestiging van kantoren op Oude Vaartweg komen uitsluitend in aanmerking kleinschalige zelfstandige kantoren tot een bruto vloeroppervlak van 1.000 m² per vestiging en bedrijfsgebonden kantoren met een bruto vloeroppervlak dat minder bedraagt dan 50% van het totale bruto vloeroppervlak en minder is dan 3.000 m². Respondent ziet deze twee uitzonderingen graag expliciet vermeld en volledig beschreven in bestemmingsplan.

Antwoord (36)

Wij zullen het bovenstaande expliciet opnemen in de planregels bij het ontwerpbestemmingsplan.

Reactie (37)

In de planregels staat uitsluitend de term "kantoren" (aanduiding 1.53) beschreven. Omdat er een beperking wordt opgelegd aan het type kantoor, zien wij in plaats van de term "kantoren" (regel 1.53) graag de term "zelfstandige kantoren" (regel 1.90) in de planregels verschijnen

Antwoord (37)

In de planregels zal onderscheid gemaakt worden tussen zelfstandige en onzelfstandige kantoren, inclusief een duidelijke definitie.

Reactie (38)

Respondent vraagt om in de planregels te omschrijven wat onder een zelfstandig kantoor wordt verstaan. De omschrijving van een kantoor is "een kantoor dat op zichzelf het bedrijf vormt."

Antwoord (38)

In de planregels zal duidelijk worden omschreven wat onder een zelfstandig kantoor zal worden verstaan.

Reactie (39)

Een goede omschrijving van een bedrijfsgebonden kantoor met enkele voorbeelden zien wij graag in de planregels opgenomen.

Antwoord (39)

Wij zullen de begrippen bedrijfsgebonden kantoor of zelfstandig kantoor duidelijk definiëren. Het noemen van voorbeelden lijkt ons daarmee niet nodig.

Reactie (40)

De Structuurvisie 2005-2020 heeft als uitgangspunt voor het plangebied "het beter vormgeven van recreatieve routes langs onder meer de Haarlemmertrekvaart". Door op deze locatie een kantoren en bedrijventerrein te vestigen zal dit specifieke uitgangspunt niet gerealiseerd worden.

Antwoord (40)

Wij delen uw mening niet dat een invulling met zes kleinschalige kantoor- en bedrijfsgebouwen de mogelijkheid van recreatieve routes op en langs de Haarlemmertrekvaart wordt verkleind. Het plan heeft geen gevolgen voor de vaarroutes en hoewel de Oude Vaartweg hier een doodlopende weg is, kan aan de overzijde van de Haarlemmertrekvaart worden gewandeld en gefietst.

Reactie (41)

Het nieuwe economisch beleidsplan dat in voorbereiding is, is nog niet vastgesteld ten tijde van de ter visie legging van dit voorontwerp bestemmingsplan en heeft derhalve geen status.

Antwoord (41)

Dit is juridisch-planologisch correct. De passage is opgenomen als doorkijk naar de meest recente inzichten. Het bedoelde economisch beleidsplan was niet vastgesteld. De startnotitie Economisch Beleid gemeente Oegstgeest 2012-2020 is besproken in de commissie ruimte van 17 januari 2013 en wordt naar verwachting in de raad van januari vastgesteld. Hierin staat de Oude Vaartweg ook genoemd.

Reactie (42)

Volgens de definitie in de Structuurvisie is het plangebied geen herstructureringslocatie, maar een inbreidingslocatie. De herstructureringsvoorwaarden zijn niet van toepassing

Antwoord (42)

zie § 2.2

Reactie (43)

Het in mei 2009 door Barnhoorn bedrijfsmakelaardij uitgevoerde marktonderzoek naar vraag en aanbod voor bedrijfs- en kantoorruimte binnen de agglomeratie Leiden-Oegstgeest is eind 2012 niet meer actueel.

Antwoord (43)

zie § 2.4. Specifiek vanwege de turbulente marktontwikkelingen is aan de ontwikkelaars in 2011 gevraagd om het marktonderzoek van Barnhoorn Makelaardij te actualiseren.

Reactie (44)

Respondent betwist de onafhankelijkheid van Barnhoorn Makelaardij aangezien Barnhoorn nog op 7 september 2011 via zijn website bedrijfsruimte van Korswagen te huur aanbiedt.

Reactie (45)

Respondent stelt dat de gemeente de ontwikkelaars verzoekt om de suggestie te wekken dat het steeds beter zal gaan met de economie en dat er vooral lokaal nog vraag is naar de beoogde kantoorunits.

Antwoord (44, 45)

Om verhuur van onroerend goed uitvoering te geven is een makelaar de aangewezen partij. Of de makelaar een objectieve analyse van de marktontwikkeling heeft gemaakt is niet aan ons om te beoordelen, maar zijn eigen verantwoordelijkheid. Overigens is de marktbeoordeling niet enkel op het rapport van de makelaar gebaseerd. Ook de Kamer van Koophandel en het Platform voor Ondernemers Oegstgeest (PVOO) hebben dat onderzocht en geconcludeerd.

Reactie (46,47, 48)

Zowel de Holland Rijnland Kantorenstrategie (31 oktober 2012) als de "Stand van zaken Nederlandse Kantorenmarkt" (NVM Business, augustus 2012) geven aan dat er een overschot aan kantoorruimte en plancapaciteit voor kantoorruimte is. Ook de gemeente Oegstgeest schrijft in haar eigen programmabegroting 2013-2016 van september 2012 dat er "geen enkele vraag in de markt is naar kantoorruimte."

Antwoord (46,47,48)

zie § 2.4

Reactie (48)

De cijfers over leegstand in de locatiestudie kloppen niet, aangezien het gemeentehuis kampt met leegstand, Rivierduinen een belangrijk overschot aan kantoorruimte heeft en het Carpgebouw per 1-1-2013 leegstaat.

Antwoord (48)

In de toelichting is op basis van de SER-ladder gekeken naar de optimale invulling voor het plangebied. Hier is de gewenste invulling: combinatie bedrijvigheid en kantoor niet mogelijk, vanwege de bestemming, of de toegestane bedrijfsactiviteiten. Rivierduinen heeft geen kantoorbestemming, maar een maatschappelijke bestemming, hetzelfde geldt voor Carpgebouw en het gemeentehuis.

Reactie (49)

De trend van het Nieuwe Werken zal zijn weerslag hebben op de behoefte aan kantoorruimten. Naar aanleiding van de Holland Rijnland Kantorenstrategie zal gemeente Oegstgeest haar beleid hierop moeten aanpassen.

