



Hoogheemraadschap van
Rijnland

30 NOV 2012

20

uw kenmerk: -
uw e-mail van: 31 oktober 2012
ons kenmerk: 12.74997
bijlagen: -
inlichtingen: P. Bij de Vaate
doorkiesnummer: (071) 306 34 71
onderwerp: Voorontwerpbestemmingsplan Oude
Vaartweg

Gemeente Oegstgeest
Postbus 1270
2340 BG OEGSTGEEST

Leiden, 28 NOV. 2012

Geachte heer of mevrouw,

Op 31 oktober 2012 ontvingen wij uw bericht over het ter inzage leggen van het voorontwerp van het bestemmingsplan Oude Vaartweg in Oegstgeest, waarbij de mogelijkheid wordt geboden een inspraakreactie te geven. Hierover berichten wij u het volgende.

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.

In de 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 echter niet correct omdat het plangebied deel uitmaakt van de Klinkenberger- en Voorhofpolder waar het zomerpeil is vastgesteld op NAP min 1,22 m en het winterpeil op NAP min 1,32m. Achter de derde bullet staan de afmetingen van watergangen niet correct aangegeven. Op de volgende pagina (blz. 10) staan in de tabel de juiste maten.

Wij verzoeken u bovenstaande opmerkingen in het plan te verwerken. Voor het overige stemmen wij in met uw plan.

Hoogachtend,
namens dijkgraaf en hoogheemraden,

b.a. 

Drs. Ir. T. Kramps-Luitwieler,
Afdelingshoofd Plantoetsing en Vergunningverlening

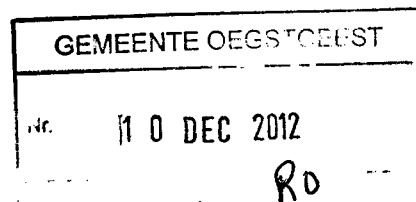
Adviescommissie Groen en Natuur Oegstgeest

Zienswijze bij

Voorontwerpbestemmingsplan Oude Vaartweg

INLEIDING

Het is voor de Groenadviescommissie (AGN) onbegrijpelijk dat de bestemming van het terrein aan de Oude Vaartweg, waarover het voorontwerpbestemmingsplan gaat, werd gewijzigd van "Groen en recreatie" naar "kantoren en lichte bedrijvigheid", zulks duidelijk in tegenspraak met het vigerende Groenbeleidsplan en de Structuurvisie 2005-2020. Doordat dit ook niet aan de gemeenteraad bekend was gemaakt werd haar de mogelijkheid van gedachtewisseling ontnomen. Dat lot trof ook de AGN. De AGN vraagt zich af in welke mate zij zich nog op vastgestelde nota's kan baseren.



Zienswijze 1. Gebouwen dienen te worden ingepast in bestaand groen.

De AGN is van mening dat de ontwikkeling van het gebied bij de Oude Vaartweg goede kansen biedt voor versterking van de landschappelijke en ecologische waarden van dit in essentie waardevolle gebied. De ligging van het gebied vraagt om een zorgvuldige inpassing van nieuwe bebouwing. Alom wordt in de huidige tijd bij ontwikkeling of herinrichting van bedrijventerreinen gestreefd naar een aankleding van het terrein op een aantrekkelijke en vooral ecologisch functionele wijze *. Vanuit bedrijven gezien past dit binnen het raamwerk van MVO, vanuit het beleid past dit vanzelfsprekend binnen de opvattingen over duurzaamheid. In essentie betekent dit dat de gebouwen in een waardevol gebied moeten 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.

Het bovenstaande is duidelijk verwoord in het Voorontwerpbestemmingsplan, zie paragraaf 3.2 Uitgangspunten (p. 18), waar "kwaliteitsverbetering van het gebied", "passen binnen de ruimtelijke kenmerken van de omgeving", en "hoogwaardige inrichting waarbij veel ruimte is gereserveerd voor water en groen" als uitgangspunten worden genoemd. Wat betreft de AGN zou het eerste criterium van de *Herstructureringsvoorwaarden* daarom als volgt aangescherpt kunnen worden:

- 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.

In het kader van duurzaamheidsbeleid verdient het ook aanbeveling al in de ontwerpfase hiermee rekening te houden, en dit ook als voorwaarde te stellen.

Motivering

De ligging van het gebied aan de Oude Vaartweg is centraal ten opzichte van andere landschappelijk en ecologisch belangrijke gebieden. Aan de oostzijde ligt het complex van (A) Grote en Kleine Klinkenbergerplas, waarvan de omgrenzende zones aansluiten op het open grasland ten noorden van Warmond (Teylingen) en via de landgoederen in Warmond verbinding hebben met de Kaagzoom. De rietzoom langs de Haarlemmertrekvaart (B) vormt in samenhang met de vaart zelf meer naar het zuiden een belangrijke landschappelijke en ecologische verbinding met het (C) Oegstgeesterkanaal, Leede en voortzetting van de trekvaart en zodoende ook met de Overveerpolder, Veerpolder, Klaas-Hennepoelpolder en Poelmeer. Aan de noord- en noordwestzijde zijn er verbindingen met de (D) Elsgeesterpolder via de trekvaart, het Jan David Zocherpark en de groenstrook naast de bedrijven aan de Haarlemmerstraatweg. Wij verwachten dat ook bij de inrichting van het voormalig MEOB-terrein aanzienlijke versterking van deze ecologische verbindingen kan worden gerealiseerd. Wanneer dit geheel als landschappelijk en ecologisch raster in dit gebied wordt gezien wordt het belang van het terrein aan de Oude Vaartweg duidelijk. Wij herhalen derhalve het belang van versterken van de landschappelijke en ecologische waarden ter plaatse.

(A) Grote en Kleine Klinkenbergerplas

Het water van beide plassen is voor watervogels van belang, vooral in de winterperiode, wanneer daar grote aantallen eenden profiteren van het open blijven van met name de Grote Klinkenbergerplas. Van de Kleine Klinkenbergerplas is op dit punt vanwege de afsluiting nog weinig bekend en de waarde zal zich gaan toenemen zodra de werkzaamheden daar zijn voltooid. De oevers van beide plassen zullen

* <http://www.landschapsbeheerzuidholland.nl/informatie-voor/bedrijven/bedrijven-in-het-groen>

voor vogels van belang zijn. Aangezien de Kleine Klinkenbergerplas als rustgebied voor vogels is bestemd en alleen voor rustige recreatie zal worden opengesteld zal de natuurwaarde zich naar verwachting goed ontwikkelen.

(B) Rietzoom langs de Haarlemmertrekvaart

Mits goed beheerd met landschappelijke en ecologische doelstelling kan dit een zeer waardevolle biotoop voor rietvogels worden. Het verdient aanbeveling de rietzoom zo goed mogelijk te laten doorlopen naar de onderdoorgang onder de A44, zodat aansluiting op de Elsgeesterpolder verzekerd is.

(C) Oegstgeesterkanaal, Leede en voortzetting van de trekvaart en zodoende ook met de Overveerpolder, Veerpolder, Klaas-Hennepoelpolder en Poelmeer. Deze watergangen en aanpalende groene gebieden worden van ecologisch belang geacht vanwege de continuïteit in de waterverbindingen en eveneens vanwege de – plaatselijk nog te versterken – oevervegetaties. Overveerpolder, Veerpolder en Klaas-Hennepoelpolder hebben al een bewezen hoge kwaliteit.

(D) Elsgeesterpolder via de trekvaart, het Jan David Zocherpark en de groenstrook naast de bedrijven aan de Haarlemmerstraatweg. Dit gebied is weliswaar doorsneden door de A44, een forse barrière, maar dankzij de onderdoorgang van de Haarlemmertrekvaart en de direct aansluitende ligging van de Elsgeesterpolder is de verbinding wel een realiteit. Versterking zou kunnen worden verkregen door onder het viaduct extra passagevoorzieningen op maaiveldhoogte aan te brengen.

Zienswijze 2. De rapportage aanwezige natuurwaarden schiet volledig tekort en dient alsnog op de juiste wijze te worden uitgevoerd.

Wat betreft de Natuurtoets, zoals uitgevoerd door Oranjewoud en als bijlage 3 bij de Toelichting gevoegd, merken wij op dat het rapport dateert van 3 juli 2012, maar dat gebruik is gemaakt van oude en ongeschikte bronnen om na te gaan welke gegevens beschikbaar zijn over het voorkomen van beschermde soorten. Er wordt vermeld dat “de landelijke databank voor natuurwaarnemingen is geraadpleegd” en dat men daarvoor gebruik heeft gemaakt van “de invoerportalen telmee.nl en waarneming.nl”. Deze invoerportalen zijn echter allerm minst geschikt om een compleet beeld te verkrijgen, omdat het slechts beperkte invoerportalen zijn voor een deel van beschikbaar gekomen gegevens, vaak ook van particulieren. De belangrijkste waarnemingen, die bovendien gevalideerd zijn door deskundigen, worden door de PGO's (Particuliere Gegevensbeherende Organisaties) aangeleverd aan de NDFF (Nederlandse Databank Flora en Fauna). Dat is het centrale punt voor opslag van floristische en faunistische verspreidingsgegevens in Nederland. Het Natuurloket (www.natuurloket.nl) is voor gebruikers de ingang om gegevens te verkrijgen. Het valt daarom te verwachten dat de in de rapportage vermelde gegevens niet volledig zijn.

Die indruk wordt ook versterkt door de opmerking (bijlage 3, p. 8) dat “aanvullende gegevens zijn verkregen uit verschillende verspreidingsatlassen. Het betreft hier gegevens van de soortgroepen broedvogels (SOVON, 2002), zoogdieren (Broekhuizen *et al.*, 1992 en Mostert & Willemsen, 2008), libellen (Nederlandse Vereniging voor Libellenstudie, 2002), dagvlinders (Bos *et al.*, 2006), reptielen en amfibieën (www.RAVON.nl) en insecten (www.eis-nederland.nl).” Deze bronnen zijn van uiteenlopende ouderdom, maar in ieder geval ouder dan de database van de NDFF van dit ogenblik en gezien de hoge dynamiek in de huidige tijd mogelijk achterhaald.

Tenslotte merken wij 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. Het gebruik van het gebied door diverse vleermuizen onderstreept in hoge mate het belang van dit gebied als foerageergebied voor deze beschermde diersoorten.

Oegstgeest
10 december 2012

Van: Troost, Kerst [troost@oegstgeest.nl]

Verzonden: woensdag 12 december 2012 11:35

Aan: Stabel Martijn, M.L.M.

Onderwerp: FW: Reactie op Voorontwerpbestemmingsplan Oude Vaartweg Oegstgeest
En hierbij een overlegreactie van de KVK.

Van: annelies.den.breejen@kvk.nl [mailto:annelies.den.breejen@kvk.nl]

Verzonden: woensdag 12 december 2012 10:31

Aan: Troost, Kerst

Onderwerp: Reactie op Voorontwerpbestemmingsplan Oude Vaartweg Oegstgeest

Aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oegstgeest
Postbus 1270
2340 BG Oegstgeest

Leiden, 12 december 2012

Geacht College,

Hierbij wil de Kamer van Koophandel Den Haag, kantoor Leiden graag haar reactie geven op het Voorontwerpbestemmingsplan Oude Vaartweg Oegstgeest.

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

De nieuw te ontwikkelen locatie mag de ontwikkeling van naastgelegen MEOB terrein niet in de weg staan. Er is grote behoefte aan bedrijventerreinen in de Leidse regio. De KvK pleit al jaren voor meer ruimte voor bedrijven in de Leidse regio. Voor het behoud en de ontwikkeling van een gezond economisch klimaat wensen wij een snelle herontwikkeling van het Bedrijvenpark MEOB.

Op bladzijde 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'. Svp toelichten dat het hier gaat om een toekomstbeeld. Op dit moment zijn er geen bedrijven op het MEOB-terrein waar dit voor geldt.

KvK Den Haag 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.

Met vriendelijke groeten,

Annelies den Breejen

Kamer van Koophandel Den Haag, kantoor Leiden.

Annelies den Breejen

Beleidsadviseur
Kantoor Leiden
t +31 88 588 81 69
f +31 71 525 06 25
m+31 610 847 976
e annelies.den.breejen@kvk.nl

Kamer van Koophandel Den Haag

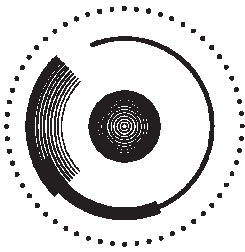
Stationsweg 41
2312 AT Leiden
Postbus 29718
2502 LS Den Haag
www.kvk.nl



ma/di/wo/do

Denk aan het milieu. Print deze e-mail alleen als het noodzakelijk is.

Blijf op de hoogte. Volg [@kvk_denhaag](https://twitter.com/kvk_denhaag) op Twitter.



Advies ruimtelijke plannen

Project	(Voorontwerp) Bestemmingsplan Oude Vaartweg
Gemeente	Oegstgeest
Datum vraag	16 november 2012, Inboeknummer 2012016213
Datum advies	17 december 2012, kenmerk 2012017812
Contactpersoon gemeente	Kerst Troost
Contactpersoon ODWH	Matt Reinders
Akkoord coördinator ODWH	
Adviseurs	Corné Brunt (Bedrijven en milieuzonering) George Terberg (Bodem) Bart Hertsig (Geluid) Teunis Buursema (Luchtkwaliteit) Fred Bakker (Externe veiligheid) Bart van Geleuken (Duurzaamheid)

Projectbeschrijving

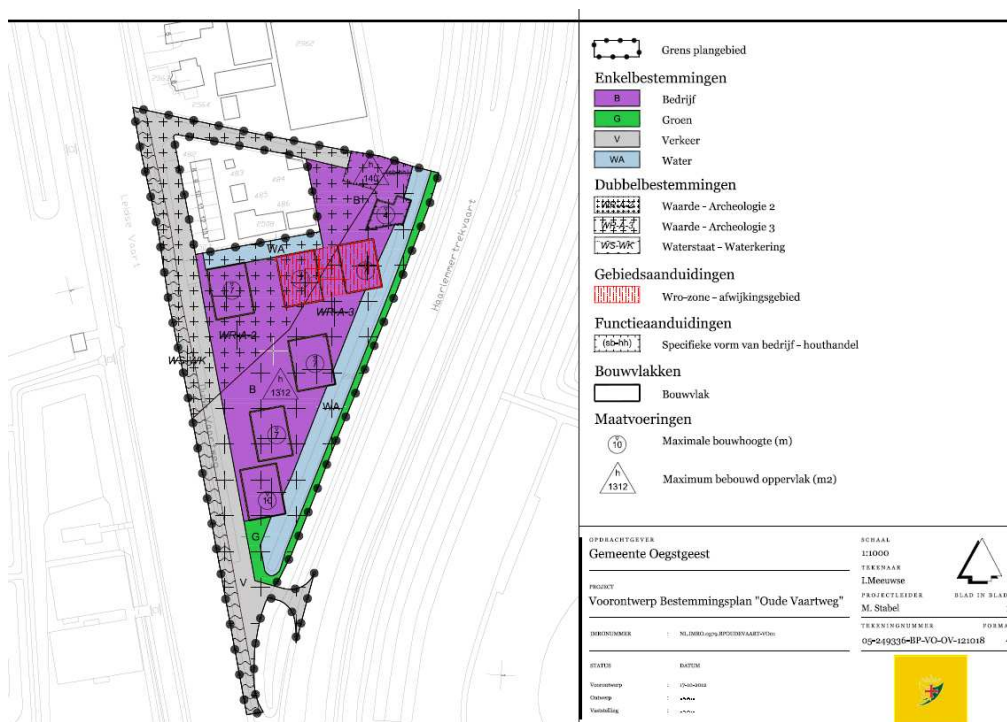
Met het bestemmingsplan Oude Vaartweg wordt enerzijds tegemoet gekomen aan de wettelijke verplichting tot reparatie van het bestemmingsplan 'De Morsebel en Klinkenbergerplas', als gevolg van de onthouding van goedkeuring door Gedeputeerde Staten voor het gedeelte van het plangebied. Daarnaast wordt met het plan de ontwikkeling van ten hoogste zes kleinschalige kantoorunits mogelijk. Ook wordt een calamiteitenontsluiting mogelijk gemaakt naar de N444. Dit alles conform de door de gemeenteraad op 1 maart 2012 vastgestelde locatiestudie Oude Vaartweg. Het plan heeft van 1 november 2012 tot en met 12 december 2012 ter inzage gelegen.

De locatie 'Oude Vaartweg' ligt in het noorden van de gemeente Oegstgeest. Het plangebied bevindt zich in de oksel van de Haarlemmertrekvaart (N444) en de Haarlemmertrekvaart aan de Oude Vaartweg. Naast de N444 aan de oostzijde en de Haarlemmertrekvaart aan de westzijde, wordt de globale begrenzing gevormd door bebouwing aan de noordkant. De oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 10.300 m².

De ligging van het plangebied alsmede de verbeelding zijn weergegeven in onderstaande figuren.



Figuur 1 Ligging plangebied



Figuur 2 Verbeelding plangebied

Adviesvraag

De gemeente Oegstgeest heeft de Omgevingsdienst gevraagd advies uit te brengen over het ter inzage gelegde plan. Het gaat hierbij om het door Oranjewoud opgestelde plan van 17 oktober 2012 met projectnummer 249336. De Omgevingsdienst heeft hierbij gekeken naar de milieuaspecten: m.e.r., bedrijven en milieuzonering, bodem, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid en duurzaamheid die in hoofdstuk 4 van de toelichting worden behandeld. We merken nog op dat ten behoeve van een eerder uitgevoerde lokatiestudie door Oranjewoud voor het plangebied, de toenmalige Milieudienst West-Holland op 22 november 2012 advies heeft gegeven over deze aspecten (kenmerk 2011011427). Ondermeer dit advies was als bijlage opgenomen in het ter inzage gelegde bestemmingplan.

Per milieuaspect is de beoordeling over dit plan in de onderstaande hoofdstukken beschreven.

Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.) (paragraaf 4.1)

De Omgevingsdienst heeft geen opmerkingen over deze paragraaf. Er wordt in hoofdlijnen verwezen naar ons eerder advies waarin staat dat op basis van de door ons beoordeelde aspecten geen formele m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is.

Bedrijven en milieuzonering (paragraaf 4.5)

Met betrekking tot deze paragraaf heeft de Omgevingsdienst de volgende opmerkingen:

- De huidige afstand tussen het perceel van de houthandel en de gevel van de dichtstbijzijnde woning bedraagt ons inziens circa 30 meter. Oranjewoud gaat (op pagina 29) uit van 50 meter.
- Met betrekking tot de houthandel merken we op dat er bij ons geen klachten bekend zijn over het bedrijf (zie ook volgend punt).
- De Omgevingsdienst heeft op 10 december 2012 de rapportage van de genoemde milieucontrole van 7 februari 2011 aan de gemeente Oegstgeest gemaild. In de betreffende rapportage staat (zoals ook in de toelichting) dat de houthandel alleen op zaterdagen is geopend van 9:30-15:30 u. In de regels (artikel 3.1c) en de verbeelding staat dat op de betreffende locatie sprake is van SB-HH ofwel 'specifieke vorm van bedrijf - houthandel'; een houthandel. Teneinde ook in de toekomst er voor te zorgen dat hinder van dit bedrijf uitblijft, het betreft immers een categorie 3.2 bedrijf, zouden in artikels 3.1.c de genoemde openingstijden vermeld kunnen worden. Hierdoor krijgt de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - houthandel" beter invulling.
- In bijlage 1 van de Regels is de "Staat van Bedrijfsactiviteiten" opgenomen. Hierin staan uitsluitend activiteiten met een categorie hoger dan 2. In artikel 3.1 a staat: *De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor: bedrijven uit de categorie 1 van de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten, zoals weergegeven in bijlage 1*. Dit is dus niet correct. We gaan er vanuit dat in bijlage 1 uitsluitend bedrijven uit categorie 1 worden opgenomen en niet zoals nu het geval juist hogere categorieën.