Antwoord (49)

Het Nieuwe Werken heeft inderdaad consequenties voor de kantoorverhuur, vooral waar het gaat om grotere organisaties. Het is minder van belang bij kleinere organisaties. Het Nieuwe Werken komt onder andere voort uit de mobiliteitsproblematiek. Wanneer werknemers om die reden minder vaak naar het hoofdkantoor van een organisatie gaan en dan de mogelijkheid hebben om thuis te werken of op een decentrale locatie, is de kantorenopzet zoals wordt voorgestaan een van de mogelijkheden om te gebruiken. Dit aspect is een belangrijk item in Tauro's verhuurstrategie.

Reactie (50)

Het is niet uit te leggen dat bedrijventerrein op de Oude Vaartweg zou moeten, terwijl de komende jaren, onder andere in Oegstgeest, een aanzienlijk oppervlak nieuwe bedrijfsterreinen staat gepland. Het MEOB-terrein staat op stapel en in Nieuw Rhijngeest vestigen zich ook al bedrijven. Het MEOB-terrein kan maximaal 15% van dit type kantoren huisvesten.

Antwoord (50)

zie § 2.4

Reactie (51)

De mogelijkheid om in het zuiden van plangebied bedrijven tot milieucategorie 3.2 te vestigen, maakt van Oude Vaartweg een directe concurrent van de kavels op het MEOB-terrein.

Antwoord (51)

De bestemming 'Bedrijf' biedt de mogelijkheid voor bedrijvigheid tot en met milieucategorie 1 (en afwijking tot categorie 2). In het bestemmingsplan wordt dus niet de mogelijkheid geboden om in het zuidelijk deel milieucategorie 3.2 te vestigen.

Reactie (52)

Respondent onderschrijft de opmerkingen in de locatiestudie dat het vanuit marktoogpunt twijfelachtig is of er behoefte bestaat aan de maximaal mogelijke kleine bedrijfskavels en krappe bebouwingsmogelijkheden voor regionale bedrijvigheid.

Antwoord (52)

Vanwege de maximale kavelomvang en bebouwingsmogelijkheden sluit de locatie Oude Vaartweg niet aan bij de vestigingseisen van veel regionale bedrijvigheid, bijvoorbeeld in de industrie, groothandel of logistiek. In het voorkeursmodel is dan ook specifiek gekozen voor een programma gericht op kantoren en lichte bedrijvigheid. Voor dit type bedrijvigheid kan een kleinschalige, groene locatie wel aantrekkelijk zijn of zelfs een meerwaarde vormen vanwege de aantrekkelijke, rustige werkomgeving. zie ook § 2.4

Reactie (53)

De Oude Vaartweg is niet geschikt als enige toegangsweg tot een kantoren- en bedrijventerrein.

Antwoord (53)

In de bijlage over verkeersaspecten is de toename van verkeersbewegingen als gevolg van de ontwikkelingen in het plangebied bepaald. Hieruit is geconcludeerd dat de te verwachten verkeersintensiteit na ontwikkeling van het plangebied past bij de functie van een erftoegangsweg.

Reactie (54)

De locatiestudie concludeert "vanuit het gebiedsperspectief (ligging, context en beschikbare ruimte) is een ontwikkeling met bedrijvigheid niet optimaal."

Antwoord (54)

In de locatiestudie zijn drie inrichtingsvarianten met elkaar vergeleken: wonen, bedrijvigheid en kantoren. De conclusie op blz. 20 van de locatiestudie is dat vanuit het gebiedsperspectief een ontwikkeling met zuwaardere bedrijvigheid niet optimaal is. Mede daarom is als voorkeursmodel gekozen voor een ontwikkeling met kleinschalige kantoorunits en lichte bedrijvigheid.

Reactie (55)

Omdat de voorkeursgrenswaarde van geluid ruimschoots wordt overschreden, hebben omwonende bij de aanleg van de N444 bedongen om een grondwal achter hun woning aan te leggen. Omdat de geluidswal is verzakt, vraagt respondent zich af of de functie van de grondwal (het weren van geluid) nog wel optimaal is. Het is ondenkbaar dat de woningen waarvoor speciaal een geluidswal is aangelegd te maken krijgen met nieuwe wegen binnen diezelfde geluidswal die extra geluidshinder opleveren.

Antwoord (55)

De geluidswal heeft geen relatie met de beoogde ontwikkeling van de locatie Oude Vaartweg. Bovendien krijgt de beoogde nieuwe weg op de locatie een 30 km/u-regime (zie antwoord 56). Overigens heeft het de voorkeur van de gemeente om op de volledige Oude Vaartweg maximaal 30 km/u toe te staan. Hiervoor zal op korte termijn een verkeersbesluit worden genomen.

Reactie (56)

Vanwege de komst van nieuwe wegen aansluitend aan de Oude Vaartweg, achter de rijwoningen en in het te bebouwen gebied eist respondent een gedegen onderzoek naar aanvullende geluidshinder en het negatieve effect hiervan op de gezondheid/woonsituatie.

Antwoord (56)

Alle bestaande en nieuwe wegen in het nieuwe bestemmingsplan krijgen een 30 km/u-regime, waarvoor conform de Wet geluidshinder geen akoestisch onderzoek noodzakelijk. Wel is het plan voorgelegd aan de milieudienst West-Holland voor advies. In haar advies van 22 november 2011 concludeert de Milieudienst dat de verkeersaantrekkende werking van het plan

niet leidt tot onaanvaardbare geluidbelasting op de woningen aan de Oude Vaartweg. Volledigheidshalve is de geluidsbelasting berekend bij snelheidsregimes van 50 km/u en 80 km/u (zie bijlage). Hieruit blijkt dat ook in dat geval (wat niet de intentie van de gemeente is) geen onaanvaardbare geluidsbelasting op de omliggende woningen ontstaat.

Reactie (57)

Het recht van overpad en de belangen van de bewoners (huisnummers 5, 6, de houthandel en 8 t/m 13) om hun woningen, percelen grond, bedrijven en garage veilig te kunnen bereiken moeten blijvend worden gewaarborgd.

Antwoord (57)

Notarieel vastgelegde rechten van overpad zullen vanzelfsprekend worden gerespecteerd. In het wegontwerp zal de bereikbaarheid van de rijwoningen meegenomen worden.

Reactie (58)

Het (nu doodlopende) weggetje naar de houthandel staat dusdanig haaks op de Oude Vaartweg, dat ongelukken snel kunnen gebeuren doordat bewoners zich naar en van hun woningen begeven.

Antwoord (58)

Juist doordat deze weg haaks op de Oude Vaartweg staat, heeft het verkeer dat uit deze straat komt goed zicht op het verkeer op de Oude Vaartweg. Ook verkeer op de Oude Vaartweg heeft voldoende zicht op verkeer dat uit deze zijweg komt. Door het goede zicht kan men op tijd stilstaan om bestuurders die van rechts komen, voorrang te verlenen.