Geluid (paragraaf 4.6)

De Omgevingsdienst heeft geen opmerkingen over deze paragraaf. Het aanvullend advies met betrekking tot geluid in het kader van de doorsnijding van de geluidswal langs de N444 (gemaild aan de gemeente Oegstgeest op 9 december 2012) is opgenomen in de paragraaf. Het aspect geluid vormt geen belemmering.

Luchtkwaliteit (paragraaf 4.7)

De Omgevingsdienst heeft geen opmerkingen over deze paragraaf. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering.

Bodem (paragraaf 4.8)

In deze paragraaf wordt verwezen naar het eerder advies van de Omgevingsdienst waarin aangegeven is dat van het plangebied nauwelijks bodemgegevens bekend zijn en de wel beschikbare onderzoeksgegevens van een kleine strook ter plaatse van de Oude Vaartweg verouderd zijn. Aangegeven wordt dat bij aanvraag van de omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw een verkennend onderzoek conform NEN 5740 (2009) uitgevoerd moet gaan worden. De Omgevingsdienst merkt hierbij op dat ondanks de verwachting dat de bodemkwaliteit voor de bestemming "bedrijven" zeer waarschijnlijk geen belemmering vormt, hierover pas zekerheid bestaat op het moment dat het verkennend onderzoek is uitgevoerd.

Externe Veiligheid (paragraaf 4.10)

In het op 22 november 2011 door de Omgevingsdienst opgestelde advies is aangegeven dat ter vaststelling van de hoogte van het groepsrisico een risicoanalyse moet worden opgesteld ten

aanzien van het transport van gevaarlijke stoffen over de A44. In de toelichting wordt ook naar dit advies verwezen.

Voor het bepalen van het groepsrisico maakt Oranjewoud gebruik van een risicoanalyse van DHV van 22 maart 2012. Deze risicoanalyse is uitgevoerd voor transport van gevaarlijke stoffen over de A44 in verband met de plangebieden Buitenlust, Voscuyl-Bloemenbuurt, Dorpsstraat-Elstgeestpolder en Haaswijk. Er is hierbij echter geen rekening gehouden met de toename van het groepsrisico ten gevolge van het plangebied Oude Vaartweg.

Ten aanzien van de plangebieden Buitenlust, Voscuyl-Bloemenbuurt, Dorpsstraat-Elstgeestpolder en Haaswijk is een groepsrisico berekend van 0,277 x OW (significant groepsrisico). Uit de risicoberekening blijkt niet welke verhoging van het groepsrisico samenhangt met het plangebied Oude Vaartweg.

De in de bijlagen bij het VO BP Oude Vaartweg opgenomen risicoanalyse moet nog worden aangevuld met de hoogte van het groepsrisico die is toe te schrijven aan de ontwikkelingen in het plangebied. Het daaruit gegenereerde groepsrisico zal worden getoetst aan de (gemeentelijke) omgevingsvisie externe veiligheid en de provinciale structuurvisie. Pas dan kan een definitief advies worden gegeven over het aspect externe veiligheid voor de ontwikkelingsmogelijkheden in het plangebied.

Op 10 december 2012 heeft de Omgevingsdienst de gemeente Oegstgeest geadviseerd om DHV een risicoanalyse te laten maken waarin dit plan wordt opgenomen.

Duurzaamheid (paragraaf 4.12)

Feitelijk staat hierin een verwijzing naar het advies van de Omgevingsdienst van 22 november 2011. De Omgevingsdienst benadrukt dat zodra de plannen meer concreet zijn om als hulpmiddel bij de invulling van het aspect *Duurzaamheid* gebruik te maken van de ambitietabel die hoort bij het Regionaal Beleid Duurzame Stedenbouw. Uiteraard wil de Omgevingsdienst daarbij graag een adviserende rol spelen.

Datum:
17 december 2012

Kenmerk:
2012017812

Contactpersoon:
M. Reinders
M.Reinders@odwh.nl

Zaaknummer:
2012016213

Gemeente Oegstgeest
De heer K. Troost
Postbus 1270
2340BG OEGSTGEEST

Betreft: RO milieuadvies Voorontwerp Bestemmingsplan (VO BP) Oude Vaartweg
Oegstgeest.

Geachte heer Troost,

Op verzoek van de gemeente Oegstgeest heeft de Omgevingsdienst West-Holland het van 1 november 2012 tot en met 12 december 2012 ter inzage gelegde Voorontwerp bestemmingsplan Oude Vaartweg beoordeeld op de milieuaspecten m.e.r., bedrijven en milieuzonering, bodem, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid en duurzaamheid. Met het bestemmingsplan worden de ontwikkeling van ten hoogste zes kleinschalige kantoorunits alsmede een calamiteitenontsluiting naar de N444 mogelijk gemaakt. We merken op dat de toenmalige Milieudienst West-Holland op 22 november 2012 advies heeft gegeven over een planstudie die betrekking had op deze lokatie (kenmerk 2011011427). Ondermeer dit advies was als bijlage opgenomen in het ter inzage gelegde bestemmingplan

Wij concluderen het volgende:

Bedrijven en milieuzonering:

In het bijgevoegde advies zijn ondermeer enkele opmerkingen gemaakt over de in het plangebied aanwezige houthandel.

Bodem

De Omgevingsdienst merkt hierbij op dat ondanks de verwachting dat de bodemkwaliteit voor de bestemming "bedrijven" zeer waarschijnlijk geen belemmering vormt, hierover pas zekerheid bestaat op het moment dat 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.

Externe veiligheid

De in de bijlagen bij het VO BP Oude Vaartweg opgenomen risicoanalyse moet nog worden aangevuld met de hoogte van het groepsrisico die is toe te schrijven aan de ontwikkelingen in het plangebied. Het daaruit gegenereerde groepsrisico zal worden getoetst aan de (gemeentelijke) omgevingsvisie externe veiligheid en de provinciale structuurvisie. Pas dan kan een definitief advies worden gegeven over het aspect externe veiligheid voor de ontwikkelingsmogelijkheden in het plangebied.

Datum:
17 december 2012

Kenmerk:
2012017812

Op 10 december 2012 heeft de Omgevingsdienst de gemeente Oegstgeest geadviseerd om DHV een risicoanalyse te laten maken waarin dit plan wordt opgenomen.

Duurzaamheid

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. Uiteraard wil de Omgevingsdienst daarbij graag een adviserende rol spelen.

Voor wat betreft de overige aspecten heeft de Omgevingsdienst geen noemenswaardige opmerkingen.

Nadere informatie per milieuaspect vindt u in het advies Ruimtelijke plannen d.d. 17 december 2012 dat als bijlage bij deze brief is gevoegd.

Mocht u verder nog vragen hebben dan kunt u contact opnemen met M. Reinders van onze dienst.

Namens het dagelijks bestuur van de Omgevingsdienst West-Holland,

Met vriendelijke groet,

Drs. A.L. de Zwart-Durieux
hoofd afdeling Leefmilieu

cc. Procedurekamer (ROM)

Paraaf coördinator

Directie Ruimte en Mobiliteit
Afdeling Ruimte, Wonen en Bodem
Contact
mr. E. Sprietsma
T 070 - 441 62 47
e.sprietsma@pzh.nl

Postadres Provinciehuis
Postbus 90602
2509 LP Den Haag
T 070 - 441 66 11
www.zuid-holland.nl

Burgemeester en Wethouders van Oegstgeest
Postbus 1270
2340 BG Oegstgeest

Datum

Ons kenmerk
PZH-2012-363626055
Uw kenmerk

Bijlagen

Onderwerp

Artikel 3.1.1 Bro; vooroverleg voorontwerp
bestemmingsplan Oude Vaartweg

Geacht college,

Ik heb kennis genomen van het bovengenoemde voorontwerpbestemmingsplan. Het plan geeft aanleiding tot de volgende reactie.

Het provinciale beoordelingskader is vastgelegd in de provinciale Structuurvisie en de verordening Ruimte. Het plan is op een aantal punten niet conform dit beleid.

Opmerkingen

Externe veiligheid

In de ruimtelijke onderbouwing wordt volstaan met de opmerking dat de nieuwe ontwikkeling geen significante invloed heeft op het groepsrisico (GR). In de huidige situatie is het GR 0,277 maal de oriëntatiewaarde. De mogelijke toename van het GR als gevolg van dit plan is niet bekend. Voor een beoordeling aan de hand van de provinciale beleidsregel met betrekking tot groepsrisico in de ruimtelijke ordening dient deze toename te worden berekend.

De risicoberekening van de bestaande situatie, die bij de toelichting is gevoegd (Bijlage 5 Risicoberekening A44) is een conceptversie van maart 2012. Ik verzoek u in de verdere planprocedure een definitieve versie op te nemen.

Bij het plan ontbreekt nog een advies van de Veiligheidsregio Hollands Midden.

Planregels

Binnen de bestemming Bedrijf (artikel 3) wordt onder 3.1 de mogelijkheid geopend voor het realiseren van kantoren. Ik verzoek u, op basis van artikel 7, lid2, onder a. van de verordening

Bezoekadres
Zuid-Hollandplein 1
2596 AW Den Haag

Tram 9 en bus 65
stoppen dichtbij het
provinciehuis. Vanaf
station Den Haag CS is
het tien minuten lopen.
De parkeerruimte voor
auto's is beperkt.



Ruimte, in artikel 3.5 op te nemen dat deze kantoren maximaal een bruto-vloeroppervlak van 1000 m2 per vestiging mogen beslaan.

Conclusie

Het plan houdt op bovengenoemde punten onvoldoende rekening met het provinciaal belang. Ik verzoek u daarom het plan aan te passen.

Dit is een gecoördineerde reactie van alle betrokken directies van de provincie.

Hoogachtend,

de directeur van de directie Ruimte en Mobiliteit,
voor deze,

ir. J. de Jong
hoofd bureau Ontwikkeling en Realisatie

Deze brief is digitaal vastgesteld, hierdoor staat er geen fysieke handtekening in de brief.

GEMEENTE OEGSTGEEST				
Nr.	15 FEB 2013			
Routing	S	S	R	G
Paraaf:				
Streefdatum:				
b.b. verzonden:				
b.b. afgegeven:				

Aan het College van burgemeester en wethouders
Gemeente Oegstgeest
De heer K. Troost
Postbus 1270
2340 BG OEGSTGEEST

Contactpersoon
Ilse Goossens
ilse.goossens@brandweer.vrh.m.nl
Postbus 1123,
2302 BC Leiden

Kenmerk
UIT-2013-026098
Bijlagen
-
Uw kenmerk

13 FEB. 2013

Datum: 5 februari 2013
Onderwerp: Voorontwerp bestemmingsplan Oude Vaartweg

Geachte heer Troost

In uw e-mail van 31 oktober 2012 heeft u de Veiligheidsregio Hollands Midden verzocht om advies uit te brengen in het kader van het vooroverleg van het voorontwerp bestemmingsplan Oude Vaartweg.

Voormeld bestemmingsplan geeft mij aanleiding tot het geven van de navolgende reactie.

Bij de ontwikkeling van het plangebied moet voor een adequate hulpverlening 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. In de praktijkrichtlijn bluswatervoorziening en de praktijkrichtlijn bereikbaarheid, zoals vastgesteld door de Regionale Brandweer Hollands Midden, staan deze en andere punten uitgebreid omschreven.

In een eerder overleg met uw gemeente is geadviseerd om een tweede aansluiting op de Haarlemmertrekvaart te realiseren en deze alleen te gebruiken indien sprake is van een calamiteit. Ik adviseer u deze weg in het voorontwerp bestemmingsplan op te nemen.

Op dit moment is het tracé van het drinkwaterleidingnet 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 adviseer ik u om een opstelplaats voor de hulpverleningsdiensten langs de Leidse Vaart te realiseren.

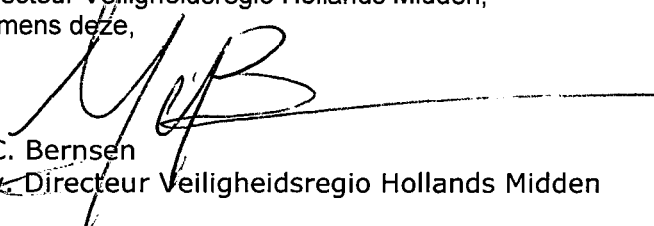
Voor het plangebied kan er grotendeels vanuit worden gegaan dat de personen binnen het plangebied zichzelf in veiligheid kunnen brengen, mits tijdig gewaarschuwd, zonder hulp van de hulpverleningsdiensten

Ik adviseer u de eerdergenoemde maatregelen ten aanzien van bereikbaarheid en bluswatervoorziening te treffen.

Verder verzoek ik u mij te informeren over de besluitvorming omtrent het voorontwerp bestemmingsplan Oude Vaartweg.

Ik ga er vanuit dat ik u met deze brief voldoende heb geïnformeerd. Hebt u nog vragen, neem dan contact op met de in het briefhoofd genoemde contactpersoon.

Hoogachtend,
Directeur Veiligheidsregio Hollands Midden,
namens deze,


J.C. Bernsen
Plv. Directeur Veiligheidsregio Hollands Midden



Tolhuysch B.V.

Tolhuysch B.V.
Jaagpad 3
2343 BS Oegstgeest
Telefoon 071 - 521 21 06
Fax 071 - 521 21 71
Email info@smitsloogroep.nl

KvK Leiden 28033899
ABN-AMRO Bank Den Haag 40.91.83.326

AANGETEKEND
Gemeente Oegstgeest
T.a.v. College van B&W
Postbus 1270
2340 BG OEGSTGEEST

11 DEC 2012

Ro

Onderwerp Inspraakreactie voorontwerp bestemmingsplan Oude Vaartweg
Ons kenmerk MS/EvdB
Datum 7 december 2012

Geacht College,

Onderstaand treft u onze inspraakreactie ten aanzien van voornoemd voorontwerp aan.

1) Eigendom Tolhuysch B.V. en bestaande inspanningsverplichting gemeente

Wij houden u volledig aansprakelijk voor de eventuele negatieve gevolgen die voor ons door onderhavig voorontwerp zouden ontstaan, aangezien de tervisielegging hiervan zonder enig nader overleg met ons heeft plaatsgevonden, hetgeen onacceptabel en bestuurlijk onbehoorlijk is. Wij zijn eigenaar van liefst 30% van de gronden van het plangebied. Dit is zelfs nog exclusief het aansluitende watergedeelte (Haarlemmertrekvaart). Na 30 jaar slaagden wij er in, op de onderhavige locatie, de door de provincie en gemeente gewenste afstemming tussen de grondeigenaren van de braakliggende gronden in dit restgebied, tot stand te brengen. Een en ander heeft er in geresulteerd dat wij met u en de firma Korswagen fors investeerden en aan uw hand consensus bereikten over de stedenbouwkundige uitgangspunten (onder begeleiding van Oranjewoud), welke ten slotte aan de Gemeenteraad zijn voorgelegd. Het feit dat de Raad ons plan door een rooilijn-verlegging tot 0 elimineerde, ontsloeg u niet van nakoming aan medewerking van ons plan. U had dienen te besluiten samen met ons een mogelijkheid van minder 'bermbekleding' te onderzoeken en ook samen met ons te entameren tegen een ongunstig raadsbesluit.

Uw schrijven d.d. 4 september jl., waarin u stelt eerst te kunnen oordelen over ons plan, na tervisielegging van onderhavig voorontwerp, zonder onze bouwmassa's daarop aangegeven, raakt kant noch wal, want doet voorkomen dat de afgesproken samenwerking tussen ons niet meer zou bestaan, zoals u eveneens d.d. 10 en 24 juli jl. door ons geboden vervolggespreksopeningen terzake onbeantwoord liet. Publiek- en privaatrechtelijk handelt u hiermee onjuist, hetgeen wij niet kunnen tolereren.

2) Onjuiste bestemmingsfuncties en -invullingen

U beoogt ons gehele kavel tot verkeer te bestemmen en gaat hierbij volledig voorbij aan de realiteit, door te stellen dat de huidige bestemming 'recreatie' niet opportuun is en hierbij ook het groen op ons perceel, dat reeds decennia volledig als zodanig is bestemd, compleet dient te verdwijnen, waar u verderop onterecht schrijft dat de

groenstructuur juist wordt behouden. Wij sommeren u de huidige bestemmingen te handhaven.

Wij wensen tevens aan te tekenen dat onze private weg niet t.b.v. plannen van derden kan functioneren. In het door Korswagen beoogde bouwplan, waar wij middels dit schrijven 100% bezwaar tegen maken, wordt onze weg ten onrechte geïntegreerd, doch dient Korswagen, indien voor zijn plan benodigd, een eigen weg aan te leggen. Het mogelijk voor Korswagen ongewenste feit dat dit kan impliceren dat de voorgevel van hun beoogde gebouwen achter de rooilijn gesitueerd is, mag geen argument vormen om onze grond te trachten te gebruiken. Wij zijn er als ontwikkelaar immers op teruggeworpen om op eigen grond de mogelijkheden maximaal uit te zien te nutten (dus niet meer in samenwerking met derden). Dit betekent dat diezelfde derden tevens van eigen kracht uit dienen te gaan en niet dienen te trachten te leunen op onze eigendomspositie en rechten. Dit zou des te schrijnender zijn wegens het feit dat onze oorspronkelijke bouwmassa reeds is "vernietigd" en wij daardoor dus al zwaar beperkt zijn qua rendement en mogelijkheden.

Concluderend, u kunt er van verzekerd zijn dat wij iedere beoogde vorm van misbruik van onze weg met alle middelen zullen bestrijden.

3) Huidige markt / nieuwbouw in strijd met goede ruimtelijke ordening

De markt voor het door ons gezamenlijk geïnitieerde plan is in zijn geheel verdwenen en de afgelopen jaren heeft zich in de regio steeds meer structurele leegstand, door een wegvallen van vraag naar kantoorunits, voorgedaan. Het door u vereiste en in het plan opgevoerde, in onze opdracht door Barnhoorn Bedrijfsmakelaardij vervaardigde marktrapport van d.d. 13 mei 2011, bedoeld als stedenbouwkundige onderbouwing naar de politiek en de burger, trokken wij dan ook voor wat ons deel betreft bij u in middels ons schrijven d.d. 5 november jl., waaraan bijgevoegd schrijven van Barnhoorn Bedrijfsmakelaardij (Bijlage I) werd toegevoegd. Een voortzetting van het voorontwerp, ook zonder bermbebouwing en al dan niet in gedeelten, zal uiteindelijk vastlopen op bezwaren die terecht gehonoreerd dienen te worden, reeds hierom omdat de verwezenlijking niet te verwachten valt. Het plan is niet meer dan tot een luchtspiegeling verworden. Wij maken dan ook bezwaar tegen het voorliggende voorontwerp bestemmingsplan en wel tegen bebouwing met kantoor-/bedrijfsunits. Thans zijn hier 6 bouwblokken geprojecteerd, welke qua oppervlakte, hoogte en verschijningsvorm een zeer dominante positie in dit vooralsnog groene gebiedje innemen, met alle ongewenste neveneffecten van dien, als: frequente verkeersstromen, verdwijnen van zichtlijnen, teloorgang van groene verbindingssader tussen Klinkenbergerplas en Haaswijk, e.d. Door invulling met voornoemde units zou alle recreatieruimte en groen verloren, hetgeen tevens tegen de Structuurvisie indruist.