Reactie (59)

Respondent ziet graag garanties in het bestemmingsplan opgenomen dat de Oude Vaartweg ingericht kan worden volgens de nu geldende richtlijnen voor een weg zonder apart voet- of fietspad.

Antwoord (59)

Het bestemmingsplan is niet het instrument om dergelijke inrichtingsaspecten op dit detailniveau vast te leggen. Zodra grootschalige onderhoudswerkzaamheden aan de weg nodig zijn, zal er tevens naar de (dan geldende) richtlijnen voor de inrichting worden gekeken.

Reactie (60)

Respondent spreekt de zorg uit dat door de komst van een kantoren- en bedrijventerrein de locatie een grotere aantrekkingskracht op inbrekers zal hebben.

Antwoord (60)

Momenteel is de locatie onbebouwd, onbewaakt en onverlicht. De stelling dat deze ontwikkeling een grotere aantrekkingskracht op inbrekers, zal moeten worden onderbouwd.

Reactie (61)

De brede sloot achter en naast de rijwoningen 8 t/m 13 wordt niet vermeld in het voorontwerp bestemmingsplan, maar is onmisbaar en dient gehandhaafd te blijven, aangezien anders alle tuinen en het (nu doodlopende) weggetje blank komen te staan.

Antwoord (61)

Het verdwijnen van de sloot achter de rijwoningen 8 t/m 13 zal elders in het plangebied worden gecompenseerd, onder andere door het verbreden van de sloot naast rijwoning nummer 13. Per saldo zal er een toename van de hoeveelheid oppervlaktewater gerealiseerde worden.

Reactie (62)

Verlegging van de sloot in de richting van rijwoning 13 is niet wenselijk in verband met de hondenkennel op nr. 13. Bepaalde honden zouden onverwachts in het water kunnen belanden via het talud en mogelijk verdrinken.

Antwoord (62)

Door middel van het opnemen van een groenstrook ten zuiden van het perceel wordt voldoende ruimte geboden om veiligheidsvoorzieningen te treffen.

Reactie (63)

Extra geluidshinder en extra luchtverontreiniging door toenemend wegverkeer is voor bewoners onacceptabel boven de reeds bestaande geluidshinder.

Antwoord (63)

In haar advies van 22 november 2011 heeft de milieudienst de mogelijke overlast door toenemend wegverkeer getoetst en geconcludeerd dat het plan zowel op het gebied van geluid als luchtkwaliteit niet leidt tot onaanvaardbare belasting op de woningen aan de Oude Vaartweg.

Reactie (64)

Als er een ringwegstructuur ontstaat, zullen de rijwoningen centraal op een soort 'rotonde' komen te liggen. Overal waar men het huis verlaat is autoverkeer. Dit is ongewenst en onacceptabel.

Antwoord (64)

zie § 2.5. Het is gebruikelijk dat een woning door wegen wordt omgeven. In woonwijken liggen vrijwel altijd wegen aan de voor- en achterzijde van een woningenblok. Vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid en doorstroming is een 'ringstructuur' de meest praktische ontsluitingsvariant. Door de inrichting van de wegen (30 km/u) en de lage intensiteiten, zal verkeersbelasting in de praktijk beperkt zijn. Dit blijkt ook uit de analyse van de verkeersaspecten in de bijlage bij het voorontwerp bestemmingsplan.

Reactie (65)

Respondent geeft aan dat de ontwikkeling kinderen niet meer op straat kunnen spelen en huisdieren niet meer veilig in om het buurtschap kunnen scharrelen.

Antwoord (65)

zie §2.5. De verkeersintensiteit op de wegen neemt toe, maar de snelheid van het verkeer is laag en het zicht is goed. Weggebruikers rijden op een weg waar zij kinderen en huisdieren kunnen verwachten gezien de aanwezigheid van bebouwing direct langs de weg. Zij dienen hun rijgedrag hier op af te stemmen.

Reactie (66)

Respondenten zien niets terug in het voorontwerp bestemmingsplan van de toezegging dat er in het plangebied een speeltuin zou worden gerealiseerd.

Antwoord (66)

Tijdens de informatiebijeenkomst werd de gedachte geopperd over de mogelijke aanleg van een speeltuin. Met deze opmerking is echter nooit bedoeld om een toezegging te doen. Helaas is er binnen het ontwerp geen ruimte gevonden voor een speeltuin.

Reactie (67)

Het voornemen om de gehele sloot evenwijdig aan de N444 te verbreden leidt ertoe dat de sloot zich uitstrekt tot over de perceelsgrens van de houthandel. Respondent wijst erop dat deze grond niet in eigendom is van de ontwikkelaar.

Antwoord (67)

Dit klopt. De gronden worden bestemd conform bestaand gebruik.

Reactie (68)

Respondent verzoekt tot een wijziging in het plan, zodanig dat de gebouwen van de houthandel niet in het water komen te staan.

Antwoord (68)

Het bestemmingsplan geeft aan waar welke functies zijn toegestaan. Bij de uitwerking van het ontwerp zullen de diverse functies definitief worden ingevuld. De gronden worden bestemd

conform bestaand gebruik. Voor de argumentatie voor het niet opnemen van de houthandel in het nieuwe bestemmingsplan, verwijzen wij u naar ons antwoord op de overlegreactie van de Kamer van Koophandel.

Reactie (69)

Trillingen van (vracht-/bouw- en bestemmings)verkeer kunnen de oude huizen aan de Oude Vaartweg beschadigen, aangezien deze op zand staan en niet zijn geheid. Respondent verzoekt dat gewaarborgd wordt dat de ontwikkelaars aansprakelijkheid aanvaarden voor schade voor, tijdens en na de aanleg van het kantoren- en bedrijventerrein.

Antwoord (69)

Het verhalen van schade door de aanleg van het kantoren- en bedrijventerrein is een private kwestie tussen de ontwikkelaar en eventuele gedupeerden. De aansprakelijkheid van deze schade maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan.

Reactie (70, 71)

Doordat de bebouwing grenzend aan rijwoning 13 direct aan de sloot is geplaatst, is er geen ruimte voor een groene beplanting, waardoor extra geluidshinder kan optreden richting de woningen door geluidreflectie veroorzaakt door verkeer op de A44. Respondent verzoekt om de realisatie van een groene buffer tussen de rijwoningen en de nieuwe gebouwen.

Antwoord (70, 71)

Als gevolg van de nieuwbouw is niet uit te sluiten dat sprake zal zijn van een bepaalde mate van geluidreflectie, die invloed heeft op de woning Oude Vaartweg 13. De verwachting is echter dat deze beperkt is en binnen de kaders van de Wet geluidshinder past. Uit een aanvullende berekening door Oranjewoud (zie bijlage) blijkt dit inderdaad het geval te zijn. Door het opnemen een groenbestemming tussen de sloot en woning, wordt echter voldoende ruimte geboden voor een groene buffer.

Reactie (72)

Respondent vindt de huidige indeling van het plangebied met zes gebouwen rommelig en onsamenhangend.

Antwoord (72)

In § 2.5 wordt ingegaan op het ruimtelijk ontwerp.

Reactie (73)

Respondent acht het niet opportuun dat twee gebouwen mogelijk in de toekomst aan elkaar geschakeld kunnen worden, aangezien juist op deze plek een nieuwe ringweg moet worden aangelegd.

Antwoord (73)

zie § 2.5 Met deze afwijkingsbevoegdheid wordt in het bestemmingsplan flexibiliteit geboden voor architectonische vrijheid. De nieuwe weg hoeft niet te worden belemmerd door het gebouw.

Reactie (74 t/m 79)

Respondent geeft aan dat de gang van zaken tijdens de gemeenteraadsvergadering van 1 maart 2012 vragen oproept. Behalve dat de besluitvorming niet als transparant is ervaren, bestaat bij respondent het vermoeden dat een dreiging met een schadeclaim van de ontwikkelaars aan het adres van de gemeente er rechtstreeks toe geleid heeft dat het besluit tot bouwen op deze locatie is genomen. Van een grondige afweging van belangen van omwonenden kan in de ogen van respondent geen sprake zijn.

Antwoord (74 t/m 79)

zie § 2.1.

Reactie (80, 81)

Respondent geeft aan dat de gebruikte cijfers uit de locatiestudie en voorontwerpbestemmingsplan niet overeenkomen zijn met de werkelijke oppervlaktes, zoals bekend bij het Kadaster. Het gebruik van onjuiste cijfers heeft tot gevolg dat alle berekeningen

(gebouwen, BVO, wegen, parkeerplaatsen, water en groen) opnieuw gedaan moeten worden, gebaseerd op de werkelijke getallen.

Antwoord (80,81)

In § 2.5 is een geactualiseerd overzicht van het grondgebruik opgenomen, gebaseerd op het voorontwerpbestemmingsplan.

Reactie (82)

De bebouwingsmassa is veel te groot in vergelijking tot de woning die ernaast zijn gesitueerd.

Antwoord (82)

Voor de invulling van het plangebied is bewust gekozen voor kleinschalige kantoor- en bedrijvenunits tot maximaal 1.000 m² BVO. Uit de berekening van het grondgebruik uit § 2.5 blijkt dat verhouding bebouwd - onbebouwd in het plangebied gelijk is met dat van de nabijgelegen woningen.

Reactie (83,84)

Op basis van de verbeelding zijn de bouwvlakken van de gebouwen 20 x 15 meter groot. Dit leidt tot een totale footprint van 1.800 m², terwijl op de tekening een maximum bebouwd oppervlak staat van 1.312 m². Er zou 500 m² te veel gebouwd kunnen worden. Het doorvertalen van deze foutieve verhoudingen naar bruto vloeroppervlak leidt tot een totaal BVO van 3.900 m², terwijl het bestemmingsplan een BVO van 2.873 m² vermeldt.

Antwoord (83,84)

De bouwvlakken begrenzen de ruimte, waarin nieuwe gebouwen met de bestemming 'Bedrijf' gerealiseerd mogen worden. Daarnaast geldt een totaal maximaal bebouwingsoppervlak voor de gezamenlijke gebouwen van 1.312 m² (voortvloeiend uit de herstructureringsvoorwaarden). Dit betekent dat de ruimte binnen de bouwvlakken niet volledig mag worden bebouwd, maar tot een maximale gezamenlijke oppervlakte van 1.312 m². Zie verder § 2.5.

Reactie (85)

Respondent geeft aan dat het aaneenschakelen van twee panden niet is toegestaan, aangezien er dan een pand verrijst met een BVO van 1.600 m², terwijl een pand maximaal 1.000 m² BVO mag zijn.

Antwoord (85)

In het bestemmingsplan is opgenomen dat zelfstandige kantoren een maximale BVO mogen hebben van 1.000 m². Dit uitgangspunt geldt niet bedrijven (al dan niet met een onzelfstandig kantoor).

Reactie (86)

De respondent verzoekt de verbeelding in overeenstemming te brengen met de tekening in de toelichting van het voorontwerp bestemmingsplan (de principeverkaveling). Alle gebouwen, wegen, parkeerplaatsen, groen en water dienen aangegeven te zijn.

Antwoord (86)

Een verbeelding is iets anders dan een ruimtelijk ontwerp of verkaveling. Op een verbeelding worden de bestemmingen afgebeeld, die de planologische bebouwings- en gebruiksmogelijkheden weergegeven. De opzet en lay-out van een verbeelding is gebaseerd op landelijke afspraken conform de Standaard Vergelijking Bestemmingsplannen (SVBP). Binnen de aangegeven bestemmingen kan een architect of stedenbouwer een ontwerp maken. De principeverkaveling op pagina 19 is een mogelijke invulling binnen de op de verbeelding weergegeven bestemmingen, zoals deze nu wordt voorzien.

Reactie (87)

Het voorontwerp geeft aan dat voornamelijk gebruik gemaakt wordt van bestaande wegen. Volgens de Wegenlegger is alle de Oude Vaartweg een bestaande weg. Om de ringstructuur te realiseren is het noodzakelijk om het (nu doodlopende) weggetje naar de houthandel, de

vertakking die op het weggetje aansluit en de calamiteitenontsluiting op de Oude Vaartweg als nieuwe weg te bestemmen. Een toetsing van de Wet Geluidhinder is verplicht.

Antwoord (87)

Alle bestaande en nieuwe wegen in het nieuwe bestemmingsplan krijgen een 30 km/u-regime, waarvoor conform de Wet geluidhinder geen akoestisch onderzoek noodzakelijk is. De aanleg van de calamiteitenontsluiting op de N444 is een fysieke wijziging van de N444. De Wet geluidhinder verplicht inderdaad om de gevolgen van de wijziging van de N444 te onderzoeken.

De calamiteitenontsluiting heeft geen gevolgen heeft voor de verkeersintensiteit op de N444 omdat deze alleen bij calamiteiten zal worden gebruikt. Op basis van de verkeersmilieukaart is nagegaan dat de autonome groei van het verkeer op de N444 over de te beschouwen periode van 10 jaar een toename van 0,7 dB geeft. Deze toename is minder dan 2 dB, waardoor er geen sprake is van reconstructie in de zin van de Wgh en er geen verdere actie hoeft te worden genomen.