Verwijzend naar de Wet merken wij expliciet op dat nieuwbouw in overeenstemming moet zijn met een goede ruimtelijke ordening en dus niet in strijd daarmee, zoals thans het geval

blijkt te zijn. Goede ruimtelijke ordening betekent dat onaanvaardbare leegstand van kantoorgebouwen moet worden voorkomen. Die onaanvaardbare leegstand zal immers leiden tot verpaupering en aantasting van het leef- en werkmilieu; in dat kader geldt ook duurzame ontworpen van de kantoorvoorzieningen structuur. U zult voor deze locatie nadrukkelijk de negatieve effecten van de leegstand in het kader van een goed ruimtelijke ontwikkeling dienen te betrekken. De economische uitvoerbaarheid van de toegekende bestemming (bedrijven/kantoren) dient dus getoetst te worden, mede gezien de crisis en de gewijzigde inzichten m.b.t. bedrijven en kantoren. Er staat immers niet vast dat de beoogde ontwikkeling (bouw en invulling/gebruik) gerealiseerd kan en zal worden. Eerder het tegendeel lijkt hier van toepassing. Wij zijn hier dus pertinent tegen alle vormen van nieuwbouw en wel in dit geval dus de 6 beoogde units.

4) Verplichting tot onderzoek alternatieve invulling / meest doelmatig gebruik

Aangezien het traject tussen de gemeente Oegstgeest en ons nog niet is beëindigd, zijn wij, vorenstaande in acht nemend, zoals u bekend, onverplicht bereid, ondanks de dan te ondervinden schade, voor ons perceelsgedeelte, te overwegen een andere weg in te slaan, die ook meer bij de oorspronkelijke provinciale wensen van niet kantoorachtige bedrijfsmatigheid past. Het staat ons thans voor over te gaan tot de exploitatie van ligplaatsen (en eventuele buitenopslag) van recreatieboten, in samenhang met parkeren c.q. faciliteiten voor het op- en afkoppelen van trailers. Een en ander hebben wij weergegeven op bijgesloten schets (Bijlage II). Wij zijn daarbij de mening toegedaan, dat u hier de belangen van de aangrenzende bewoners ook beduidend meer zou beantwoorden (terwijl door de controle ons kavel ook niet meer als afwerk- en drugsdealplek gebruikt kan worden) en dat ons plan dan ook eerst met hen dient te worden getoetst ten opzichte van andere ideeën. Bovendien worden de door uw Raad zeer belangrijk geachte (historische) zichtlijnen op deze wijze geenszins verstoord.

Voor ons is in dit kader een tweede overweging (plan) bespreekbaar, waaraan het Waterschap ook mee zou willen werken. Dit betreft het (gedeeltelijk) uitgraven van grond ter creatie van extra water t.b.v. recreatieboten. Voor overige variaties staan wij tevens open.

Van een "verrommeling" door onze geschetste invulling hoeft u niet te vrezen, aangezien hier uiteraard uniforme richtlijnen voor ontwerp, gebruik en handhaving kunnen worden afgesproken. Ons staat een clustering van ligplaatsen in dezelfde kwalitatief hoogwaardige verschijningsvorm voor, zoals dat bijvoorbeeld tevens aan de door u zelf ontworpen kade aan de H.P. Berlagelaan het geval is of in jachthaven Welgelegen / Poelgeest. De verrommeling die in dit gebied thans wel bestaat (electriciteitsmasten, transportbedrijf, gevangenis, rehabilitatie-units, e.d.) heeft u zelf maximaal gefaciliteerd en past niet bij deze recreatieve groene zone. Dit restgebied aan de Oude Vaartweg dient hoe dan ook een nieuwe invulling te krijgen en als hier dan toch nog keuze in bestaat, lijkt ons alternatief de meest vriendelijke, groene en sociaal veilige optie, i.t.t. het huidige plan, waarin onder meer sprake is van zeer ongewenste frequente verkeersstromen. Door honorering van ons plan

zouden voornoemde "schadelijke" invullingen nog enigszins door u gerepareerd kunnen worden.

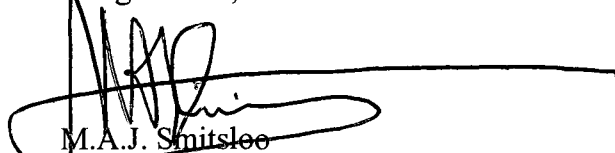
5) Bewoners en Openbaarheid

Mede door de gemeente kwamen wij vooralsnog niet tot overleg met de bewoners, hetgeen in dit stadium, ondanks onze inspanningen hiertoe, ook niet meer lukte (thans zijn de bewoners onbereidwillig tot overleg). Zodoende konden wij niet in afstemming met hen komen, waartoe wij dus wel een opening boden (zowel mondeling als schriftelijk).

In uw schrijven aan de bewoners d.d. 23 oktober jl. veronderstelt u ten onrechte dat wij het parkeren ten behoeve van hen zouden wegnemen. Evenals de ligplaatsmogelijkheden voor hen, zijn wij onverplicht bereid een en ander bij honorering van ons vorenstaande en als bijlage ingesloten plan, overeind te houden, dus voort te zetten, hetgeen betekent *'het huidige parkeren onbetaald continueren en de mogelijkheid de huur van ligplaatsen te behouden'*. In voornoemde brief aan omwonenden stelt u trouwens ten onrechte dat de parkeerplaatsen volgens de Wegenlegger openbaar zouden zijn. Immers, deze zijn in de Wegenlegger geenszins opgenomen. Dit geldt tevens voor de weg op ons perceel, welke u zonder overleg met ons als calamiteitenontsluiting zou willen gebruiken, hetgeen publiek- en privaatrechtelijk niet mogelijk is. Indien u deze calamiteitenontsluiting niet verwijdt van de plankaart, dienen wij ons hier helaas ook met alle middelen tegen te verzetten.

Wij verzoeken u nu uw onmiddellijke medewerking te verlenen aan het meest doelmatig gebruik, dat niet kan worden ontzegd binnen de bestemming recreatieve doeleinden. Gelieve ons in dier voege per omgaande te berichten. Wij verzoeken u verder deze inspraakreactie in de uitwerking van de plankaart en de voorschriften te betrekken en behouden ons het recht voor deze zienswijze te allen tijde uit te kunnen breiden.

Hoogachtend,



M.A.J. Smitsloo
Directeur

Bijlagen: 2



Barnhoorn
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

Rijnsburgersingel 59 - 2316 XX Leiden

Postbus 327 - 2300 AH Leiden

Telefoon 071 - 30 50 200

Fax 071 - 52 31 170

www.barnhoornbedrijfsmakelaardij.nl

Tolhuysch B.V.

T.a.v. de heer M.A.J. Smitsloo

Jaagpad 3

2343 BS Oegstgeest

Behandeld door: Aad Barnhoorn

E-mail: aad@barnhoornbedrijfsmakelaardij.nl

Datum: 23 oktober 2012

Kenmerk: AB12961

Onderwerp: Ontwikkeling 10 (half)vrijstaande bedrijfs-/kantorennunits, direct gelegen aan de Haarlemmertrekvaart, deel uitmakende van het plan Oude Vaartweg.

Geachte heer Smitsloo,

In het kader van uw nog steeds lopende overleg met de Gemeente Oegstgeest berichten wij u het navolgende.

Betreffende het (deel)plan, bestaande uit 10 (half)vrijstaande bedrijfs-/kantorennunits welke direct gelegen zijn aan de Haarlemmertrekvaart, willen wij u er op wijzen dat aan onze bij de planvorming door de gemeente vereiste voornoemde locatiestudie, inmiddels geheel geen waarde meer kan worden gehecht. Immers, er doet zich de laatste jaren in de regio een dusdanig structurele leegstand in kantoorruimten voor, dat zeker naar dit soort concepten geen vraag meer bestaat. Naar het zich laat aanzien kan het nog jaren duren, alvorens dit concept in de regio weer naar de dan geldende markt, enige substantiële invulling ondervinden. Het voorgaande is het gevolg van het nieuwe werken, maar ook de te beperkte financieringsmogelijkheden. Wij verwachten niet dat er zich spoedig betere kansen ten aanzien van vorenstaande ontwikkeling zullen voordoen.

Wij raden u dan ook aan met de gemeente naar een passendere invulling toe te werken, waarbij 'recreatief', mede gezien ligging alsmede het huidige bestemmingsplan, voor de hand lijkt te liggen.

U succes wensend, met vriendelijke groet,

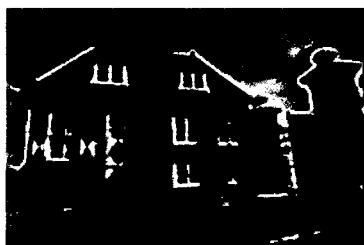
Barnhoorn Bedrijfsmakelaardij B.V.

Beëdigd makelaar en taxateur

Barnhoorn Bedrijfsmakelaardij B.V. - KvK 28115888 - Rabobank 12 44 30 309



Van toepassing zijn de voorwaarden van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen NVM, gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Utrecht. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft.



Tolhuysch B.V.

GEMEENTE OEGSTGEEST	
Nr.	6 FEB 2013
RD	

Tolhuysch B.V.
Jaagpad 3
2343 BS Oegstgeest
Telefoon 071 - 521 21 06
Fax 071 - 521 21 71
Email info@smitsloogroep.nl

KvK Leiden 28033899
ABN-AMRO Bank Den Haag 40.91.83.326

AANGETEKEND

Gemeente Oegstgeest
T.a.v. College van B&W
Postbus 1270
2340 BG OEGSTGEEST

Onderwerp	Aanvulling inspraakreactie voorontwerp bestemmingsplan Oude Vaartweg
Ons kenmerk	MS/EvdB
Datum	4 februari 2013

Geacht College,

Onderstaand treft u onze aanvullende inspraakreactie ten aanzien van het voorontwerp bestemmingsplan Oude Vaartweg aan.

Het kadastrale perceel "OEGSTGEEST A 1701" is d.d. 28 december 2012 verkocht, waarna de grond op 11 januari jl. plots bouwrijp werd gemaakt, waaronder tevens een deel van onze grond, waar wij nadrukkelijk geen toestemming voor hebben gegeven. Dit is onacceptabel en kan voor ons fiscaal, maar ook ecologisch ten aanzien van het door ons gewenst toekomstig recreatieve gebruik, gevolgen hebben, waar wij de verantwoordelijken alsdan aansprakelijk voor zouden houden.

Tevens heeft de familie Korswagen ten onrechte, bij voornoemde verkoop van privé naar het bedrijf Tauro IV B.V., getracht het wettelijk regime te omzeilen, door haar grond in het Kadaster als titel 'TERREIN NIEUWBOUW-BEDRIJVGHEID' mee te geven, terwijl de werkelijke functie, conform de vigerende 'RECREATIE/GROEN'-bestemming, 'TERREIN GRASLAND' betreft, zoals tot voorheen dus wel juist was vastgelegd bij het Kadaster. Hiermee wordt door Korswagen wel heel erg "op de muziek vooruit gelopen", hetgeen u niet kunt faciliteren. Immers, de gemeenteraad heeft hier geen enkel bouwplan gehonoreerd, dus van nieuwbouw en bedrijvigheid is hier geenszins sprake, hetgeen dus geen eigen leven moet gaan leiden. Wij gaan er vanuit dat u dit vanuit de gemeente laat corrigeren bij het Kadaster.

Wij verzoeken u voornoemde inspraakreactie met zeer grote zorgvuldigheid te behandelen/betrekken in uw ontwerp bestemmingsplan en behouden ons wederom het recht voor om onze inspraakreactie te allen tijde uit te kunnen breiden.

Hoogachtend,

Drs. M.M. Smitsloo

CC Korswagen Projectrealisatie B.V.

Aan het College van Burgemeester en Wethouders
van gemeente Oegstgeest
Postbus 1270
2340 BG OEGSGTEEST

GEMEENTE OEGSTGEEST	
Nr.	110 DEC 2012
Routing	
Parent	
Street	
b.b.v. g...	
b.b. afge...	

Oegstgeest, 7 december 2012

Betreft: indienen zienswijzen voorontwerp bestemmingsplan Oude Vaartweg

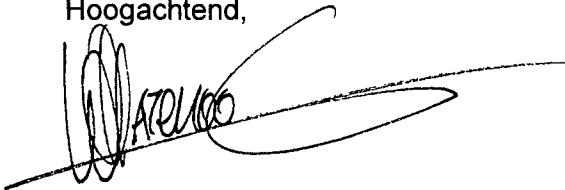
Geacht college,

In reactie op het voorontwerp bestemmingsplan Oude Vaartweg wat van 1 november t/m 12 december 2012 ter inzage ligt, doen wij u hierbij de zienswijzen toekomen namens alle bewoners en bedrijven op de Oude Vaartweg.

De hierbij ingediende zienswijzen dienen als vertrouwelijk te worden aangemerkt, waarbij wij toelichten dat deze zienswijzen uitsluitend door het college of ambtenaren mogen worden ingezien c.q. behandeld die met de beantwoording van de zienswijzen belast zijn. Eerst nadat beantwoording van onze zienswijzen heeft plaatsgevonden en wij de beantwoording in ons bezit hebben, zullen wij (na uw verzoek hiertoe) toestemming verlenen om onze zienswijzen via publicatie of anderszins kenbaar te maken.

In afwachting van beantwoording van bijgesloten zienswijzen verwoord op pagina 1 tot en met 24, verblijven wij,

Hoogachtend,



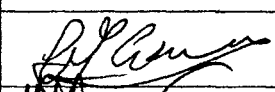
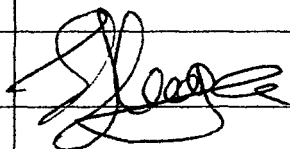
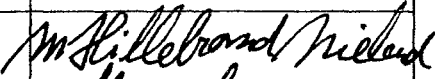
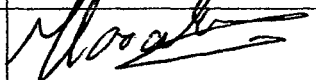
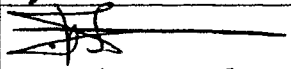
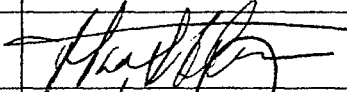
(namens alle bewoners en bedrijven op de Oude Vaartweg)

W.T. Hazenoot-van Steijn
Oude Vaartweg 5
2343 JD Oegstgeest

Bijlage: lijst met handtekeningen bewoners/bedrijven Oude Vaartweg

VOORONTWERP BESTEMMINGSPLAN OUDE VAARTWEG

Onderstaande personen stemmen ermee in, dat namens hen door W.T. van Steijn-Hazenoot een eensluidende zienswijze wordt ingediend op het voorontwerp bestemmingsplan Oude Vaartweg wat van 1 november t/m 12 december 2012 bij Gemeente Oegstgeest ter inzage ligt. Door een gezamenlijke zienswijze in te dienen wensen onderstaande personen dat hun belangen als omwonenden en aanwezige bedrijven in een gezamenlijke zienswijze tot uiting worden gebracht.

Naam	Adres	Woonplaats	Handtekening
Fam. Aartman	Oude Vaartweg 3	2343 JD Oegstgeest	
Fam. Van Steijn	Oude Vaartweg 5	2343 JD Oegstgeest	
Fam. Ruigrok	Oude Vaartweg 6	2343 JD Oegstgeest	
Fa. Hoogeveen	Oude Vaartweg 7	2343 JD Oegstgeest	
Fam. V.d. Oever	Oude Vaartweg 8	2343 JD Oegstgeest	
Mw. Hillebrand	Oude Vaartweg 9	2343 JD Oegstgeest	
Fam. Hoogervorst	Oude Vaartweg 10	2343 JD Oegstgeest	
Fam. Van Dommelen	Oude Vaartweg 11	2343 JD Oegstgeest	
Fam. Stikkelorum	Oude Vaartweg 12	2343 JD Oegstgeest	
Mw. Minke	Oude Vaartweg 13	2343 JD Oegstgeest	

ZIENSWIJZEN op VOORONTWERP BESTEMMINGSPLAN OUDE VAARTWEG

Datum: 7 december 2012

DE ZIENSWIJZEN DOOR BEWONERS VAN DE OUDE VAARTWEG ZIJN VERWOORD OP PAGINA 1 t/m 24

Deze zienswijzen worden ingediend namens:

Mevrouw Minke, Oude Vaartweg 13, Oegstgeest

De heer en mevrouw Stikkelorum, Oude Vaartweg 12, Oegstgeest

De heer en mevrouw Van Dommelen, Oude Vaartweg 11, Oegstgeest

De heer en mevrouw Hoogervorst, Oude Vaartweg 10, Oegstgeest

Mevrouw Hillebrand, Oude Vaartweg 9, Oegstgeest

De heer V.d. Oever, Oude Vaartweg 8, Oegstgeest

De heer Hoogeveen, eigenaar houthandel Oegstgeest, wonende te Sassenheim

De heer en mevrouw Ruigrok, Oude Vaartweg 6, Oegstgeest

De heer en mevrouw Van Steijn / Th.P. van Steijn en Zn., Oude Vaartweg 5

De heer en mevrouw Aartman, Oude Vaartweg 3, Oegstgeest

STRUCTUURVISIE 2005-2020 Gemeente Oegstgeest

1. De structuurvisie 2005-2020 van gemeente Oegstgeest is op 30 juni 2005 vastgesteld.
2. Volgens de definitie in de Structuurvisie 2005-2020 van Gemeente Oegstgeest is deze locatie een inbreidingslocatie. In het voorontwerp bestemmingsplan wordt telkens gesproken over dat onderhavige locatie een herstructureringslocatie zou zijn. Vanwege het ontbreken van enige bebouwing op deze locatie is dit niet juist. Onderhavige locatie is dus een inbreidingslocatie.
3. Volgens de Toelichting bij de Structuurvisie 2005-2020 is het uitgangspunt bij deze structuurvisie: GEEN INBREIDING.
4. Blijkens de plankaart van de Structuurvisie 2005-2020 van Gemeente Oegstgeest, vastgesteld door de gemeenteraad op 30 juni 2005, is de onderhavige locatie aangeduid met de bestemming 'GROEN'. In de gemeentelijke structuurvisie is niets te lezen over ontwikkelingen op de locatie Oude Vaartweg.
5. De Structuurvisie 2005-2020 is tot stand gekomen door gebruikmaking van vele bronnen. Eén van deze bronnen is het Streekplan Zuid-Holland West 2003. Als het Streekplan Zuid-Holland West 2003 een andere bestemming voor deze locatie zou beogen, zou dit in de Structuurvisie 2005-2020 tot uiting moeten komen. Dit is niet het geval. Als burger mag je ervan uitgaan, dat deze bronnen op zorgvuldige wijze zijn geraadpleegd en dat de Structuurvisie 2005-2020 zorgvuldig is opgesteld.

6. De Provincie Zuid-Holland heeft in betreffende periode de taak om erop toe te zien dat gemeenten structuurvisies opstellen welke voldoen aan provinciaal beleid. Als de Structuurvisie 2005-2020 van gemeente Oegstgeest 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.
7. De Structuurvisie 2005-2020 is onderverdeeld in deelgebieden. Volgens de Structuurvisie is de locatie Oude Vaartweg gesitueerd in deelgebied Klinkenberg-Klinkenbergerplas. Voor dit deelgebied zijn de volgende ontwikkelingen beoogd:
 - GW Zoekgebied waterberging, versterking ecologische binding met Haarlemmertrekvaart;
 - VP Geen ontwikkelingen buiten voorgenomen plannen;
 - Wo Geen ontwikkelingen;
 - We Geen ontwikkelingen;
 - Vo Inrichting openbare ruimte versterken voor recreatief gebruik.

BESTEMMINGSPLAN DE MORSEBEL EN KLINKENBERGERPLAS

Van 13 april t/m 24 mei 2006 lag het ontwerpbestemmingsplan De Morsebel en Klinkenbergerplas ter visie voor zienswijzen. Zowel Korswagen Projectrealisatie als Tolhuysch (Smitsloo) hadden een zienswijze ingediend. Echter, omdat de Provincie deze locatie had bestemd als Bedrijventerrein werden de zienswijzen van zowel Korswagen en Tolhuysch als ontvankelijk doch ongegrond verklaard. Het ontwerpbestemmingsplan zal naar aanleiding van de reacties niet gewijzigd worden.

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. De gemeente dient bij het nemen van besluiten de noodzakelijke openheid in acht te nemen. Waarom een geheime bijlage onderdeel is van dit voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan, zien wij graag toegelicht.
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.

Na 18 september 2006 tot augustus 2011 heeft de gemeenteraad geen berichtgevingen meer gehad over onderhavig bestemmingsplan. Dit, terwijl achter de schermen wel degelijk allerlei zaken speelden.

10. Tijdens een B&W vergadering op 6 maart 2007 krijgen twee ambtenaren machtiging tot het voeren van het woord namens het College op een hoorzitting welke op 7 maart 2007 plaatsvindt. Slechts één dag voorafgaand aan een hoorzitting bij de Provinciale Planologische Commissie worden twee ambtenaren door het college gemachtigd om namens hen het woord te voeren. Het is merkwaardig te noemen dat de machtiging de dag ervoor nog geregeld moet worden. Omdat een besluitenlijst pas later op schrift wordt gesteld, heeft het college hiermee mogelijk voorkomen dat er ruchtbaarheid aan de machtiging kon worden gegeven.
11. De machtiging die beide ambtenaren krijgen luidt:

"Machtiging ten behoeve van hoorzitting Provinciale Planologische Commissie (PPC) en indienen van verweer. (DMS nr. 07.02006

Mevrouw ing. I.F.P. Jacobs en mevrouw O. Meeuwissen machtigen tot het voeren van het woord namens het college op de hoorzitting van de PPC op 7mrt07 inzake bestemmingsplan 'Morsebel en Klinkenbergerplas', alsmede tot het indienen en ondertekenen van schriftelijke stukken inzake voormelde procedure."

Bij de gemeente Oegstgeest is door ons de vraag met welke opdracht deze twee ambtenaren op pad zijn gestuurd. Op deze vraag hebben wij nimmer een afdoende antwoord mogen krijgen.

12. Op 7 maart 2007 vindt een hoorzitting plaats van de Provinciale Planning Commissie. Later zal blijken dat (beide) ontwikkelaar(s) alsnog zienswijzen hebben ingediend welke tijdens de hoorzitting zullen deze behandeld worden. Op 15 mei 2007 neemt Provincie Zuid-Holland een besluit tot gedeeltelijke onthouding van goedkeuring. Dit besluit wordt aan B&W gestuurd, echter is niet te vinden op de lijst met binnengekomen stukken van de gemeente Oegstgeest. Ook wordt verzuimd dit besluit ter handen te stellen van de gemeenteraad, dus de gemeenteraad is niet op de hoogte gebracht van dit besluit. 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.

In de zomer van 2008 hebben twee bewoners (de heren Aartman en Stikkelorum) van de Oude Vaartweg een slecht gevoel over de gang van zaken. Er wordt een afspraak gemaakt op het gemeentehuis teneinde te achterhalen wat er nu precies aan de hand is met de bestemming. Een hoge ambtenaar zegt toe dat de bestemming van het bewuste perceel GROEN is en GROEN zal blijven. De ambtenaar verlaat de kamer eventjes en een medewerkster maakt een kopie van een document. Als de ambtenaar terugkomt en begrijpt dat een zeker document in handen is gekomen van een omwonende, is hij woest op de medewerkster. Dit document belandt in een ordner van omwonenden samen met veel andere papieren. In 2011, als dit project weer actueel is geworden, komt dit document uit de ordner van omwonende te voorschijn en blijkt dat dit document het provinciaal besluit tot gedeeltelijke onthouding van goedkeuring betreft. Als gevolg van dit besluit is de bestemming "groen" op de locatie Oude Vaartweg gewijzigd en blijkt de locatie ineens binnen de rode bebouwingscontour te liggen. De gemeenteraad is nimmer op de hoogte gebracht. De reactie van de ambtenaar in 2008 is nu goed te verklaren, aangezien aan dit besluit geen ruchtbaarheid is gegeven. Feit is wel dat de ambtenaar heeft gelogen tegen omwonenden en dat de gemeenteraad niet gekend is in het door de provincie genomen besluit.

Zoals gezegd neemt de Provincie op 15 mei 2007 een besluit tot gedeeltelijke onthouding van goedkeuring.

Kennelijk weten de ontwikkelaars wel dat de locatie groen (onbebouwd) is gewijzigd in een rode contour (bebouwing), want precies een maand later, op 15 juni 2007, stelt Hans van Egmond namens projectontwikkelaars een stedenbouwkundige verkenning op.

Op 17 maart 2008 vindt er wederom een hoorzitting plaats over bestemmingsplan De Morsebel en Klinkenbergerplas. Op 23 april 2008 wordt bestemmingsplan De Morsebel en Klinkenbergerplas onherroepelijk.

Op 28 mei 2008 vindt er overleg plaats tussen Provincie en Gemeente Oegstgeest. Het onderwerp is de bestemming van de locatie (bedrijventerrein).

Op 19 september 2008 brengt Oranjewoud een offerte uit voor een locatiestudie.

Eind 2008 doet gemeente Oegstgeest projectontwikkelaars een voorstel inzake de bestemmingsplanprocedure.

Op 6 januari 2009 gaan projectontwikkelaars akkoord met het voorstel van gemeente Oegstgeest.

Op 14 januari 2009 verstrekt gemeente Oegstgeest de opdracht aan Oranjewoud.

In maart 2009 stelt Oranjewoud de eerste locatiestudie op (revisie 00).

Op 4 maart 2009 is er overleg met de Provincie over de bestemming (bedrijventerrein).

Op 17 maart 2009 vindt er een gesprek plaats met projectontwikkelaars (Korswagen en Smitsloo) over HUN WENSEN en HUN BELANGEN voor het gebied. Gemeente Oegstgeest gaat hiermee voorbij aan de belangen van omwonenden en bedrijven op de Oude Vaartweg en behartigt uitsluitend de belangen van beide ontwikkelaars.

13. Op geen enkel moment in dit voortraject is met direct omwonenden overleg gevoerd over hun belangen in het gebied. Er heeft derhalve geen zorgvuldig onderzoek plaatsgevonden naar alle belangen die hier spelen.

Gemeente Oegstgeest dient (waarschijnlijk na 17 maart 2009) een zienswijze in. Hoe deze zienswijze luidt is ons niet bekend.

Op 3 juni 2009 verschijnt de eindrapportage van Oranjewoud (locatiestudie, revisie 01).

Dan is het even stil, want de heer Troost komt bij de gemeente in dienst en moet worden ingewerkt. Op 25 februari 2010 stuurt Troost een brief aan de Provincie waarin wordt verzocht om een ruimere bestemming. In maart 2010 komt wethouder Tönjann in functie en verantwoordelijk voor dit dossier. Omdat Troost eind februari nog een briefwisseling heeft met de Provincie, zou je denken dat deze de wethouder op de hoogte brengt van wat er zoal speelt. Mevrouw Tönjann zegt later van niets te weten en dat dit hoofdpijndossier ineens uit een lade opdook.

14. Vanaf 19 september 2006 tot en met juni 2011 is er op het gemeentehuis achter de schermen regelmatig aan dit dossier gewerkt. Diverse ambtenaren, wethouder De Kok, Gedeputeerde Van Dijk en ambtenaren van de provincie zijn als gesprekspartner opgetreden en zijn dus van dit dossier op de hoogte geweest. Burgemeester en wethouders geven in 2007 twee ambtenaren een machtiging om tijdens een hoorzitting namens het college het woord te voeren (met een bestemmingswijziging tot gevolg). Een hoge ambtenaar liegt glashard tegen twee omwonenden en de gemeenteraad wordt ruim 5 jaar lang niet geïnformeerd. Het is ongeloofwaardig dat de huidige wethouder niets afwist van dit dossier. Als burgers mag je toch verwachten dat bij een ambitieuze

en professionele gemeente als Oegstgeest wethouders, ambtenaren en medewerkers onderling communiceren over lopende projecten.

15. De heer P.J. van Helsdingen van de toenmalige Groenadviescommissie (GACO) heeft ten tijde van de ter visie legging van bestemmingsplan De Morsebel en Klinkenbergerplas in 2006 een zienswijze ingediend. Deze luidde als volgt:

"De Groenadviescommissie verwacht dat de groenvoorzieningen in alle gevallen zullen worden geëerbiedigd. Daarnaast heeft de commissie enkele concrete punten met betrekking tot ontwikkeling en inrichting van het groen geformuleerd....."

Reactie gemeente:

"Alle groenvoorzieningen zullen in het plan geëerbiedigd worden met uitzondering van het eilandje aan de Gerrit Rietveldlaan. Het eilandje zal ten behoeve van de handboogvereniging een bestemming 'Sportdoeleinden' krijgen onder voorwaarde dat een groenplan wordt overlegd. Verder is het binnen de toegekende bestemmingen mogelijk om de gebieden dusdanig te ontwikkelen / in te richten zoals door de commissie geformuleerd. Dit hoeft dus niet meer afzonderlijk in de voorschriften opgenomen te worden."

Door het niet eerbiedigen van de toezegging door de gemeente in 2006 kan van een betrouwbare overheid wederom geen sprake zijn.

16. Bij de aanleg van de N444 en de jeugdgevangenis is een aanzienlijk stuk natuur verloren gegaan. Dit diende te worden gecompenseerd. Het groen houden van de locatie Oude Vaartweg was hierbij een belangrijke onderhandeling.
17. De onderhavige locatie aan de Oude Vaartweg was en is een versterking van de ecologische verbinding tussen de Veerpolder, Klaas-Hennepoelpolder, Overveerpolder en aan de andere kant de Elstgeesterpolder. Dit in samenhang met de kleine en grote Klinkenbergerplas maakt de Haarlemmertrekvaart ofwel Leidse Vaart een belangrijke schakel als ecologische verbinding tussen deze polders.
18. In het Groenbeleidsplan Oegstgeest 2002, heeft de Gemeente Oegstgeest het streven naar behoud en versterking van de hoofdgroenstructuur verwoord. Dit streven staat centraal in de structuurvisie Oegstgeest 2005-2020. Zowel de recreatieve en educatieve als de ecologische functie worden daarbij van belang geacht. Om dit streven nader uit te werken zijn in het Groenbeleidsplan projecten geformuleerd. Sommige van deze projecten zijn intern uitgezet en sommige extern. 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 de biodiversiteit binnen de gemeente kan worden versterkt. Dit project komt niet alleen voort uit het Groenbeleidsplan, maar past ook binnen het gemeentelijke, regionale en provinciale beleid op cultuurhistorisch en recreatief gebied. Het gaat daarbij onder andere om het Masterplan Aaneenschakeling Landgoederen (MAL) en het provinciale project Zuidvleugel Zichtbaar Groener (ZZG, voorheen programma Groen In en Om de Stad (GIOS).
19. Op 11 november 2007 schrijft CREX ecologisch-juridisch advies in het rapport "Ecologische verbindingen in Oegstgeest" het volgende:
- "Door mogelijke uitbreidingsplannen in de gemeente Oegstgeest zouden gebieden als het Rijnfront, langs het Oegstgeesterkanaal/Haarlemmertrekvaart en een aantal sportvelden in de toekomst mogelijk bebouwd kunnen gaan worden. Gevolg hiervan is dat belangrijk foerageergebied voor vleermuizen verloren kan*

raken als er onvoldoende met de aanwezigheid van vleermuizen rekening wordt gehouden. Belangrijke punten daarbij zijn dat er voldoende aanbod blijft van plaatsen waar vleermuizen foerageren in combinatie met het behouden (en creëren) van lijnvormige landschapselementen (watergangen en bomenrijen) waarlangs vleermuizen zich kunnen verplaatsen. Daarnaast is het belangrijk dat een overmaat van licht wordt voorkomen en indien dit niet is te voorkomen zou er voor geel licht moeten worden gekozen. Voor een belangrijke soort als de meervleermuis is het van belang dat de grote waterwegen in de gemeente als het Oegstgeesterkanaal en de Haarlemmertrekvaart voor deze soort bruikbaar blijven. Het is dan ook van belang dat met zorg wordt gekeken naar de onderdoorgang bij de A44 en de verlichting bij de Leebrug. En bij nieuwbouw langs deze waterwegen zal met de aanwezigheid van deze soort rekening moeten worden gehouden.

Directe bebouwing langs de Haarlemmer trekvaart zou zoveel mogelijk beperkt moeten worden, als gevolg van een overmaat aan licht verdwijnt er belangrijk foerageergebied voor een soort als de meervleermuis”.

20. Op onderhavige locatie zijn talrijke diersoorten aanwezig. Het verkennend terreinonderzoek dat heeft plaatsgevonden is incompleet en geeft geen goed beeld van de natuurwaarden. Onlangs is een vos gesignaleerd, egels, ijsvogels, spechten, de meest bijzondere vogelsoorten die een leek niet kan benoemen, hazen en konijnen, roofvogels, grote zwermen vleermuizen, kortom te veel om op te noemen. Het nu uitgevoerde onderzoek omvat grotendeels bureau-onderzoek, waarbij later iemand met een schepnetje een driedoornig stekelbaarsje uit het water heeft gevestigd. Wij vragen om een grondig onderzoek naar de op deze locatie aanwezige natuurwaarden via o.a. www.natuurloket.nl en een uitvoerig terreinonderzoek.

GROENBELEIDSPLAN 2011-2015:

Het Groenbeleidsplan heeft de status van:

- a. beleidskader voor gemeentelijk beleid.
Dit betekent dat bij alle plannen en ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden moet worden met het groenbeleidsplan en dat er alleen gemotiveerd van het hierin vastgelegde beleid afgeweken mag worden;
- b. toetsingskader bij ruimtelijke ontwikkelingen.

In het Groenbeleidsplan 2011-2015 staat het volgende vermeld:

Versterking van de ecologische kwaliteit van het groen.

21. Een goede groenstructuur draagt bij aan een grotere biodiversiteit. Groenstructuren moeten geschikt zijn als leefgebied voor planten en dieren in een stedelijke omgeving. Meer dan tweederde van de inheemse plantensoorten groeit in stedelijk gebied, variatie in beplanting is belangrijk.
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.
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.
23. Ook 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.

Groene zones

De hierna beschreven groene zones van Oegstgeest met de daarin te onderscheiden groene elementen zijn de belangrijkste verbindingzones van de hoofdgroenstructuur in Oegstgeest:

Landgoederenzone A.

Groene verbindingzone tussen de Kaag en het poldergebied rond het Valkenburgse Meer en het Vliegkamp Valkenburg.

1. Veerpolder (deels Warmond)
2. Overveeroevers
3. Klaas Hennepoelpolder (Warmond)
4. Vroege Vogelspark
5. Bert Garthofpadzone (spoorzone)
- 6. Haarlemmertrekvaart plus oevers**
7. Kwaaklaan
8. Landgoed Oud Poelgeest
9. Ijsbaanterrein
10. Heempark Leiden
11. Leidse Hout (Leiden)
12. Bos van Bosman (Leiden)
13. Hendrik Kraemerpark
14. Weilanden langs Nachtegaallaan (deels Leiden)
15. Landgoed Endegeest
16. Weilanden langs Wassenaarseweg
17. Bos van Rhijngeest
18. Het Landgoed (in ontwikkeling)
19. Oeverpark Langenakker (in ontwikkeling)
20. Dorpsweide (Katwijk, in ontwikkeling)

24. Het is voor ons onbegrijpelijk dat de Haarlemmertrekvaart plus oevers behoren tot een van de belangrijkste verbindingzones van de hoofdgroenstructuren van Oegstgeest en dat volledig aan het groenbeleid voorbij wordt gegaan door deze hoofdgroenstructuur aan te tasten door een dergelijke ontwikkeling toe te staan.

De tweede belangrijke hoofdgroenstructuur van Oegstgeest is verbindingzone B, de groene zone tussen de Kaag en de Elstgeesterpolder/Hogewegpolder. De Haarlemmertrekvaart behoort ook tot deze belangrijke hoofdgroenstructuur met de volgende elementen:

21. Warmonderhek-Poelmeergebied (Warmond)
22. Klinkenbergerplas
23. Voorhofpolder (Warmond, Sassenheim)
- 24. Haarlemmertrekvaart**
25. Elsgeesterpolder (deels Sassenheim, Rijnsburg en Voorhout) (C)

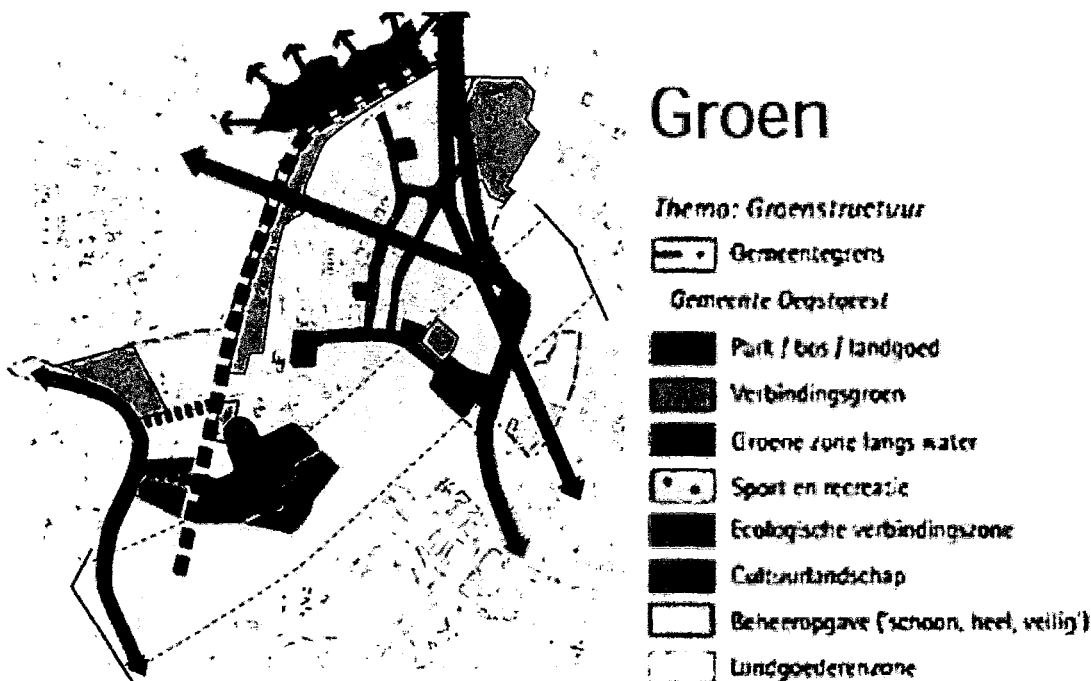
25. Ook een tweede belangrijke hoofdgroenstructuur van Oegstgeest uit het Groenbeleidsplan 2011-2015 wordt volledig genegeerd.

Door Oegstgeest lopen twee groene verbindingen die door de provincie 'groene aders' worden genoemd. Deze groene aders lopen parallel met en vormen één geheel met de twee groene zones van de hoofdgroenstructuur van Oegstgeest (A Landgoederenzone en B Klinkenbergerzone). De locatie Oude Vaartweg behoort tot zone B Klinkenbergerzone en is derhalve tevens onderdeel van een van de provinciale groene aders.



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 Oegstgeest gaat derhalve voorbij aan provinciaal beleid.

De Haarlemmertrekvaart ofwel Leidse Vaart in Oegstgeest ligt volgens de Structuurvisie 2005-2020 in een **groene zone langs water** in combinatie met een **ecologische verbindingszone**. Onderstaande verbeelding laat dit zien.