Er is met deze reactie op de zienswijze een toetsing uitgevoerd van alle wegen zoals voorgeschreven in de Wgh.

Reactie (88)

Hoewel dit volgens de Planwet Verkeer en Vervoer verplicht is, kent de gemeente geen Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan. Het voorontwerp bestemmingsplan kan hier niet aan worden getoetst.

Antwoord (88)

De Planwet Verkeer en Vervoer geeft aan dat gemeente zichtbaar een samenhangend en uitvoeringsgericht verkeers- en vervoersbeleid moeten voeren, dat richting geeft aan de door de raad en het college te nemen beslissingen inzake verkeer en vervoer. Een Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan (GVVP) is een middel om aan deze opdracht invulling te geven. De gemeente Oegstgeest heeft een drietal beleidsdocumenten: het wegencategoriseringsplan, de parkeernota en de fietsnota. Tezamen vormen zij de basis voor het verkeersbeleid. In de toekomst zullen deze worden geactualiseerd en ondergebracht in één GVVP.

Reactie (89)

Respondent maakt bezwaar tegen het weer in gebruik nemen van de Oude Vaartweg vanwege het smalle profiel en de verkeersonveilige situaties.

Antwoord (89)

zie § 2.5 en Antwoord (53).

Reactie (90)

In lijn met de programmabegroting verzoekt respondent om concrete voorbeelden van de maatregelen die genomen worden om de verkeersveiligheid te waarborgen op te nemen in het bestemmingsplan.

Antwoord (90)

Het bestemmingsplan is niet het instrument, waarin de weginrichting in detail wordt vastgelegd. Zodra grootschalige onderhoudswerkzaamheden aan de weg nodig zijn, zal er tevens naar de (dan geldende) richtlijnen voor de inrichting worden gekeken. Hierbij is de borging van verkeersveiligheid één van de aspecten die wordt bekeken.

Reactie (91)

Enkele gebouwen staan voorbij de rooilijn. Dit is in strijd met het door de gemeenteraad aangenomen amendement.

Antwoord (91)

Het bestemmingsplan zal zodanig gewijzigd worden dat voldaan wordt aan het uitgangspunt dat geen gebouwen voorbij de rooilijn zullen staan.

Reactie (92)

Het amendement van 1 maart 2012 vermeldt dat uitgangspunt voor bebouwing de kaders van de structuurvisie moeten zijn om de groene kwaliteit van het gebied te waarborgen. Het is respondent een raadsel waarom bebouwing nodig is om de groene kwaliteit te waarborgen.

Antwoord (92)

De strekking van het amendement is dat de kaders van de structuurvisie ervoor moeten zorgen dat de groene kwaliteit van het gebied gewaarborgd wordt.

Reactie (93)

Respondent geeft aan dat in zijn ogen het beoogde plan niet voldoet aan de vier herstructureringsvoorwaarden uit de Structuurvisie.

Antwoord (93)

Respondent beschouwt de omgeving als sec de woningen Oude Vaartweg 8 t/m 13, terwijl het gebied in ook een glastuinbouwbedrijf, een houthandel, een hondenschool en een bedrijfsverzamelgebouw bevat. Binnen het uitgangspunt van de provincie dat 'bedrijventerrein' het planologisch vertrekpunt is voor het plangebied, is de ontwikkeling met kleinschalige bedrijfs- en kantoorunits in een goede setting passend binnen het gebied, zowel qua karakteristiek als functie.

Wij zijn van mening dat één verhoogd accent aan de zuidzijde van het plangebied (het verst gelegen van de woonbebouwing) passend is binnen het totale stedenbouwkundige concept en geen inbreuk pleegt op het kleinschalige karakter.

Een bestemmingsplan is niet het geijkte instrument om de bijdragen van de bebouwing aan de kwaliteitsverbetering in de directe omgeving te waarborgen. Deze toetsing vindt plaats bij de Omgevingsvergunning. Zie verder de toelichting in § 2.5

Reactie (94)

Omdat alle cijfers in de locatiestudie en voorontwerp bestemmingsplan onjuist zijn, kan niet worden vastgesteld of het plan voldoet aan 15% watercompensatie.

Antwoord (94)

Uit de geactualiseerde berekening in § 2.5 blijkt dat het plan voldoet aan deze voorwaarde.

Reactie (95)

Omdat alle cijfers in de locatiestudie en voorontwerp bestemmingsplan onjuist zijn, kan niet worden vastgesteld of het plan voldoet aan 15-25% groen (zoals Holland Rijnland heeft vastgelegd in het rapport over kantoren-/bedrijvenlocaties)

Antwoord (95)

Een deel van het plangebied (circa 7%) kent de bestemming Groen. Daarnaast kan binnen de bestemming Bedrijven maximaal circa 16% bebouwd worden. Dit betekent dat er ruimschoots voldoende ruimte is voor de gewenste groene invulling en uitstraling van het plangebied. Bovendien zal binnen de bestemming 'Bedrijf' de planregel opgenomen worden dat minimaal 15% van de bestemming een groene invulling dient te krijgen.

Reactie (96)

In het voorontwerp wordt gesproken over een principe-invulling en principeverkaveling. Aan wegen, parkeerplaatsen en panden wordt geen finale bestemming gegeven. Respondent dringt aan op een gedetailleerde invulling met bouwtekeningen

Antwoord (96)

Het bestemmingsplan begrenst de bouwmogelijkheden door de toepassing van bouwblokken. Hierdoor ligt de hoofdstructuur voor het gebied vast en daarmee de aard en het karakter van het gebied. Daarbinnen kan de ontwikkelaar maatwerk leveren, met gebouwen die aansluiten bij de wensen van gebruikers. Een gedetailleerde invulling met bouwtekening is niet gewenst, omdat dat daarmee bruikbaarheid wordt gereduceerd en flexibiliteit in ontwerp onmogelijk wordt.

Reactie (97)

Respondent verzoekt om in het bestemmingsplan uit te sluiten dat het plangebied in fases wordt ontwikkeld.

Antwoord (97)

Het bestemmingsplan kan een gefaseerde ontwikkeling niet uitsluiten.

Reactie (98)

Respondent is niet overtuigd van nut en noodzaak van kantoren en bedrijvigheid op deze locatie

Antwoord (98)

zie § 2.4

Reactie (99)

Het is onduidelijk wat op de locatie zal worden gerealiseerd: al dan niet zelfstandige kantoren, kantoorvilla's, lichte bedrijvigheid, bedrijfsunits of werkplaatsen met garagedeur. Respondent verzoekt om een eenduidige benaming en omschrijving van de op deze locatie beoogde gebouwen in het plan verwerkt zien, waarbij er geen ruimte is voor verschillende terminologie.

Antwoord (99)

Aangenomen wordt dat deze opmerking vooral gericht is tegen de terminologie in de toelichting. Deze wordt inderdaad niet consequent en leidt tot verwarring. In de toelichting zal steeds dezelfde terminologie gehanteerd worden, namelijk: bedrijfspanden.

In de regels wordt echter steeds dezelfde terminologie gehanteerd, namelijk 'Bedrijf'. Binnen de bestemming 'Bedrijf' kunnen verschillende typen bedrijvigheid gerealiseerd worden, maar met een vergelijkbare ruimtelijke en milieuplanologische impact (tot milieucategorie 1) en daardoor passend op deze locatie. In de Staat van Bedrijfsactiviteiten (Bijlage 1 bij het bestemmingsplan) staat de lijst van toegestane activiteiten opgesomd. Verder specificeren dient geen ruimtelijk doel en legt daardoor onnodige restricties aan de bruikbaarheid van op te richten bebouwing.

Overigens wordt naar aanleiding van ingediende inspraakreacties de term "zelfstandige" en "onzelfstandige kantoren" gehanteerd ten behoeve van verduidelijking van de planregels.

Reactie (100)

Respondent vraagt zich af wat onder bebouwing wordt verstaan bij de berekening dat de rijwoning 8 t/m 13 een bebouwingspercentage hebben van 16%. In het Kadaster worden uitsluitend de woningen als bebouwing aangemerkt.

Antwoord (100)

We hanteren de begrippen uit de ruimtelijke ordening. Dit betekent dat bebouwing gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde omvat. Dus ook overkappingen en schuren vallen binnen de definitie van bebouwing.

Reactie (101)

Omdat alle cijfers uit de locatiestudie onjuist blijken te zijn, zal ook grondig naar het maximaal toegestane percentage bebouwing dienen te worden gekeken.

Antwoord (101)

zie § 2.5 voor de actuele berekening

Reactie (102)

Respondent geeft aan dat het MEOB-terrein uitermate geschikt is als alternatieve locatie, omdat hier de mogelijkheid bestaat 15% aan zelfstandige kantoren onder te brengen.

Antwoord (102)

zie § 2.4

Reactie (103)

Respondent geeft aan dat alle omwonenden en belanghebbenden van de Oude Vaartweg een planschadeclaim zullen indienen, indien het plan wordt uitgevoerd.

Antwoord (103)

Het staat eenieder vrij om een planschadeclaim in te dienen, indien daar rechtsgrond voor bestaat.

Reactie (104)

Respondent geeft aan dat hij de gemeente Oegstgeest en de ontwikkelaar(s) aansprakelijk zal stellen voor alle geleden schade voor (grondwaterstand, onttrekken grondwater), tijdens (bouwverkeer, heien) en na de bouwwerkzaamheden.

Antwoord (104)

Indien schade ontstaat die aantoonbaar voortkomt uit de bouwwerkzaamheden, kunt u de initiatiefnemer daarvoor aansprakelijk stellen. zie verder Antwoord (69)

Reactie (105)

Omdat de in de locatiestudie vermelde cijfers met betrekking tot oppervlakte, bebouwing, percentages water, etc. niet kloppen met de werkelijkheid, is op 1 maart 2012 door de gemeenteraad een besluit genomen op basis van verkeerde informatie.

Antwoord (105)

Ook uit de geactualiseerde berekening (zie § 2.5) blijkt dat het plan voldoet aan de gestelde normen uit de herstructureringsvoorwaarden alsmede de normen met betrekking tot de hoeveelheid water en groen.

Reactie (106)

Respondent benadrukt dat het project van achterkamertjespolitiek, schimmige afspraken, niet transparante besluitvorming, geheime stukken en vertrouwelijk advies door een advocaat aan elkaar hangt.

Antwoord (106)

zie § 2.1

Reactie (107)

Het door wethouder Tönjann aangehaalde Plas/Valburg arrest is achterhaald. Tegenwoordig kun je op elk gewenst moment tijdens de onderhandeling de onderhandelingen afbreken zonder dat dit consequenties heeft.

Antwoord (107)

Over eventuele aansprakelijkheidsrisico's zijn college en raad uitgebreid geadviseerd door een advocaat. Hier wordt verder niet ingegaan op het advies van de advocaat.

Reactie (108)

De verkeersveiligheid van alle weggebruikers zal in het gedrang komen vanwege het krappe profiel van de bestaande Oude Vaartweg

Antwoord (108)

Zie Antwoord (53)

Reactie (109)

De sociale veiligheid zal aanzienlijk verminderen door de ontwikkeling van het kantoren- en bedrijventerrein, vanwege de aantrekkingskracht op inbrekers.

Antwoord (109)

Zie antwoord (60)

Reactie (110)

De opstallen van de houthandel komen zoals het plan nu voorligt in het water te staan. Respondent verzoekt het plan zodanig aan te passen dat de opstallen worden weergegeven in de huidige situatie.

Antwoord (110)

Zie Antwoord (67/68)

Reactie (111)

Rond het bedrijf van de houthandel dient in verband met schouw en werkzaamheden aan de sloot een marge van 4 meter te worden gehanteerd, zodat er makkelijk met een kraan kan worden gemanoeuvreed.

Antwoord (111)

zie antwoord 68. Overigens geeft het Hoogheemraadschap aan dat het ook mogelijk is om per boot een schouw uit te voeren.

Reactie (112)

Respondent geeft aan dat de watergang aan de achterzijde van rijwoningen 8 t/m 13 van essentieel belang is voor de waterhuishouding rondom de woningen en het totale gebied.

Antwoord (112)

zie Antwoord (61). De te dempen watergang wordt - conform het beleid van het Hoogheemraadschap - gecompenseerd door middel van de nieuw te graven waterpartij ten zuiden van de woning Oude Vaartweg 13. De plannen zijn en worden in dat kader voorgelegd aan het Hoogheemraadschap.

Reactie (113)

De rijwoningen 8 t/m 13 hebben achter hun tuinen de mogelijkheid om met grote spullen ongehinderd hun perceel te verlaten (aanhangwagens, bootjes, etc.). De achterom is hiervoor te smal. Het is van essentieel belang voor bewoners om deze achteruitgang te handhaven, zodat met ongemoed en vrij kan manoeuvreren.

Antwoord (113)

Dit betreft een privaatrechtelijke kwestie, waarin de gemeente geen partij is.

Reactie (114)

Omdat naast rijwoning 13 volgens de tekening de bebouwing direct aan of zelfs over de sloot wordt geplaatst, is er geen mogelijkheid voor groene beplanting (bomen en struiken). Hierdoor ontstaat extra geluidsreflectie afkomstig van de A44.