27. Gemeente Oegstgeest zou aan haar groenbeleid voorbij gaan door op onderhavige locatie een dergelijke ongewenste ontwikkeling mogelijk te maken.
28. In het Groenbeleidsplan 2011-2015 staat voorts dat *“op grond van de bovenvermelde voorwaarden voor de gewenste groenstructuur en de gewenste functies de volgende categorieën voor op te voeren projecten kunnen worden onderscheiden:*
- a) de ecologische verbindingszones ontwikkelen en versterken;*
 - b) recreatief (mede) gebruik van het groen bevorderen;*
 - c) regionale ecologische en recreatieve verbindingen versterken en vergroten.”*
- 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 het groen te bevorderen.
29. Het Groenbeleidsplan 2011-2015 vermeldt daarnaast dat *“met een accent op de recreatieve functie men kan denken aan:*
- Nieuw aan te leggen groengebieden, wandel- en fietspaden en struingroen. Bijvoorbeeld langs de Haarlemmertrekvaart en het Oegstgeesterkanaal, in Nieuw-Rhijnegeest, rond de Klinkenbergerplas, de stroken langs de A44 ter hoogte van Elsgeest en door de Elsgeesterpolder.”*

LOCATIESTUDIE OUDE VAARTWEG d.d. 30 oktober 2010

30. In de locatiestudie staat vermeld dat het plangebied van oudsher een recreatieve bestemming heeft, die samenhangt met de ligging nabij de Klinkenbergerplas. Door de aanleg van de N444 is het plangebied fysiek gescheiden van de plas en is een recreatiebestemming niet langer opportuun. 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.
31. Het plangebied ligt aan een doorgaande vaarweg en aangezien het plangebied door de provincie de bestemming stads- en dorpsgezicht heeft gekregen, kan een keuze worden gemaakt uit vele verschillende invullingen: groen, park, visgelegenheid, buitenplaats, kinderboerderij, natuurpark met ecologisch ingerichte oevers. Gemeente Oegstgeest 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.
32. De locatiestudie bevat een aantal punten die wij anders zien dan de opstellers. De Oude Vaartweg kent inderdaad een gevarieerd straatbeeld, maar het is vooral een bijzonder buurtschap dat nog nooit zo in de belangstelling heeft gestaan als nu. Aan het begin van de Oude Vaartweg bevindt zich een bedrijfsverzamelgebouw. Verderop bevinden zich 9 woonhuizen, waaronder een bedrijfswoning met kleinschalig glastuinbouwbedrijf. Halverwege de Oude Vaartweg is een houthandel (open haard hout) gevestigd. Het gebied heeft wel degelijk een duidelijke hoofdfunctie en wel een woonfunctie.
33. Dat het plangebied in het Streekplan Zuid-Holland West aangemerkt was als een ‘bestaand bedrijventerrein’ en werd gezien als onderdeel van het MEOB-terrein betwisten wij. Het plangebied is ten eerste geen onderdeel van het MEOB-terrein, want het ligt in deelgebied Klinkenberg-Klinkenbergerplas. Als het plangebied in het Streekplan Zuid-Holland West was aangemerkt als een ‘bestaand bedrijventerrein’ zou dit tot uiting moeten zijn gekomen in de Structuurvisie 2005-2020 en in het bestemmingsplan De Morsebel en Klinkenbergerplas. Bovendien zouden in dat geval 9 woningen op een bedrijventerrein zijn gesitueerd, hetgeen niet het geval is. Het MEOB-terrein wordt begrensd door de Haarlemmertrekvaart ofwel Leidse Vaart, dus het plangebied kan niet als onderdeel van het MEOB-terrein worden gezien.

34. In de Visie op Zuid-Holland (juli 2010) is het plangebied aangemerkt als 'bestaand stads- en dorpsgebied'. Het bestaand stads- en dorpsgebied bevat de al bebouwde gebieden en de nog niet bebouwde gebieden waar al plannen in uitvoering zijn. Het onderhavige plangebied is (met uitzondering van de 6 rijwoningen) nog niet bebouwd en er zijn ook geen plannen in uitvoering.
35. Volgens de richtlijnen van de vastgestelde Verordening Ruimte dient met betrekking tot bedrijventerreinen te worden gestreefd naar bedrijven in een zo hoog mogelijke milieucategorie passend bij de omgeving. Als dit niet mogelijk blijkt, dan dient dit gemotiveerd te worden in het bestemmingsplan, waarbij in ieder geval ingegaan wordt op de hoogst mogelijke milieucategorie en de lokale omstandigheden. Pal aan de overzijde van de Haarlemmertrekvaart/Leidse Vaart wordt een prachtig bedrijventerrein (MEOB) aangelegd. Het is onbegrijpelijk 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.
36. Als er sprake zal zijn van het vestigen van kantoren op de locatie Oude Vaartweg, komen uitsluitend de volgende kantoren hiervoor in aanmerking:
- kleinschalige ZELFSTANDIGE kantoren tot een bruto vloeroppervlak van maximaal 1.000 m² per vestiging;
 - bedrijfsgebonden kantoren met een bruto vloeroppervlak dat minder bedraagt dan 50% van het totale bruto vloeroppervlak en minder is dan 3.000 m²
- In het voorontwerp bestemmingsplan Oude Vaartweg worden deze uitzonderingen nergens expliciet vermeld. Aangezien dit belangrijke beperkingen oplegt aan het plan, zien wij deze twee uitzonderingen graag volledig beschreven in het bestemmingsplan.
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.
38. Tevens zien wij graag een omschrijving in de planregels opgenomen wat onder een zelfstandig kantoor wordt verstaan om alle onduidelijkheid hierover in een later stadium te voorkomen. De omschrijving van een zelfstandig kantoor is "een kantoor dat op zichzelf het bedrijf vormt."
39. Een goede omschrijving van een bedrijfsgebonden kantoor met enkele voorbeelden zien wij ook graag in de planregels opgenomen.
40. De Structuurvisie 2005-2020 heeft o.a. als specifiek 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.
41. In de locatiestudie wordt melding gemaakt van een nieuw economisch beleidsplan wat in voorbereiding is. Dit beleidsplan is echter nog niet vastgesteld ten tijde van de ter visie legging van dit voorontwerp bestemmingsplan en heeft derhalve geen status.
42. De gemeente heeft besloten ruimtelijke invulling van het gebied toe te staan onder de voorwaarde dat deze voldoet aan de herstructureringsvoorwaarden uit de Structuurvisie; de ontwikkeling moet passen binnen de ruimtelijke kenmerken van de omgeving. Volgens de definitie in deze Structuurvisie is het gebied in inbreidingslocatie en geen herstructureringslocatie. Hoe een gemeente kan besluiten tot ruimtelijke invulling terwijl het een inbreidingslocatie betreft (waar geen enkele bebouwing is toegestaan), is ons een raadsel.

43. In mei 2009 heeft Barnhoorn Bedrijfsmakelaardij een marktonderzoek verricht naar vraag en aanbod op de huidige markt voor bedrijfs- en kantoorruimte binnen de agglomeratie Leiden-Oegstgeest. Sinds 2009 is er veel gebeurd op de bedrijfs- en kantoorruimte markt. Wij vragen ons af in hoeverre een in mei 2009 opgesteld rapport eind 2012 nog actueel genoemd kan worden.
44. Wij betwisten de onafhankelijkheid van Barnhoorn Bedrijfsmakelaardij aangezien Barnhoorn nog op 7 september 2011 via zijn website bedrijfsruimte van Korswagen te huur aanbiedt (zie bijlage).

Het marktonderzoek van 2009 wordt in 2011 door Barnhoorn geactualiseerd.

In document 11.05153 – Adviesnota Politieke Ronde 01-09-2011 – staat op bladzijde 6:

“vanwege het feit dat de kantorenmarkt door de crisis in zwaar weer is beland, hebben wij de ontwikkelaars verzocht om het marktonderzoek van Barnhoorn Makelaardij aan te passen. Barnhoorn geeft in de aanpassing van zijn studie aan dat het steeds beter zal gaan met de economie en dat er vooral lokaal nog vraag is naar de beoogde kantoorunits.”

45. Gemeente Oegstgeest vraagt de ontwikkelaars om het marktonderzoek van Barnhoorn Makelaardij aan te passen. Er is de laatste tijd nauwelijks vraag naar kantoren, maar toch verzoekt de gemeente de ontwikkelaars 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.
46. Diezelfde Barnhoorn is als deelnemer aan de bestuurlijke werksessies met marktpartijen betrokken geweest bij de samenstelling van de Holland Rijnland Kantorenstrategie vastgesteld op 31 oktober 2012 waarin het volgende wordt gesteld :
- “De provincie constateert een fors overschot van plannen in de regio van circa 330.000 m² (397.500 m² plancapaciteit minus 65.000 m² nieuwbouwbehoefte). Met name op snelweglocaties, waar de (harde + zachte) plancapaciteit ongeveer 16 maal zo groot is als de nieuwbouwbehoefte, is het toekomstige overaanbod fors (figuur 9). Ook op binnenstedelijke centrumlocaties (factor 5), op bedrijventerreinen (factor 4) en in woonwijk en (factor 2,5) – locatietypen die een relatief groot aandeel van de nieuwbouwbehoefte toebedeeld kregen – is sprake van een substantieel overaanbod.”*
47. In de “Stand van Zaken Nederlandse Kantorenmarkt” in augustus 2012 opgesteld door NVM Business staat de meest recente stand van zaken. *“De markt voor kantoren in ons land is in de eerste helft van 2012 verder in de problemen geraakt. Het direct beschikbare aanbod van leegstaande en nog te verhuren kantoorruimten steeg met bijna 7% tot 7,62 miljoen m², een nieuw record. Behalve het aangeboden metrage nam ook het aantal objecten toe, en wel van 3270 tot 3520. Aan de vraagkant ging het evenmin goed. Een en ander blijkt uit recente cijfers van NVM Business op basis van informatie die de makelaarsvereniging zelf verzamelt en bijhoudt.*
- De onverwacht grote toename van het aanbod is een belangrijke tegenvaller voor de kantorenmarkt, die toch al wordt geplaagd door een sterk uit balans geraakte vraag- en aanbodverhouding. In Nederland staat nu circa 15,4% van de kantorenvorraad te huur of te koop. Begin van het jaar bedroeg de leegstand ongeveer 14,5%.”*
- Ook uit deze publicatie blijkt dat er absoluut geen behoefte is aan kantoorruimte.
48. Gemeente Oegstgeest schrijft in haar eigen programmabegroting 2013-2016 van september 2012 dat er **“geen enkele vraag in de markt is naar kantoorruimte”**. Ook de cijfers over de leegstand genoemd in de locatiestudie kloppen niet, aangezien het gemeentehuis kampt met leegstand, Rivierduinen een belangrijk overschot aan kantoorruimte heeft en het Carpggebouw per 01-01-2013 leegstaat.

49. De trend van het Nieuwe Werken zal ook zijn weerslag hebben op de behoefte aan kantoorruimten. Naar aanleiding van de Holland Rijnland Kantorenstrategie zal gemeente Oegstgeest haar beleid hierop moeten aanpassen.
50. De komende jaren staat er een aanzienlijk oppervlak nieuwe bedrijfsterreinen gepland. Zo ook in Oegstgeest. Het MEOB-terrein (circa 10.000 m²) staat op stapel en in Nieuw Rhijnegeest vestigen zich ook al bedrijven. Het MEOB-terrein kan maximaal 15% van dit type kantoren huisvesten, dus waarom dit op de Oude Vaartweg zou moeten is niet uit te leggen en ruimtelijk niet verantwoord.
51. Volgens de locatiestudie d.d. 30 oktober 2012 kunnen in het zuidelijke deel van het plangebied bedrijven tot milieucategorie 3.2 worden gerealiseerd, waarmee wordt aangesloten op het geldende provinciale beleid. Noordelijker in het plangebied is – zonder aanvullende maatregelen – geen zware bedrijvigheid mogelijk. Door te stellen dat in het zuidelijke deel van het plangebied bedrijven uit milieucategorie 3 kunnen worden gerealiseerd, zal deze locatie rechtstreeks concurreren met de op het MEOB-terrein te vestigen bedrijven uit die categorie.
52. De locatiestudie vermeldt tevens dat *“de beperkte omvang van het plangebied en de eis dat wordt aangesloten bij de bebouwing in de omgeving (woningen) ertoe leidt dat er feitelijk geen grote bedrijfskavels kunnen worden gerealiseerd. Vanuit marktoogpunt is het twijfelachtig of er behoefte bestaat aan de maximaal mogelijke kleine bedrijfskavels en krappe bebouwingsmogelijkheden voor regionale bedrijvigheid.”* De naastgelegen bebouwing betreft woningen en er moet bij de bebouwing in de omgeving (woningen) worden aangesloten. Als er kantoren of bedrijven naast woningen komen, betekent dit dat er niet wordt aangesloten bij de bebouwing. In de locatiestudie wordt getwijfeld of er behoefte is aan dergelijke kleine kavels en krappe bebouwingsmogelijkheden. Ook omwonenden kampen met deze zelfde twijfel.

De locatiestudie vermeldt voorts dat *“de infrastructuur (Oude Vaartweg) een aandachtspunt vormt bij de ontwikkeling met bedrijvigheid. In de huidige situatie biedt de weg weinig ruimte voor (zwaar) vrachtverkeer. Gezien het krappe profiel zijn er bovendien weinig uitbreidingsmogelijkheden voor de weg.”*

53. De Oude Vaartweg is simpelweg niet geschikt als enige toegangsweg tot een kantoren- en bedrijventerrein.
54. *“Vanuit het gebiedsperspectief (ligging, context en beschikbare ruimte) is een ontwikkeling met bedrijvigheid niet optimaal.”* Dit is tevens een conclusie die uit de locatiestudie blijkt.
55. In het plangebied wordt de voorkeursgrenswaarde van geluid ruim overschreden. Niet voor niets hebben omwonenden bij de aanleg van de provinciale weg N444 bedongen om een grondwal achter hun woningen aan te leggen om geluidhinder van verkeer tegen te gaan. Deze geluidswal is aangelegd, echter is sindsdien enorm verzakt. De vraag is 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.
56. In het verleden lag het buurtschap Oude Vaartweg er landelijk bij. De N444 bestond niet. Transportbedrijf Van der Luyt was er niet, de woonwijk Morsebel was er niet en dus ook het Lotte Stam-Beesepad niet. Min of meer de enige geluidsbron die er was, was de Rijksweg A44. Echter in vroeger jaren reed er betrekkelijk weinig verkeer over. De Oude Vaartweg was een doorgaande weg en omdat er nauwelijks autobezit was, reden er hooguit 20 auto's per dag voorbij.

Inmiddels is de snelweg A44 gigantisch drukker geworden en zal alleen maar meer verkeer verwerken in de toekomst door de aanleg van de Rijnlandroute. Van de provinciale weg N444 wordt ook gretig gebruik gemaakt en zorgt voor de nodige geluidshinder. De ronkende vrachtauto's van Van der Luyt zorgen ook voor herrie. Het verkeer op het Lotte Stam-Beesepad is regelmatig een bron van ergernis (veel te hard rijden en vrachtverkeer over verkeersdrempels met lawaai tot gevolg). Voorbij varende pleziervaartuigen hebben ook niet altijd een rustige motor en niet te vergeten het vele vliegtuiglawaai wat ons regelmatig uit onze slaap houdt.

Vanwege de komst van nieuwe wegen aansluitend aan de Oude Vaartweg, achter de rijwoningen en in het te bebouwen gebied eisen wij een gedegen onderzoek naar aanvullende geluidshinder en het negatieve effect wat die aanvullende hinder op onze gezondheid/woonsituatie heeft.

BELANGEN OMWONENDEN EN BEDRIJVEN

De meeste bewoners (huisnrs. 5, 6, de houthandel en huisnummers 8 t/m 13) hebben recht van overpad over het (nu doodlopende) weggetje naar de houthandel.

- Voor de kweker van nummer 5 is dit de enige manier om bij zijn achter de woning gelegen land te kunnen komen met landbouwvoertuigen. Dit recht van overpad is notarieel vastgelegd.
- Voor bewoners van nummer 6 is dit de enige manier om bij de inrit/garage van hun woning en hun land te komen.
- Ook voor de houthandel is notarieel vastgelegd dat deze recht van overpad heeft. Leveranciers en klanten moeten ongehinderd de houthandel kunnen bereiken.
- Alle bewoners van de rijwoningen 8 t/m 13 moeten over het (nu doodlopende) weggetje heen om bij hun achterdeuren, tuinen en schuren te kunnen komen.
- De bewoonster van rijwoning 9 heeft aan het einde van het weggetje een garage en moet ongehinderde toegang tot deze garage blijven hebben.

57. Het recht van overpad en belangen van bewoners om hun woningen, percelen grond, bedrijven en garage veilig te kunnen bereiken moeten dus blijvend worden gewaarborgd.
58. Het (nu doodlopende) weggetje naar de houthandel staat dusdanig haaks op de Oude Vaartweg, dat ongelukken al snel kunnen gebeuren doordat bewoners zich naar en van hun woningen begeven (achteruit de weg op vanuit uitrit, het oversteken van het weggetje te voet, per fiets of per motorfiets vanaf de achterzijde van de woningen, landbouwvoertuigen die dagelijks tientallen keren op-en-neer naar en van het land moet, een bewoonster die achter in haar tuin de garage heeft en in en uit moet, de houthandel die regelmatig klanten krijgt en zelf aan en af rijdt. Als iemand vanaf het weggetje de bocht iets te ruim neemt, is een botsing onvermijdelijk en lig je zo in het water.
59. De Oude Vaartweg kent slechts één rijbaan. Verschillende soorten verkeer (langzaam en snelverkeer) worden op één rijbaan afgehandeld. De verkeersveiligheid van wegdeelnemers kan niet worden gewaarborgd. Graag zien wij 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.
60. Door de komst van een kantoren en bedrijventerrein zal de locatie een grotere aantrekkingskracht hebben op inbrekers. Zeker gezien de snelweglocatie waar wij ons bevinden. Dit is een niet gewenste ontwikkeling.

61. Achter en naast de rijwoningen 8 t/m 13 bevindt zich een brede sloot. In het voorontwerp bestemmingsplan wordt geen melding gemaakt van deze sloot. Deze sloot is op verzoek van bewoners aangelegd door de provincie en zorgt voor een goede waterhuishouding van zowel de tuinen als het (nu doodlopende) weggetje. In de tijd van de zandwinning moest een sloot langs het (nu doodlopende) weggetje worden gedempt zodat zandwagens makkelijker over het weggetje konden manoeuvreren. Na het dempen van deze sloot ontstond wateroverlast in de tuinen en op het (nu doodlopende) weggetje. Een nieuwe watergang werd door de provincie aangelegd achter en naast de tuinen. Dit ging wel ten koste van de uitgang achter uit de tuinen. Dit werd opgelost door bruggetjes over de sloot aan te leggen. Ook (overtollig) water van het (nu doodlopende) weggetje wordt via deze sloot afgevoerd. Deze sloot is echter onmisbaar en dient gehandhaafd te blijven, aangezien anders alle tuinen en het (nu doodlopende) weggetje blank komen te staan.
62. Bij de aankoop van rijwoning nr. 13 (hondenkennel) circa 12 jaar geleden is met betrekking tot de naastgelegen sloot nooit aangegeven, dat de sloot in de toekomst verlegd zou worden. In verband met de aldaar aanwezige honden is het niet wenselijk dat de sloot dichterbij de woning komt te liggen. Bepaalde honden zouden op een onbewaakt moment onverwachts in het water kunnen belanden via het talud, waardoor deze mogelijk kunnen verdrinken.
63. Extra geluidshinder en extra luchtverontreiniging door toenemend wegverkeer is voor bewoners onacceptabel bovenop de geluidshinder die men thans al ondervindt door weggebruik A44 en N444, vliegtuiglawaai, Lotte Stam-Beesepad, vaartuigen, ronkende vrachtwagens V.d. Luyt transport, spoorweg.
64. Als er een ringwegstructuur ontstaat, zullen de rijwoning centraal op een soort 'rotonde' komen te liggen. Overal waar men het huis verlaat is autoverkeer. Met alle negatieve gevolgen van dien. Dit is ongewenst en onacceptabel.
65. Onze (klein) kinderen kunnen niet meer op straat spelen en onze huisdieren kunnen niet veilig in en om het buurtschap rondscharrelen.
66. Er is een toezegging gedaan dat er in het plangebied een speeltuin zou worden gerealiseerd, zodat onze (klein) kinderen toch nog een speelgelegenheid hebben. Van deze toezegging zien wij niets terug in het voorontwerp bestemmingsplan.
67. De eigenaar van de houthandel heeft een perceel grond ter grootte van 410 m². In het plan is men voornemens om de gehele sloot evenwijdig aan de N444 te verbreden. Door deze verbreding zal de perceelgrens van de houthandel worden overschreden. Het is onwenselijk dat ontwikkelaar besluit een sloot te verbreden op het grondgebied van de houthandel. De ontwikkelaar eigent zich grond toe welke hem niet toebehoort. Van dergelijke praktijken is de eigenaar van de houthandel niet gediend.
68. De gebouwen van de houthandel staan nu voor een gedeelte in het water. De eigenaar wenst dat er een wijziging in het plan wordt aangebracht, zodat de huidige situatie gehandhaafd blijft.
69. Trillingen van (vracht-/bouw-) en (bestemmings-)verkeer kunnen onze oude huizen onherstelbaar beschadigen. Onze huizen staan op zand en zijn niet geheid. Elke verkeersbeweging kan er een te veel zijn om scheuren in onze woningen te doen ontstaan. Ook heilwerkzaamheden en verschil in grondwaterstanden kunnen zorgen voor onnoemelijk veel schade voor onze woningen en bedrijven. Wij zien graag gewaarborgd dat projectontwikkelaar(s) aansprakelijkheid aanvaarden voor schade voor, tijdens en na de aanleg van het kantoren- en bedrijventerrein. Wij eisen dat een onafhankelijk schade-expert van onze keuze wordt aangesteld om vooraf en na afloop te inventariseren of en zo ja welke schade is ontstaan, welke geheel voor rekening komen van ontwikkelaar(s).

70. Op de verbeelding zien wij dat de bebouwing grenzend aan rijwoning 13 direct aan de sloot is geplaatst. Een dergelijke bebouwing biedt geen ruimte voor groene beplanting (bomen). Door het niet toepassen van groene beplanting (bomen) tussen de rijwoningen en de nieuwe gebouwen, zal er extra geluidshinder optreden richting woningen door geluidsreflectie veroorzaakt door verkeer op de A44.
71. Een groene buffer tussen de rijwoningen en de nieuwe gebouwen zien wij graag gerealiseerd teneinde een adequate scheiding te krijgen tussen bestaande woonfunctie en de kantoor-/bedrijfsfunctie.
72. Omwonenden vinden de huidige indeling van het plangebied met zes gebouwen rommelig en onsamenvattend. Gebouwen staan vreemd opgesteld ten opzichte van elkaar. Drie stuks staan pal achter elkaar, een derde gebouw staat niet in lijn met het middelste van deze drie gebouwen en twee stuks grenzen zo goed als aan elkaar. Sommige gebouwen staan pontificaal aan de historische Haarlemmertrekvaart, andere staan pal langs de woningen en een aantal zijn tegen de N444 'aangeprakt'. In het midden zit een groot leeg gat. Zoals gezegd niet fraai en erg onsamenvattend.
73. Er wordt gevraagd om in de toekomst mogelijk twee gebouwen aan elkaar te schakelen. Omwonenden achten deze mogelijkheid niet opportuun, aangezien juist op deze plek een nieuwe ringweg moet worden aangelegd.

PROCES BESLUITVORMING:

74. Op 1 maart 2012 vond een vergadering plaats van de gemeenteraad. Deze vergadering was openbaar.
75. Tijdens deze gemeenteraadsvergadering was de tribune gevuld met o.a. nagenoeg alle omwonenden van de Oude Vaartweg. Toen het agendapunt Oude Vaartweg aan de orde kwam, ontstond er een oprechte discussie over het al dan niet toestaan van bebouwing op deze locatie. Als je de gevoerde discussie zou moeten beoordelen, lag het niet voor de hand dat er een meerderheid zou zijn die voor het plan zou stemmen. Dit blijkt tevens uit de notulen van deze vergadering.
76. Tijdens de openbare vergadering werd besloten om achter gesloten deuren te discussiëren over een brief van een advocaat die een vertrouwelijk advies (blauwe brief) had opgesteld. De mensen op de publieke tribune werden gevoelsmatig 'als schoolkinderen naar de gang verwezen' en moesten wachten totdat de raad een discussie had gevoerd over de inhoud van de vertrouwelijke brief. Nergens in het reglement van orde is te vinden of deze vreemde gang van zaken is geoorloofd. Een antwoord op de schriftelijke vraag hierover aan uw gemeente, hebben wij tot op heden niet mogen krijgen.
77. Na een vergadering achter gesloten deuren, trokken alle fracties zich terug voor overleg. Daarna werd de openbare vergadering hervat. Amendementen vlogen 'over en weer' en voordat omwonenden er erg in hadden, was het besluit genomen tot bebouwing op de Oude Vaartweg. Mensen op de publieke tribune wisten niet goed wat er gebeurd was (tot de pauze waren de signalen dusdanig dat er geen meerderheid leek te zijn voor het plan), echter na behandeling van de vertrouwelijke brief van de advocaat leek het tij gekeerd. Een meerderheid bleek ineens voor het plan te zijn. Omwonenden keerden beduusd huiswaarts en vroegen zich thuisgekomen af hoe een stemming zo kon omslaan en hoe intransparant deze besluitvorming tot stand was gekomen.

78. De vertrouwelijk brief van de advocaat hebben wij via een WOB-procedure opgevraagd en deels gekregen. In deze brief staat vermeld dat beide projectontwikkelaars (Korswagen en Smitsloo) de gemeente Oegstgeest hebben bedreigd met een grote schadeclaim als dit project geen doorgang zal vinden.
79. Behalve dat de besluitvorming niet transparant is geweest, bestaat bij ons het vermoeden dat een dreiging met een schadeclaim aan het adres van de gemeente die in een bijzonder belabberde financiële positie verkeert er rechtstreeks toe heeft geleid dat het besluit tot bouwen op deze locatie is genomen. Van een grondige afweging van belangen van omwonenden kan hierdoor geen sprake zijn (algemene beginselen van goed bestuur).
80. In de locatiestudie van 30 oktober 2010 wordt een oppervlakte van het totale gebied vermeld van 12.139 m². Wat exact onder het totale gebied wordt verstaan, wordt niet uitgelegd. Navraag bij het Kadaster leert ons dat het totale gebied niet groter is dan 9.510 m². Een verschil van ruim 2.600 m². Volgens het Kadaster heeft Korswagen 6.675 m² grond in zijn bezit (waaronder ook nog een grindpad van 4 meter breed). De locatiestudie en het bestemmingsplan gaan echter uit van een plangebied van circa 10.300 m². Een verschil van maar liefst 3.900 m². De oppervlakte genoemd in het voorontwerp bestemmingsplan komt totaal niet overeen met de oppervlakte die volgens het Kadaster op deze locatie voorhanden is.
81. Het gebruik van onjuiste cijfers heeft tot gevolg dat alle berekeningen (gebouwen, BVO, wegen, parkeerplaatsen, water en groen) opnieuw gedaan moeten worden. Uiteraard dan gebaseerd op werkelijke getallen.
82. De bebouwingsmassa is veel te groot in vergelijking tot de woningen die ernaast gesitueerd zijn.
83. Op de verbeelding behorend bij het voorontwerp bestemmingsplan gedateerd 17 oktober 2012 staat een schaal vermeld van 1:1000. De verhoudingen op de tekening kloppen echter niet. Elk pand heeft nu een afmeting van 2 x 1,5 cm. Het pand is - als we de schaal mogen geloven - 20 x 15 meter en heeft een footprint van 300 m². Voor 6 gebouwen kom je dan uit op een totale footprint van 1.800 m². Op de tekening staat een maximum bebouwd oppervlak van 1.312 m². Er zou dan 500 m² te veel gebouwd kunnen worden. Dit is onacceptabel!
84. Zou je deze foutieve verhoudingen welke op de verbeelding voorkomen gebruiken om het Bruto Vloer Oppervlak te berekenen, dan kom je uit op 5 x 600 m² en 1 x 900 m² = 3.900 m² BVO. Het bestemmingsplan vermeldt een BVO van 2.873 m². Een verschil van 1.027 m². Als 2 panden later aan elkaar geschakeld worden, zal er een BVO van 4.100 m² ontstaan. Dit is onaanvaardbaar!
85. Het aaneen schakelen van 2 panden is niet toegestaan, aangezien er dan een pand verrijst met een BVO van 1.600 m². Een pand mag maximaal 1.000 BVO zijn.
86. De verbeelding van het plan komt totaal niet overeen met de tekening die in het voorontwerp bestemmingsplan op bladzijde 19 is weergegeven. Interne wegen, parkeerplaatsen en groen zijn niet op de verbeelding ingetekend. Beide tekeningen dienen alle gebouwen, wegen, parkeerplaatsen, groen en water te bevatten.
87. Volgens dit voorontwerp zou voornamelijk gebruik worden gemaakt van bestaande wegen in het plangebied. De enige bestaande weg (volgens de Wegenlegger) is de Oude Vaartweg. Als er al een ringstructuur zou moeten komen, is het noodzakelijk het (nu doodlopende) weggetje naar de houthandel als nieuwe weg te bestemmen. Ook de vertakking die op het weggetje aansluit is een nieuwe weg, evenals de nieuwe

aansluitingen en calamiteitenontsluiting op de Oude Vaartweg. Een toetsing van de Wet Geluidhinder is verplicht. Een dergelijke toetsing heeft niet plaatsgevonden, dus voldoet het Bestemmingsplan niet aan de daaraan gestelde eisen. Bij aanleg van nieuwe wegen of een reconstructie van bestaande wegen, geldt de verplichting om deze aanleg/reconstructie te toetsen aan de Wet geluidhinder, teneinde te bepalen of en zo ja in welke mate er extra geluidhinder optreedt bij de in het plangebied aanwezige woningen.

88. Hoewel dit volgens artikel 8 van de Planwet Verkeer en Vervoer verplicht is, kent Gemeente Oegstgeest geen Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan. In artikel 8 van de Planwet Verkeer en Vervoer is bepaald dat :

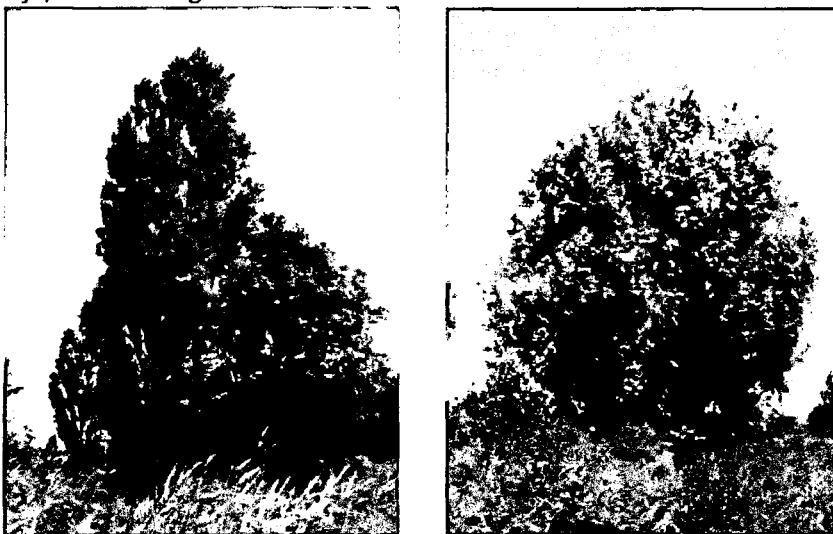
“De gemeenteraad onderscheidenlijk het college van burgemeester en wethouders zorg draagt voor het – zichtbaar – voeren van een samenhangend en uitvoeringsgericht verkeers- en vervoersbeleid, dat richting geeft aan de door de raad en het college te nemen beslissingen inzake verkeer en vervoer. De gemeenteraad onderscheidenlijk het college van burgemeester en wethouders neemt hierbij de essentiële onderdelen van het nationale verkeers- en vervoerplan en van het provinciale verkeers- en vervoerplan in acht en houdt rekening met het beleid van naburige gemeenten.”

Dit voorontwerp bestemmingsplan kan niet aan een Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan worden getoetst.

89. De Oude Vaartweg is een betrekkelijk smalle weg. Voetgangers, fietsers, motoren, auto's en vrachtverkeer zijn tot elkaar veroordeeld. Regelmatig moeten we op een breder weggedeelte wachten om elkaar te laten passeren. Zeker als de vuilniswagen het vuilnis ophaalt of een leverancier goederen komt afleveren en deze achteruit moet insteken om zijn handel te kunnen lossen. Sommige chauffeurs lukt het zelfs niet om achteruit te steken en laten de vrachtwagen op de Oude Vaartweg staan om goederen uit te laden. Het smalle profiel van de weg en de Leidse Vaart maken de Oude Vaartweg een zeer gevaarlijke weg om te begaan. In het verleden gebeurden hier ONTELBARE verkeersongevallen waarbij de ambulance bijna wekelijks moest uitrukken. Na het zoveelste verkeersongeval met dodelijke afloop, heeft uw gemeente deze weg **PER DIRECT** afgesloten voor alle motorvoertuigen. U vindt het nu wenselijk om de oude gevaarlijke verkeerssituatie weer te laten ontstaan en gaat daarbij volledig voorbij aan de verkeersveiligheid van bewoners, onze kinderen en kleinkinderen die op straat spelen en van alle weggebruikers die in de nieuwe situatie van de Oude Vaartweg gebruik zullen maken. Wat ons betreft volledig onaanvaardbaar!
90. In uw programmabegroting staat bovendien *“dat er in Oegstgeest een duurzaam mobiliteitssysteem is voor alle vervoerswijzen. Nevendoel daarbij is dat een goede bereikbaarheid niet ten koste gaat van de verkeersveiligheid. Er is continu aandacht voor verkeersveiligheid. Daarnaast is continu aandacht vereist voor kwetsbare verkeersdeelnemers van nieuwe woon- en werklocaties.”* De Oude Vaartweg is zo'n nieuwe woon- en werklocatie, dus zien wij onze verkeersveiligheid graag gewaarborgd. Enkele concrete voorbeelden welke maatregelen u neemt om verkeersveiligheid te waarborgen zien wij graag in het bestemmingsplan opgenomen.
Wij houden u aan deze programmabegroting en spreken u graag aan op uw verantwoordelijkheid in deze.
91. Enkele gebouwen staan voorbij de rooilijn. Dit is in strijd met het door u aangenomen amendement.
92. Het op 1 maart 2012 aangenomen amendement, vermeldt dat:
- Uitgangspunt voor bebouwing de kaders van de Structuurvisie moeten zijn om de groene kwaliteit van het gebied te waarborgen.
Het plangebied is momenteel groen ingericht, dus waarom bebouwing nodig is om de groene kwaliteit van het gebied te waarborgen is ons een raadsel.

93. Hoofdstuk 6.3 op bladzijde 29 van de locatiestudie d.d. 30 oktober 2010 heeft als onderwerp 'Toetsing aan herstructureringsvoorwaarden. Deze voorwaarden luiden als volgt:
- a. De bouw dient het karakter van de omgeving intact te laten;
 - b. De hoogte van de herstructureringsbebouwing zowel als de verhouding tussen bebouwd en onbebouwd oppervlak is in beginsel gelijk of lager dan de bebouwing in de directe omgeving;
 - c. De functie van de voorgestelde herstructureringsbebouwing is passend bij de omgeving;
 - d. De herstructureringsbebouwing levert een bijdrage aan de kwaliteitsverbetering in de directe omgeving.
 - Ad a. Het karakter van de omgeving betreft een rijtje woonhuizen, een landelijk weggetje van historische betekening en 3 woonhuizen. Door bebouwing met kantoren en bedrijfspanden zal de uitstraling van dit karakteristieke buurtschap voor altijd verdwijnen.
 - Ad b. Een van de gebouwen heeft een hoogte van 10 meter en voldoet derhalve niet aan voorwaarde B) dat de hoogte van de herstructureringsbebouwing gelijk of lager is dan de bebouwing in de directe omgeving. De bebouwing in de omgeving is namelijk niet hoger dan maximaal 7 meter.
 - Ad c. Het buurtschap aan de Oude Vaartweg heeft het karakter van een rijtje aaneengeschakelde woningen. Dit betreft huisnummers 8 t/m 13. Ook huisnummers 3, 5 en 6 zijn woonhuizen. Een van deze 3 woningen is een bedrijfswoning. De functie van de voorgestelde herstructureringsbebouwing is dus niet passend bij de omgeving te noemen.
 - Ad d. Of de herstructureringsbebouwing een bijdrage levert aan de kwaliteitsverbetering in de directe omgeving kan niet worden gewaarborgd, omdat er geen bouwtekeningen beschikbaar zijn waaruit dit moet blijken.
94. Alle in de locatiestudie en voorontwerp bestemmingsplan genoemde cijfers zijn onjuist. Derhalve kan niet worden vastgesteld of het plan voldoet aan 15% watercompensatie.
95. Alle in de locatiestudie en voorontwerp bestemmingsplan genoemde cijfers zijn onjuist. Derhalve kan niet worden vastgesteld of het plan voldoet aan 15-25% groen (zoals Holland Rijnland heeft vastgelegd in het rapport over kantoren-/bedrijvenlocaties).

Met betrekking tot het groen wil ik met u delen, dat de grondeigenaar opdracht heeft gegeven tot het kappen van aanwezige bomen teneinde de natuurwaarde van het gebied vroegtijdig geweld aan te doen. Het is onbegrijpelijk dat de uitvoerder van het Flora- en Fauna onderzoek hier geen melding van doet in zijn/haar verslag.



Figuur 2-4 Biotoop bomen en struiken



In het plangebied is door ontwikkelaars reeds begonnen met het kappen van bomen en struiken



De bruine takken op de voorgrond en naast/achter de deels gekapte boom zijn in een eerdere 'maai-sessie' te grazen genomen

96. In het voorontwerp wordt gesproken over principe-invulling en principeverkaveling. Aan wegen, parkeerplaatsen en panden wordt geen finale bestemming gegeven. Het totale gebied wordt als te bebouwen oppervlakte gezien. Wat eigenlijk wordt gezegd is: we weten nog steeds niet wat we willen, dus de definitieve invulling van het plangebied komt later wel een keer. Het is toch niet te veel gevraagd om op basis van serieuze plantekeningen te kunnen beoordelen welk type bebouwing men voor ogen heeft? Ook de stijl waarin de gebouwen worden uitgevoerd kan niet worden beoordeeld. De gebouwen zijn niet meer dan een paar potloodstreepjes op een schets. Wij willen weten waar we aan toe zijn en dringen aan op een gedetailleerde invulling met bouwtekeningen.
97. In het plan is niet geregeld dat de invulling van het plangebied in een keer wordt gerealiseerd. Het in fases aanleggen van deze ontwikkeling is ongewenst en dient te worden uitgesloten.
98. Niemand heeft ons tot nu toe kunnen overtuigen van de nut en noodzaak van kantoren en bedrijven op deze locatie.
99. Het is voor ons volstrekt onduidelijk wat op deze locatie zal worden gerealiseerd: al dan niet zelfstandige kantoren, kantoorvilla's, lichte bedrijvigheid (wat dit ook moge zijn), bedrijfsunits of werkplaatsen met garagedeur. Wij zouden graag 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.
100. In de locatiestudie d.d. 30 oktober 2010 wordt gesteld dat de bestaande rijwoningen 8 t/m 13 een bebouwingspercentage hebben van 16% van de totale oppervlakte van het plangebied. Wij stellen hierbij vraagtekens omdat niet duidelijk is wat onder bebouwing wordt verstaan. In het Kadaster worden namelijk uitsluitend de woningen als bebouwing aangemerkt. Een antwoord op de vraag wat exact onder bebouwing wordt verstaan zien wij graag in de beantwoording terug.
101. Omdat alle cijfers uit de locatiestudie onjuist blijken te zijn, zal ook grondig naar het maximaal toegestane percentage bebouwing dienen te worden gekeken en zien wij een onderbouwing met feiten graag terug in de beantwoording.
102. Als alternatieve locatie voor deze ontwikkeling is het MEOB-bedrijventerrein uitermate geschikt. Het MEOB-terrein biedt namelijk de mogelijkheid om maximaal 15% aan zelfstandige kantoren onder te brengen.
103. Alle omwonenden en belanghebbenden van de Oude Vaartweg zullen indien het plan uitgevoerd zal worden een planschadeclaim indienen bij uw gemeente. U zult begrijpen dat onze woningen en bedrijven gigantisch in waarde zullen dalen als deze ontwikkeling doorgang vindt. Onze landelijke woonomgeving met veel natuur zal voorgoed verdwijnen. Onze rustige doodlopende straat wordt gemaakt tot een ringstructuur van wegen om onze woningen heen. Met alle overlast zoals extra geluidshinder, vervuilde lucht en inbraakgevoelige situaties inbegrepen.
104. Mocht het plan doorgang vinden dan zal de ontwikkeling ook tijdens de bouwwerkzaamheden problemen opleveren voor onze eigendommen. Onze woningen zijn wat ouder en niet geheel. Bij de minste of geringste trillingen als gevolg van de werkzaamheden of veelvuldig langskomend (vracht)verkeer, zullen scheuren in onze woningen ontstaan. Dit is in het verleden ook gebeurd tijdens de werkzaamheden van de zandwinning. Wij zullen gemeente Oegstgeest en de ontwikkelaar(s) aansprakelijk stellen voor alle geleden schade voor (grondwaterstand / onttrekken grondwater), tijdens (bouwverkeer / heien) en na de bouwwerkzaamheden.