Antwoord (114)

zie antwoord (70,71)

Reactie (115)

In de Kantorenstrategie die door Holland Rijnland op 31 oktober 2012 is vastgesteld is een bindende afspraak gemaakt om het aanbod van kantoren te verminderen, onder meer via planreductie.

Antwoord (115)

zie § 2.4. Het is hierbij van belang om op te merken dat het beleid alleen geldt voor kantoren boven 1.000 m².

Reactie (116)

Als er al vraag is naar nieuwe zelfstandige kantoren, dan dient aangetoond te worden dat deze vraag naar huisvesting niet in de (gerenoveerde) bestaande voorraad kan worden gevonden. In het voorontwerp bestemmingsplan is niet aangetoond dat er een reële vraag is naar zelfstandige kantoren of bedrijfsgebonden kantoren.

Antwoord (116)

Op blz. 11 van het voorontwerpbestemmingsplan is de SER-ladder toegepast voor de beoogde ontwikkeling. Hiermee is invulling gegeven aan bovenstaande uitgangspunten uit de Kantorenstrategie. Zie verder § 2.4

Reactie (117, 118)

Uit het rapport van Holland Rijnland blijkt dat leegstand niet alleen tot waardedaling van het betreffende vastgoed maar vaak ook tot die van de omgeving en kan leiden tot sociaal onveilige plekken. Omwonenden zijn bang dat er wordt gebouwd voor de leegstand en zien hun vastgoed in waarde dalen en hun veilige buurtschap veranderen in een sociaal onveilige plek.

Antwoord (117, 118)

Uit § 2.4 blijkt dat er wel degelijk marktruimte is voor dit specifieke concept. Wij delen daarom niet uw zorg dat 'gebouwd wordt voor de leegstand'.

Reactie (119)

Respondent betreurt het dat de belangen van omwonenden en reeds aanwezige bedrijven op de Oude Vaartweg niet worden meegewogen.

Antwoord (119)

In het voorontwerp bestemmingsplan is uitgebreid onderzocht of de beoogde plannen daadwerkelijke hinder opleveren over de omliggende woningen. Dit is met onderzoeken en advies van de Milieudienst West-Holland verder onderbouwd. Een bestemming Groen bleek planologisch niet haalbaar te zijn, vervolgens is gezocht naar een invulling die recht doet aan de ontwikkelruimte en past binnen het specifieke karakter van de locatie. Bovendien levert het voor omwonenden ook voordelen op, bijvoorbeeld door de opwaardering van de Oude Vaartweg.

Reactie (120)

Het is niet duidelijk of de beoogde kantoren- en bedrijvenlocatie is bestemd voor de lokale of voor de regionale vraag.

Antwoord (120)

Het beoogde programma bedient een specifieke markt, waarvoor zowel lokaal als regionaal vraag blijkt te bestaan. Zie § 2.4. Het is uiteindelijk niet de herkomst, maar de ruimtelijk-functionele karakteristiek van een bedrijf, die bepaalt of vestiging op de locatie passend en wenselijk is.

Reactie (121)

Respondent is van mening dat het te ontwikkelen MEOB-bedrijventerrein beschikbaar is door op de locatie voorziene functie.

Antwoord (121)

zie § 2.4

Reactie (122)

Respondent stelt dat er geen enkele waarborg is dat door investeringen in de kwaliteitsverbetering van de omliggende groene ruimte wordt verzekerd dat het meerdere ruimtegebruik voor wonen, bedrijventerreinen en/of infrastructuur de kwaliteit van natuur en landschap respecteert en waar mogelijk versterkt.

Antwoord (122)

Door het opnemen van bouwvlakken, een maximum bebouwingspercentage en het respecteren van de rooilijn zijn waarborgen opgenomen met betrekking tot de omvang van de bebouwing. De invulling en kwaliteit van de groenvoorzieningen kan niet worden gewaarborgd in het bestemmingsplan.

Reactie (123)

Door het Nieuwe Werken zal de vraag naar kantoren afnemen.

Antwoord (123)

zie § 2.4

De **Vereniging Oud-Oegstgeest** heeft een inspraakreactie ingediend per brief van 12 december 2012. Onderstaand wordt de reactie samengevat en beantwoord.

Reactie

Inspreker geeft aan dat rekening is gehouden met archeologische en cultuurhistorische waarden. In de ontwikkeling van het gebied is het niet noodzakelijk markante bebouwing te realiseren, maar is bescheidenheid die past bij het karakter van een landelijk dorp meer op zijn plaats. Inspreker is van mening dat zowel op het Oude Vaartweg gebied als op het MEOB-terrein een kwalitatief hoogstaand parkachtig bedrijventerrein gerealiseerd zou moeten worden dat als visitekaartje van Oegstgeest kan gelden.

Antwoord

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Inspreker 2 heeft een inspraakreactie ingediend per brief van 11 december 2012.

Reactie

Respondent geeft aan dat het voorontwerpbestemmingsplan aangeeft dat er maximaal 140 m² bebouwd mag zijn. Hij geeft aan dat er per jaargetijde een wisselend oppervlak aan stapels verwerkt hout ligt te drogen onder wanden met een afdekking. Afhankelijk van het jaargetijde kan dit oppervlak groter zijn. Respondent doet een beroep op art 11.2.1 (bestaande maten)

Antwoord

Het artikel is bestemd voor situaties waarin aanwezige bebouwing per ongeluk is wegbestemd. Nu er geen sprake is van een bestaande legale situatie, kan geen beroep worden gedaan op dit artikel.

Reactie

Respondent geeft aan dat een drietal bedrijfspanden voor een deel door de oeverlijn van de (enkel)bestemming 'Water' steken. Respondent vraagt zich af of het Hoogheemraadschap van Rijnland instemt met deze situering met het oog op de bereikbaarheid van dit deel van de watergang bij schouw en noodzakelijk onderhoud.

Antwoord

Het ontwerp gaat er vanuit dat de gebouwen met de punt in het water geprojecteerd worden. Dit is dan ook op de verbeelding opgenomen. Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft gereageerd op het voorontwerpbestemmingsplan, maar heeft hierover geen opmerking gemaakt. Dit is echter nagevraagd bij het Hoogheemraadschap. Het is mogelijk om een schouw en werkzaamheden vanaf het water uit te voeren, mits de boot ergens te water kan worden gelaten. Deze wijze van onderhoud brengt echter wel kosten met zich mee voor de eigenaar van de oever.

Reactie

Respondent vraagt zich af wat de motivatie is voor het opnemen van een afwijkingsbevoegdheid voor het samenvoegen van twee bedrijfspanden. Deze motivatie ontbreekt.