105. Naar nu blijkt, is er op 1 maart 2012 door de gemeenteraad een besluit genomen op basis van verkeerde informatie. De in de locatiestudie vermelde cijfers met betrekking tot oppervlakte, bebouwing, percentages water etc. kloppen namelijk niet met de werkelijkheid. De gemeenteraad is naar onze mening door het College misleid en heeft op basis van compleet verkeerde informatie een besluit genomen.
106. Wij willen nogmaals benadrukken dat dit project van achterkamertjespolitiek, schimmige afspraken, niet transparante besluitvorming, geheime stukken en vertrouwelijk advies door een advocaat aan elkaar hangt.
107. Wethouder Tönjann sprak eerder over het Plas/Valburg arrest. Er zijn mogelijk verwachtingen gewekt waardoor gemeente Oegstgeest niet meer terug kan. Dit arrest is echter achterhaald. Tegenwoordig kun je op elk gewenst moment tijdens een onderhandeling de onderhandelingen afbreken zonder dat dit consequenties heeft.
108. De verkeersveiligheid van alle weggebruikers zal in het geding komen vanwege het krappe profiel van de bestaande Oude Vaartweg.
109. De sociale veiligheid zal aanzienlijk verminderen als op de locatie Oude Vaartweg een kantoren- en bedrijventerrein zal worden gevestigd. De Oude Vaartweg is een snelweglocatie wat een grote aantrekkingskracht heeft op inbrekers.
110. De opstallen van de houthandel van de heer Hoogeveen komen zoals het plan nu voorligt in het water te staan. Dit is onacceptabel en dient in het plan zodanig te worden aangepast dat de opstallen worden weergegeven zoals in de huidige situatie.
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 gemanoeuvreerd.
112. Na het dempen van de sloot naast het (nu doodlopende) weggetje in verband met zandwagens, hadden de tuinen van rijwoningen 8 t/m 13 te kampen met gigantische wateroverlast. Ook het (nu doodlopende) weggetje stond en staat nog regelmatig blank. In overleg met de provincie is overeengekomen dat er een nieuwe watergang achter de tuinen zou worden gegraven. Dit ging echter wel ten koste van de achteruitgang van de tuinen. Dit werd opgelost door bruggetjes over de nieuw gegraven sloot te plaatsen. Deze watergang is van essentieel belang voor de waterhuishouding rondom onze woningen en het totale gebied.
113. De rijwoningen met nummers 8 t/m 13 hebben thans achter hun tuinen de mogelijkheid om met grote spullen ongehinderd hun perceel te verlaten (aanhangwagens, bootjes, etc.). Dit is dan ook de enige manier om met dit soort zaken van hun perceel te geraken, aangezien de achterom hiervoor te smal is. Het is van essentieel belang voor bewoners om deze achteruitgang te handhaven zodat men ongemoeid en vrij kan manoeuvreren.
114. Naast rijwoning met nummer 13 zal volgens tekening de bebouwing direct aan of zelfs over de sloot worden geplaatst. Deze wijze van bebouwing laat geen enkele mogelijkheid voor groene beplanting (bomen en struiken) toe, waardoor er extra geluidreflectie afkomstig van de A44 zal ontstaan. Een dergelijke bebouwing en toename van geluidhinder op de rijwoningen 8 t/m 13 is onacceptabel.

HOLLAND RIJNLAND

Gemeente Oegstgeest neemt deel aan Holland Rijnland.

Op 31 oktober 2012 is door Holland Rijnland de Kantorenstrategie vastgesteld. Hierin staan onder andere de volgende passages:

"Bindende afspraken

De samenwerkende gemeenten van Holland Rijnland maken in deze kantorenstrategie bindende afspraken. Het samenwerkingsorgaan Holland Rijnland zal deze afspraken bewaken en gemeenten er op aan spreken inden de afspraken niet juist worden nageleefd.

De samenwerkende gemeenten van Holland Rijnland spreken met betrekking tot planreductie af:

- Het aanbod van kantoren te verminderen, enerzijds via planreductie en anderzijds door te stimuleren dat bestaand verouderd vastgoed uit de markt wordt gehaald middels transformatie naar andere functies. Het doel is een zodanige bijstelling van het aanbod dat de leegstand daalt tot een frictieleegstand van tussen de 5 en 8%. Zij doen dit door het inzetten op een betere balans, waarbij het aantal vierkante meter nieuwe kantoren wordt gekoppeld aan het aantal vierkante meter dat aan de kantorenmarkt wordt onttrokken."*

115. Holland Rijnland pleit onder ander voor planreductie.

- "Dat voor kantoren een uitgifteprotocol geldt waarbij de SER-ladder wordt gehanteerd. Dit geldt zowel voor de lokale als de regionale vraag. Gemeenten tonen via een onderzoeksrapportage aan dat de SER-ladder juist is toegepast. Slechts bij zwaar wegende argumenten zullen gemeenten in hun beleidsafweging afwijken van de conclusies van deze onderzoeksrapportage. De samenwerkende gemeenten zien voordeel bij een brede toepassing van de SER-ladder waarbij ook een duurzame verhuisketen een voorname rol speelt. De provincie heeft de toepassing van de SER-ladder bij de vraag naar kantorenlocaties opgenomen in de verordening Ruimte. Daarmee is deze ook formeel van toepassing voor de gemeenten in Holland Rijnland. Dit betekent dat pas nieuwbouw mogelijk is nadat is aangetoond dat deze vraag naar huisvesting niet in de (gerenoveerde) bestaande voorraad kan worden gevonden. "*

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.

Het Holland Rijnland rapport zegt voorts over leegstand, marktvraag en nieuwbouwplannen:

"Nederland heeft een fors overschot aan kantoormeters; in 2010 stond 6,7 miljoen m² leeg. Dit is 14 procent van de totale voorraad (circa 47 miljoen m²). Een gezonde kantorenmarkt kent 5, hooguit 7 procent frictieleegstand². Een steeds groter deel van de niet in gebruik zijnde panden staat langdurig leeg zonder perspectief op een nieuwe gebruiker. Sinds het begin van deze eeuw zijn er in Nederland structureel meer meters gebouwd dan de markt kon opnemen. De recessie deed (en doet) daar nog een schepje bovenop. Bij ongewijzigd beleid zal dit overschot de komende jaren sterk toenemen. De vraag naar kantooruimte loopt terug en aan de aanbodzijde overtreft het aantal nieuwe opleveringen nog steeds het aantal onttrekkingen. De daling aan de vraagzijde heeft grotendeels een structureel karakter. Onder invloed van 'het nieuwe werken' loopt het gemiddelde ruimtegebruik per werknemer terug en na 2020 zal de krimpende beroepsbevolking zich zichtbaar manifesteren.

'Niets doen' zal naar verwachting al in 2015 resulteren in een leegstandspercentage van 25 procent.

Overmatige leegstand is in de eerste plaats verspilling van ruimte en kapitaal – beide factoren waar Nederlanders van oudsher bijzonder zuinig op zijn. Leegstand leidt niet alleen tot waardedaling van het betreffende vastgoed maar vaak ook tot die van de omgeving en kan, zeker wanneer zij zich concentreert, leiden tot sociaal onveilige plekken. Leegstaande kantoren zijn daarnaast geen reclame voor gemeenten als economische vestigingsplaatsen.”

117. 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.
118. Omwonenden zijn bang dat er wordt gebouwd voor leegstand en zien hun vastgoed in waarde dalen. Dat ons veilige buurtschap kan veranderen in een sociaal onveilige plek is geen prettig vooruitzicht en dient te allen tijde te worden voorkomen.

Het rapport zegt voorts:

“Om te beginnen moet de nieuwbouwproductie van kantoren omlaag. Nieuwbouw moet voorbehouden zijn aan ontwikkelingen die naast het belang van de korte en middellange termijn (marktvraag, cash flow) ook nadrukkelijk het lange termijnbelang van een gezonde en aantrekkelijke stad dienen. Zowel pand als locatie moeten beantwoorden aan de criteria marktconformiteit en toekomstbestendigheid.”

Daarbij komt dat *“Kantoren na 10 tot 20 jaar vaak niet meer goed de concurrentie aankunnen met nieuwbouw.”* De middellange en lange termijn zijn hiermee niet gewaarborgd en leegstand ligt op de loer.

119. In onze ogen voldoet deze nieuwbouw niet aan ontwikkelingen die naast het belang op de korte en middellange en het lange termijnbelang van een gezond en aantrekkelijk dorp dienen. Zoals in het rapport te lezen valt *“dient de nieuwbouw van kantoren vele belangen. Die van gebruikers, makelaars, ontwikkelaars, banken, beleggers en gemeenten.”* Het is jammer te moeten constateren dat de belangen van omwonenden en reeds aanwezige bedrijven op de Oude Vaartweg niet worden meegewogen.
120. Het is ons niet duidelijk of de beoogde kantoren- en bedrijvenlocatie is bestemd voor de lokale of voor de regionale vraag. Een antwoord op deze vraag zien wij graag tegemoet.

De Verordening Ruimte van de provincie verwoordt dat de volgende uitzonderingen mogelijk zijn voor gronden die zich buiten de invloedssfeer van bestaande haltes van het Zuidvleugelnet bevinden:

1. kleinschalige zelfstandige kantoren tot een bruto vloeroppervlak van maximaal 1.000 m² per vestiging.
2. kantoren met een lokaal verzorgingsgebied, zoals gemeentehuizen en bankfilialen.
3. bedrijfsgebonden kantoren met een bruto vloeroppervlak dat minder bedraagt dan 50% van het totale bruto vloeroppervlak en minder is dan 3.000 m².
4. functiegebonden kantoren, zoals (lucht)havengebonden kantoren en veilinggebonden kantoren.
5. uitbreiding van bestaande kantoren, eenmalig met hoogste 10% van het bestaande bruto vloeroppervlak.

“Daarnaast verplicht de provincie een regionale afstemming van kantorenprogramma's bij bestemmingsplannen. Tevens stelt de provincie net als bij bedrijventerreinen ook bij de ontwikkeling van kantorenlocaties de SER-ladder verplicht. Bestemmingsplannen die voorzien in nieuwe locaties voor kantoren of de uitbreiding van bestaande locaties voor kantoren met een oppervlakte van tenminste 1 hectare aan aaneengesloten percelen, moeten in de toelichting een verantwoording bevatten waarbij de behoefte aan nieuwe locaties als gevolg van de vervangings- en uitbreidingsvraag wordt onderbouwd. Ook moet worden onderbouwd waarom deze behoefte niet kan worden ondervangen door herstructurering of intensivering van bestaande locaties, of het benutten van ruimte op locaties elders in de regio. Tevens moet onderzocht worden of ter compensatie elders de kantooruimte kan worden beperkt door sloop of functieverandering. Binnenkort wordt de grens van 1 hectare grondoppervlakte omgezet naar 5.000 m² bruto vloeroppervlakte.”

"Ter illustratie: De treden van de SER-ladder.

1. *Gebruik de ruimte die al beschikbaar is gesteld voor een bepaalde functie en/of door herstructurering beschikbaar gemaakt kan worden.*
2. *Maak optimaal gebruik van de mogelijkheden om de ruimteproductiviteit te verhogen. Dat kan op verschillende manieren, bijvoorbeeld door benutting van de 'derde dimensie' (ondergronds bouwen en hoogbouw), door technische vernieuwingen en door multifunctioneel ruimtegebruik. Wet- en regelgeving en het daarbij behorende beleidsinstrumentarium dienen een verhoging van de ruimteproductiviteit te bevorderen.*
3. *Indien het voorgaande onvoldoende soelaas biedt, is de optie van uitbreiding van het ruimtegebruik voor de desbetreffende functie aan de orde. Daarbij dienen de verschillende relevante waarden en belangen goed te worden afgewogen in een gebiedsgerichte aanpak. Door een zorgvuldige keuze van de locatie van 'rode' functies en door investeringen in de kwaliteitsverbetering van de omliggende groene ruimte moet worden verzekerd dat het meerdere ruimtegebruik voor wonen, bedrijventerreinen en/of infrastructuur de kwaliteit van natuur en landschap respecteert en waar mogelijk versterkt."*

121. Wij zijn van mening dat het te ontwikkelen MEOB-bedrijventerrein beschikbaar is voor deze bepaalde functie.

122. Er is geen enkele waarborg dat *"door investeringen in de kwaliteitsverbetering van de omliggende groene ruimte moet worden verzekerd dat het meerdere ruimtegebrek voor wonen, bedrijventerreinen en/of infrastructuur de kwaliteit van natuur en landschap respecteert en waar mogelijk versterkt."* Aanwezige en omliggende natuur verdwijnt en wordt vervangen door gebouwen, wegen en parkeerplaatsen met alle negatieve gevolgen voor onze groene en prettige woonomgeving van dien.

"Het ruimtegebruik per werknemer is gedaald van 30 m² in de jaren negentig, naar 24 m² in 2001, tot 20 m² nu (EIB, 2010). Deze getallen zijn afkomstig uit verschillende onderzoeken en zijn dus niet 1 op 1 vergelijkbaar, maar geven wel een trend aan. Voor een groot deel wordt deze daling veroorzaakt door 'het Nieuwe Werken' (dat dus al enige tijd in gang is gezet).

Volgens een schatting van bedrijfsmakelaar DTZ zal als de belangstelling voor het Nieuwe Werken blijft bestaan het ruimtegebruik van werknemers met 15 tot 30% kunnen afnemen. De schatting is gebaseerd op kantoren die al zijn ingericht op basis van het Nieuwe Werken. Microsoft heeft bijvoorbeeld het ruimtegebruik per werknemer al teruggedrongen naar 15 m². Dit heeft grote gevolgen voor de vraag naar kantoren, die zal afnemen."

123. Door het Nieuwe Werken zal de vraag naar kantoren afnemen.



Over Barnhoorn

Aanbod

Taxaties

Referenties

Contact

Vacature

Bel mij.

Naam

uw telefoonnummer

verzend >>

Schipholweg 57
2316 ZL Leiden
Postbus 327
2300 AH Leiden
tel: 071-3050200
leiden@barnhoorn-info.nl



Aanbod

2 gevonden resultaten

Sorteer op: | plaats | adres | oppervlakte | prijs |



Oude Vaartweg 2 a
2343 JD Oegstgeest

Meer info >>

Huurprijs: € 110,- per m² per jaar
Soort object: Kantoorruimte
Oppervlakte: 270 m²
Vanaf: 270 m²



Rhijngheesterstraatweg 33
2342 AP Oegstgeest

Meer info >>

Vraagprijs: € 785.000,- k.k.
Soort object: Kantoorruimte
Oppervlakte: 500 m²
Vanaf: 500 m²

zoek een object

plaats

type

m²

ZOEK >>

Download hier de
NVM
marktrapporten

Bedrijfsruimte 2011

Kantorenmarkt 2011

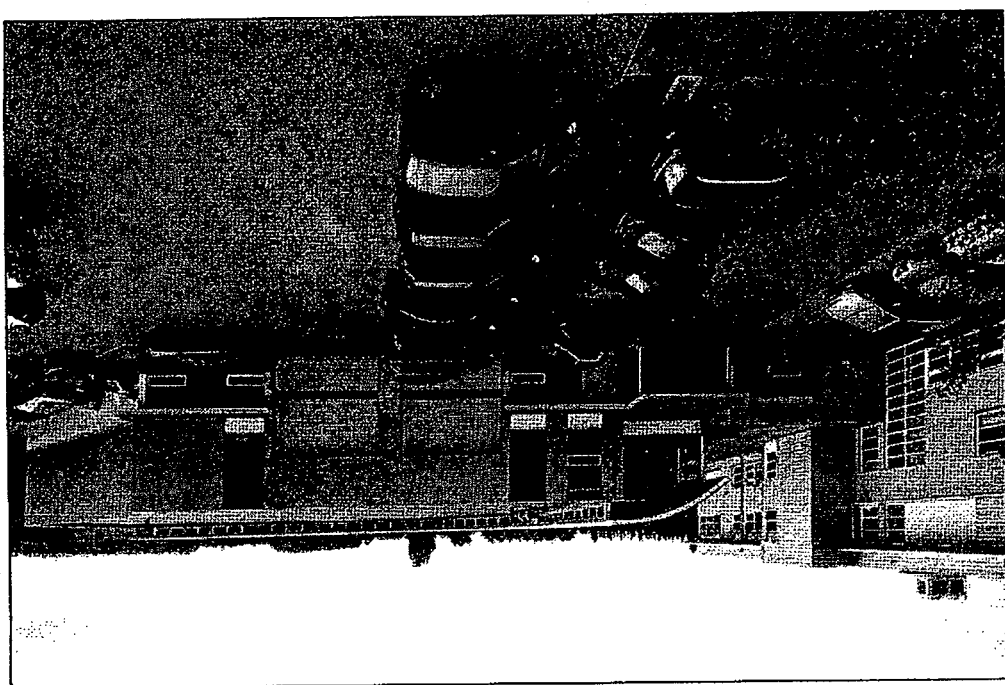
Markt voor
kleinschalige
bedrijfsruimten 2011

Duurzaamheid en
commercieel vastgoed

funda in business



vaatgoedcert
gecertificeerd



**Oegstgeest
Oude Vaartweg 2**





Object	Dit representatieve bedrijfspand is volledig afgewerkt en biedt goede mogelijkheden voor diverse bedrijfsdoeleinden. Het kantoor wordt o.a. opgeleverd inclusief systeemplafonds met armaturen, airco, pantry, toiletten en verwarming. De bedrijfsruimte is o.a. voorzien van elektrische overheaddeuren, verlichting, elektra, voldoende daglicht en verwarming.
Locatie	Het pand heeft een unieke ligging direct bij de rijksweg A44 bij de afslag Oegstgeest-Noord en is dus uitstekend bereikbaar.
Oppervlak	Bedrijfsruimte ca. 350 m ² . Kantoorruimte ca. 270 m ² De bedrijfsruimte en kantoorruimte zijn afzonderlijk van elkaar te huur.
Bestemming/gebruik	Bedrijfsruimte met kantoor.
Huurvoorwaarden	
Vraaghuurprijs:	Bedrijfsruimte € 75,- m ² per jaar, te vermeerderen met de wettelijk verschuldigde omzetbelasting. Kantoorruimte € 110,- m ² per jaar, te vermeerderen met de wettelijk verschuldigde omzetbelasting.
Stook-/servicekosten:	In overleg.
Huurtermijn:	5 jaren + 5 verlengingsjaren.
Huurprijsbetaling	Per kwartaal vooruit.
Indexering	Jaarlijks, voor het eerst één jaar na ingangsdatum huurovereenkomst, conform het prijsindexcijfer Alle Huishoudens (2006=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek te Voorburg/Heerlen.
Zekerheidstelling	Bij ondertekening van de huurovereenkomst zal huurder een bankgarantie stellen of waarborgsom storten ter grootte van een bruto betalingsverplichting van drie maanden huur.
Huurcontract	Model ROZ (Raad voor Onroerende Zaken).