Antwoord

Vanuit de ontwikkelaar is het verzoek gekomen om flexibiliteit in het plan om een iets groter bedrijfspand mogelijk te maken door twee panden samen te voegen. Door het op deze locatie toe te staan, wordt zo veel mogelijk recht gedaan aan het stedenbouwkundig ontwerp.

Reactie

Respondent neemt aan dat de ontsluitingsweg vanaf de Oude Vaartweg tot aan de daar gelegen agrarische gronden en zijn bedrijf volgens de wegenlegger openbare weg is en niet aan de openbare weg kan worden onttrokken.

Antwoord

De gemeente is van mening dat deze weg een openbare weg is. Er zijn geen plannen om deze weg aan de openbaarheid te onttrekken.

Reactie

Respondent verwacht dat de locatie ecologisch verantwoord wordt ingericht. Het plan moet worden getoetst aan de groenstructuurvisie.

Antwoord

Aangenomen wordt dat hiermee wordt bedoeld de Nota groenbeleid. Deze ontwikkeling wordt getoetst aan deze nota en er wordt voldoende recht gedaan aan de ecologische waarde van het gebied.

Inspreker 2 heeft een aanvullende inspraakreactie ingediend per brief van 3 januari 2013. Onderstaand wordt de reactie samengevat en beantwoord.

Reactie

Respondent geeft aan dat er een overleg is geweest met de gemeente. Tijdens dit overleg is een conceptovereenkomst overhandigd. Respondent geeft aan dat de overeenkomst een aantal fouten en omissies bevat.

Antwoord:

Er heeft op 14 december inderdaad overleg plaatsgevonden met respondent. Bij dit overleg is besproken dat de houthandel niet in het bezit is van een vergunning, maar dat dit zal worden gelegaliseerd in het bestemmingsplan Oude Vaartweg. Een voorwaarde was echter dat van de kant van de respondent de intentie zou worden uitgesproken om een planschadeverhaalsovereenkomst te ondertekenen. Er is toen een conceptovereenkomst overhandigd, om inzicht te geven in de aard ervan.

Reactie:

Respondent geeft aan dat het hem niet duidelijk is waarom de gemeente aan hem een planschadeverhaalsovereenkomst voorgelegd heeft. Hij geeft aan dat het in het kader van de economische uitvoerbaarheid van een bestemmingsplanherziening verstandig is dat gekeken wordt naar de mogelijke omvang van (te verwachten) schadeclaims.

Antwoord:

De economische uitvoerbaarheid is een belangrijk aspect van het bestemmingsplan. Met de initiatiefnemer wordt dan ook een anterieure overeenkomst gesloten waarin afspraken worden gemaakt over planschade en overige kosten. Aangezien de legalisering van de houthandel een aparte ontwikkeling is, moet met de respondent een aparte overeenkomst worden gesloten. Nu respondent heeft laten blijken dat hij geen overeenkomst wenst te sluiten, wordt de houthandel niet gelegaliseerd in dit bestemmingsplan.

Reactie

Respondent geeft aan dat het duidelijk is dat niet hij, maar de initiatiefnemers om de bestemmingsplanherziening verzocht hebben. Een planschadeverhaalsovereenkomst dient dan ook aan hen ter ondertekening voorgelegd te worden.

Antwoord:

De ontwikkeling van de bedrijfspanden heeft geen relatie met de houthandel. Met deze ontwikkelaar wordt een aparte overeenkomst gesloten.

Reactie

Respondent verwijst naar een uitspraak van de Hoge Raad met (2 mei 2003, GS 7187, nr. 102) betrekking tot de afwijzing van de constructie van de planschadeverhaalsovereenkomst. Volgens respondent moet het vaststellingsbesluit uitsluitend het algemeen belang te dienen en niet slechts een particulier belang.

Antwoord:

Inmiddels heeft de wetgever het mogelijk gemaakt om een overeenkomst te sluiten voor planschadeverhaal.

5 Conclusie

Als gevolg van de overleg- en inspraakreacties worden de volgende zaken in het voorontwerpbestemmingsplan aangepast:

Verbeelding

- Op de verbeelding zal de rooilijn teruggelegd worden, zodat deze - conform het amendement van de Raad d.d. 1 maart 2012 - parallel ligt met de rooilijn van de bestaande woningen.
- De waterstaatkundige zone zal verbreed worden tot 17 meter, zodat deze overeenkomt met Keur en legger van het Hoogheemraadschap van Rijnland.
- Strook langs de Haarlemmertrekvaart krijgt de bestemming "Groen" om de natuurlijkvriendelijke oevers te waarborgen.
- Er zal een aanduiding "specifieke vorm van verkeer - calamiteitenontsluiting" opgenomen worden ter plaatse van de beoogde calamiteitenontsluiting, om te borgen dat deze enkel voor dit doel wordt gerealiseerd.
- Het perceel van de houthandel krijgt de bestemming "Groen" conform het vigerende bestemmingsplan.

Planregels

- De Staat van Bedrijfsactiviteiten zal worden aangepast, opdat deze goed aansluit op de toegestane bedrijfscategorieën (milieucategorie 1 en bij afwijking milieucategorie 2).
- In de planregels zal worden toegevoegd dat zelfstandige kantoren zijn toegestaan tot een maximaal bruto vloeroppervlak van 1.000 m² per vestiging en dat bedrijfsgebonden kantoren enkel zijn toegestaan met een bruto vloeroppervlak dat minder bedraagt dan 50% van het totale bruto vloeroppervlak en minder is dan 3.000 m².
- Binnen de bestemming 'Bedrijf' zal een extra planregel worden opgenomen, die bepaalt dat minimaal 15% van de bestemming een groene invulling krijgt.
- In de planregels zal een duidelijke definitie van zelfstandig kantoor opgenomen worden.

Toelichting

- De definitieve berekening van het groepsrisico als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de A44 zal worden opgenomen in de toelichting.
- Het geactualiseerde toegestane grondgebruik en de nadere toelichting op de plangeschiedenis worden verwerkt in de toelichting.
- De aanvullende akoestische onderzoeken worden verwerkt in de toelichting.
- De suggesties uit het Groenbeleidsplan 2011-2015 voor het uitvoeren van projecten voor het versterken, vergroten en ontwikkelen van (regionale) ecologische en recreatieve verbindingen om het recreatief gebruik van groen te bevorderen zullen worden opgenomen in de toelichting.
- Toevoegen van de aanvullende akoestische onderzoeken inzake geluidsreflectie en geluidsbelasting bij 50 en 80 km/u.
- Verwerken opmerkingen Hoogheemraadschap in de waterparagraaf.