BTW

Verhuurder wenst te opteren voor BTW-belaste huur en verhuur. Ingeval huurder de BTW niet kan verrekenen zal de huurprijs in overleg met huurder worden verhoogd ter compensatie van de gevolgen van het vervallen van de mogelijkheid om te opteren voor BTW-belaste verhuur.

Energie

Er zal geen energieprestatiecertificaat opgesteld worden.

Aanvaarding

In overleg.

Parkeervoorzieningen

Op eigen terrein.



Voor nadere inlichtingen en/of afspraak voor bezichtiging:

Barnhoorn Bedrijfsmakelaardij B.V.

Schipholweg 57

2316 ZL Leiden

Postbus 327

2300 AH Leiden

Telefoonnummer:

071 - 30 50 200

Bezoek ook onze website: www.barnhoorn-info.nl



De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Aan de inhoud van deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

[illegible]

Secretariaat Vereniging Oud-Oegstgeest
Bernadette Fortuyn
Willem de Zwijgerlaan 27
2341 EG Oegstgeest
e-mail: secretaris@oudoegstgeest.nl

GEMEENTE OEGSTGEEST		Vereniging Oud Oegstgeest	
Nr.	18 DEC 2012	V	O
Routir	Ro		

Oegstgeest, 12 december 2012

College van B & W van de
gemeente Oegstgeest
Rhijngaasterstraatweg 13
Postbus 1270
2340 BG Oegstgeest

Betreft Zienswijze Vereniging Oud Oegstgeest op
het voorontwerp Bestemmingsplan Oude Vaartweg

Geacht College,

Het bestuur van onze Vereniging heeft kennis genomen van het voorontwerp Bestemmingsplan Oude Vaartweg. We hebben vastgesteld dat daarin ruim aandacht is geschonken aan de cultuurhistorische waarden van het gebied. Ter bescherming van de mogelijk in het plangebied aanwezige archeologische waarden is ter plaatse van de zone met een hoge archeologische waarde een dubbelbestemming 'Waarde-archeologie' opgenomen, zodat de voorwaarden uit de gemeentelijke 'Beleidsnota Archeologie' van toepassing zijn.

Wij zijn met de gemeente van mening dat de Haarlemmertrekvaart van eminent cultuurhistorische waarde is en dat deze belangrijke 'verkeersader' uit de 17^{de} eeuw als zodanig vrij moet blijven van bebouwing. Het voornemen om de rooilijn van de bestaande bebouwing aan te houden voldoet daaraan. Het gebied Oude Vaartweg sluit aan bij het naastgelegen Meob-terrein en afstemming van de bebouwing van beide gebieden ligt voor de hand. In de ontwikkeling van het gebied is het ons inziens zeker niet noodzakelijk markante bebouwing te realiseren, maar is bescheidenheid die past bij het karakter van een landelijk dorp meer op zijn plaats. In dat kader zijn wij van mening dat zowel op het Oude Vaartweg gebied als op het naastgelegen Meob-terrein een kwalitatief hoogstaand parkachtig bedrijventerrein gerealiseerd zou moeten worden dat als een visitekaartje van Oegstgeest kan gelden.

Met vriendelijke groet,



M.H.J.J. Vissers
voorzitter

Aan:

Het College van Burgemeester en Wethouders van Oegstgeest
Postbus 1270
2240 BG OEGSTGEEST

C	
Nr.	11 DEC 2012
Rc	
Pe	
St	
b.b. v.	
b.b. a.	

Ro

Betreft: Inspraakreactie op voorontwerpbestemmingsplan Oude Vaartweg

Sassenheim, 8 december 2012

Geacht College,

als belanghebbende, ik ben daar sinds 1989 met mijn handel in hardhout, in bestemmingsplantaal: 'specifieke vorm van bedrijf - houthandel' gevestigd, reageer ik bij deze op het voorontwerpbestemmingsplan Oude Vaartweg.

De plankaart schrijft voor dat van het perceel met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - houthandel' maximaal 140 m² bebouwd mag zijn. Naast mijn bedrijfsgebouw met uiteraard een vast oppervlak heb ik per jaargetijde een wisselend oppervlak aan stapels verwerkt hout dat ligt te drogen. Om het hout tegen neerslag te beschermen, zijn de stapels deels van wanden en afdekking voorzien. Afhankelijk van het jaargetijde kan het oppervlak meer zijn dan het gestelde maximum. Paragraaf 11.2 'Bestaande maten en afstanden' voorziet hier in en daar doe ik dan ook een beroep op.

In lid 11.2.1 'Maximale maatvoering' wordt namelijk aangegeven dat indien afstanden tot, en bouwhoogten, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar aangehouden mogen worden.

Het ontwerp van de plankaart laat zien dat een drietal kantoorunits voor een deel door de oeverlijn van de (enkel)bestemming 'Water' steken. Van deze units wordt een punt als het ware in het water geprojecteerd. Van de meest zuidelijke unit is dit ongeveer 24 m², van de meest noordelijke unit is dit maar liefst 35 m² en van de middelste unit is dit ongeveer 9 m². De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterlopen en waterpartijen;
- b. waterhuishouding;
- c. waterberging;
- d. bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen zoals groenvoorzieningen, oeverbeschoeiingen en bruggen.

Het ziet er wat gekunsteld uit, graag verneem ik van Uw College waarom in het voorontwerp de units op deze manier 'deels in het water' geprojecteerd zijn en of het Hoogheemraadschap van Rijnland instemt met deze situering met het oog op de (on)bereikbaarheid van dit deel van de watergang bij schouw en noodzakelijk onderhoud.

Dit geldt overigens ook voor mijn bedrijfsgebouw, ook hier laat de plankaart zien dat een deel door de oeverlijn van de (enkel)bestemming 'Water' steekt.

Paragraaf 3.4 handelt over het afwijken van de bouwregels.

Voor de twee geprojecteerde kantoorunits die het dichtst bij mijn bedrijf zijn gelegen, is op de plankaart de gebiedsaanduiding 'Wro-zone - afwijkingsgebied' aangegeven.

Ingevolge het gestelde in lid 3.4.1 kan Uw College bij de omgevingsvergunning afwijken van de in lid 3.2 vastgelegde bouwregels door in dit gebied de bouwvlakken samen te voegen, waarbij het totale bebouwingsoppervlak het, ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m2)', gegeven maximum niet overschreden mag worden.

Een motivatie of andere redenen waarom nu in het voorontwerp al een afwijkingsgebied is opgenomen ontbreekt. Gaarne verneem ik van Uw College wat hier de achterliggende gedachte is.

In uw brief van 23 oktober 2012 geeft U aan dat het Uw College bekend is geworden dat aan de ligplaatsen, de gronden en de parkeerplaatsen aan de Oude Vaartweg door de eigenaar mogelijk een ander gebruik zal worden gegeven. In reactie hierop stelt U dat volgens de Wegenlegger de parkeerplaatsen aan de Oude Vaartweg onderdeel zijn van de openbare weg en niet aan de openbare weg onttrokken kunnen worden.

Ik neem aan dat ook de ontsluitingsweg vanaf de Oude Vaartweg tot aan de daar gelegen agrarische gronden en mijn bedrijf volgens de Wegenlegger openbare weg is en niet aan de openbare weg onttrokken kan worden. Mag ik U vragen of mijn aanname juist is?

Vooralsnog zijn de betreffende gronden open en groen. Ik verwacht van U en de raad dat er op toegezien zal worden dat de locatie ecologisch verantwoord ingericht zal worden.

Ik verzoek U te bewerkstelligen dat het plan eveneens getoetst zal worden aan de in ontwikkeling zijnde groenstructuurvisie.

Resumerend verzoek ik U de hierboven gestelde vragen te beantwoorden en waar mogelijk mijn opmerkingen in het (concept) ontwerpbestemmingsplan te verwerken.

Hoogachtend,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'p/o J. van Lierop'.

J.H. Hoogeveen

J.H. Hoogeveen
Baartmanstraat 11
2171 DA SASSENHEIM

Aan:

Het College van Burgemeester en Wethouders van Oegstgeest
Postbus 1270
2240 BG OEGSTGEEST

GEMEENTE OEGSTGEEST				
Nr.	31 DEC 2012			
Routing:	S	S	RO	
Paraaf:				
Streefdatum:				
b.b. verzonden:				

Betreft: retourneren planschadeverhaalsovereenkomst
Bijlage : 1 x planschadeverhaalsovereenkomst

Sassenheim, 28 december 2012

Geacht College,

Op 14 december jl. ben ik op locatie bezocht door uw medewerker, de heer K. Troost. Hij heeft mij een -concept- planschadeverhaalsovereenkomst overhandigd met het dringende advies deze voor 1 januari 2013 voor akkoord ondertekend te retourneren.

De planschadeverhaalsovereenkomst getuigt echter van zo'n slordig knip- en plakwerk dat ik 'm niet serieus kan nemen. Leest u even mee:

- voorblad: - blijkbaar is het een overeenkomst tussen de gemeente Oegstgeest en de heer Overveen. Zou het document dan niet voor mij bestemd zijn?
- het zou gaan om een houtzagerij. Dat is niet juist, ik ben daar sinds 1989 met een handel in hardhout, in bestemmingsplantaal: 'specifieke vorm van bedrijf - houthandel' gevestigd;
- pagina 2: - de inhoudsopgave spreekt van 29 artikelen, de planschadeverhaalsovereenkomst telt slechts 11 artikelen;
- de koptekst spreekt van 'Pagina 2 van 27'. De planschadeverhaalsovereenkomst telt slechts 12 pagina's;
- pagina 3: - weer wordt de naam Overveen gebezigd. Om welk perceel XXX, kadastraal bekend XXX, het gaat is volstrekt niet duidelijk. Het genoemde adres bestaat niet;
- weer wordt er over een houtzagerij i.p.v. houthandel gesproken;
 - aangegeven wordt dat partijen willen vastleggen dat exploitant het gehele exploitatiegebied voor zijn verantwoordelijk, rekening en risico zal ontwikkelen, bouw- en woonrijp zal maken. Ondergetekende is niet de exploitant en heeft er absoluut geen behoefte aan om het gehele exploitatiegebied voor zijn verantwoordelijk, rekening en risico te ontwikkelen, bouw- en woonrijp te maken;
 - de limit is dat vermeld wordt dat de exploitant de in zijn eigendom zijnde gronden zal ontwikkelen en hierop 7 woningen zal realiseren met inachtneming van de door partijen gezamenlijk opgestelde stedenbouwkundige opzet die in bijlage 1 weergegeven zou zijn. Uiteraard is er geen bijlage 1.
- Dit is wel érg slordig knip- en plakwerk in zo'n belangrijk document! Foei!
- Als handelaar in open hard hout wil ik enkel mijn daar sinds 1989 gevestigde bedrijf op gelijke voet voortzetten. Natuurlijk wil en zal ik daar geen 7 woningen realiseren;
- gesteld wordt dat de exploitant de medewerking van de gemeente behoeft voor de toepassing van planologische procedures en de aanleg van openbare voorzieningen en infrastructuur in het exploitatiegebied. Wederom merk ik op dat ondergetekende niet de exploitant is en geen medewerking van de gemeente behoeft bij de aanleg van openbare voorzieningen en infrastructuur in het exploitatiegebied;

pagina 4: - onder 'Artikel 1 Definities' wordt in de derde en vierde alinea gesproken over 'de bij deze overeenkomst aangehechte kaart 2 Eigendomsposities en kaart 1 Exploitatiegebied. Beide kaarten waren niet aangehecht.

Dit grote aantal ernstige omissies zijn op de eerste 5 bladzijden terug te vinden. Op de overige bladzijden staan er nog meer. Het voert te ver om ze nu allen te benoemen.

Het is mij overigens niet duidelijk waarom de heer Troost mij een planschadeverhaalsovereenkomst ter ondertekening voorgelegd heeft. In zijn algemeenheid is het bij het onderzoek van de gemeente naar de economische (financiële) uitvoerbaarheid van een bestemmingsplanherziening verstandig dat gekeken wordt naar de mogelijke omvang van (te verwachten) schadeclaims.

Omvangrijke claims kunnen er immers toe leiden dat een bestemmingsplanherziening economisch niet uitvoerbaar is. In het geval dat de gemeente zo'n situatie vreest kan er aanleiding zijn om niet tot de uiteindelijke vaststelling van een bestemmingsplan over te gaan. Ik wijs op de uitspraak van de ABRvS van 24 oktober 1995, BR januari 2000, p.54.

Gemeenten, ook de gemeente Oegstgeest, zoeken in dat verband vaak naar oplossingen om toch medewerking te verlenen. De oplossing wordt dan gevonden in een constructie die er op neer komt, dat de gemeente zich bereid verklaart planologische medewerking te verlenen aan een planherziening ten behoeve van een bouwvoornemen, op voorwaarde dat de degene op wiens verzoek het bestemmingsplan wordt herzien, zich bereid verklaart om mogelijke kosten van planschade aan de gemeente te vergoeden. Duidelijk is dat niet ondergetekende, maar de heren Korswagen en Smitsloo om de bestemmingplanherziening Oude Vaartweg verzocht hebben. Een planschadeverhaalsovereenkomst dient dan ook aan hen ter ondertekening voorgelegd te worden.

Volledigheidshalve wijs ik u nog even op het volgende. Hoewel de 'lagere' bestuursrechter de constructie van de planschadeverhaalsovereenkomst aanvankelijk accepteerde, heeft de HR op 2 mei 2003, GS 7187, nr. 102 in een principieel arrest deze constructie afgewezen.

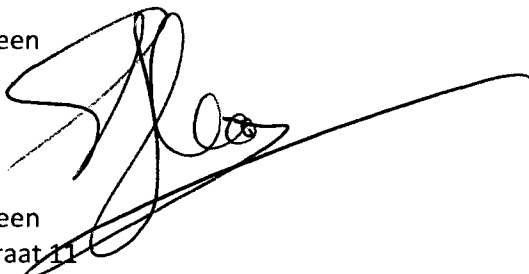
Kortheidshalve verwijs ik u naar deze uitspraak en de bijzonder instructieve noot daarbij. In het kort komen de overwegingen van de Hoge Raad erop neer dat het stelsel van de Wro niet toestaat dat een besluit tot herziening van een bestemmingsplan uitsluitend een particulier belang dient. Een dergelijk besluit dient ALTIJD het algemeen belang te betreffen.

Zo'n besluit dient dus altijd te zijn gericht op de behartiging van het algemeen belang.

Resumerend geef ik u in overweging om te beoordelen of het voorontwerp van het bestemmingsplan Oude Vaartweg het algemeen belang dient en als u voornemens bent een planschadeverhaalsovereenkomst op te stellen dit in het vervolg altijd uiterst zorgvuldig te doen en uitsluitend voor te leggen aan degene op wiens verzoek het bestemmingsplan wordt herzien.

Hoogachtend,

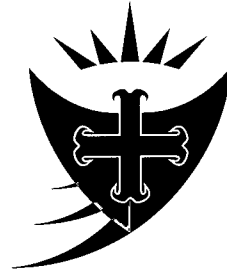
J.H. Hoogeveen



J.H. Hoogeveen
Baartmanstraat 11
2171 DA SASSENHEIM

Een afschrift van deze brief is verzonden aan de fracties van:

- CDA, per adres: mariendenboer@gmail.com
- Leefbaar Oegstgeest, per adres: sc.vogel@ziggo.nl
- Progressief Oegstgeest, per adres: fractie@progressiefoegstgeest.nl
- VVD, per adres: vvdoegstgeest@gmail.com
- de heer Braun (Transparant Oegstgeest), per adres: TransparantOegstgeest@Yahoo.nl
- de heer Van den Ouweelen (Lokaal), per adres: vandenouweelen@yahoo.com



Planschadeverhaalsovereenkomst

TUSSEN GEMEENTE OEGSTGEEST EN de heer Overveen

INZAKE DE houtzagerij aan de Oude Vaartweg 7 te Oegstgeest

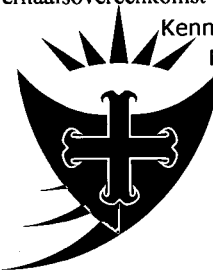
CONCEPT D.D. 29 november 2012

INHOUDSOPGAVE

ARTIKEL 1	DEFINITIES.....	4
ARTIKEL 2	DOEL VAN DE OVEREENKOMST	6
ARTIKEL 7	VERPLICHTINGEN EN PUBLIEKRECHTELIJKE VERANTWOORDELIJKHEID VAN DE GEMEENTE	6
ARTIKEL 12	(OVERIGE) BETALINGEN.....	7
ARTIKEL 14	PLANSCHADE	7
ARTIKEL 15	PUBLIEKRECHTELIJKE BELEMMERINGEN.....	8
ARTIKEL 23	NIET NAKOMING	9
ARTIKEL 24	BEËINDIGING, ONTBINDING.....	10
ARTIKEL 26	GESCHILLEN	11
ARTIKEL 27	BIJLAGEN EN KAARTEN	11
ARTIKEL 28	TERMIJNEN	11
ARTIKEL 29	BEKENDMAKING ZAKELIJKE INHOUD VAN DEZE OVEREENKOMST	12

**BIJLAGE 3 PUBLICATIE EN BROCHURE CROW**

Ontwerpdocument	Datum	Kenmerk	Auteur	Status document	Type document	Vindplaats
het concept Duurzaam Veilig CROW-publicaties 164 en 203, ASVV 2004			CROW	Richtlijn	Boekwerk	Te bestellen via www.crow.nl
fietsparkeernormen CROW-publicatie 158 en ASVV 2004			CROW	Richtlijn	Boekwerk	Te bestellen via www.crow.nl
Richtlijn Toegankelijkheid van de openbare ruimte CROW publicatie 177			CROW	Richtlijn	Boekwerk	Te bestellen via www.crow.nl
Essentiële herkenbaarheidskenmerken voor erftoegangswegen en gebiedsontsluitingswegen CROW publicatie 203			CROW	Richtlijn	Boekwerk	Te bestellen via www.crow.nl



DE ONDERGETEKENDEN:

1. **de gemeente Oegstgeest**, gevestigd Rhijngaasterstraatweg 13 te Oegstgeest, ten deze krachtens artikel 171 van de Gemeentewet vertegenwoordigd door haar burgemeester mevrouw E.M. Timmers-van Klink handelend ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van die gemeente van «**DATUM**», hierna te noemen: 'de gemeente'

en
2. **De heer Overveen** in de hoedanigheid van eigenaar van het perceel XXX kadastraal bekend XXX, wonende te Baartmastraat 11 2171DA Sassenheim, hierna te noemen: 'exploitant'

Hierna gezamenlijk ook te noemen: 'partijen'

OVERWEGENDE DAT:

- exploitant een houtzagerij heeft aan de Oude Vaartweg 7;
- er thans geen vergunningen aanwezig zijn op grond waarvan de gebouwen zijn gebouwd en de werkzaamheden uitgevoerd mogen worden;
- het de wens is van partijen om het gebruik van de gronden ten behoeve van een houtzagerij planologisch mogelijk te maken in het bestemmingsplan Oude Vaartweg;
- door het planologisch mogelijk maken van deze houtzagerij een planschaderisico met zich mee kan brengen
- partijen willen vastleggen dat exploitant in beginsel het gehele exploitatiegebied voor zijn verantwoordelijkheid, rekening en risico zal ontwikkelen, bouw- en woonrijp zal maken;
- partijen verder willen vastleggen dat exploitant de in eigendom van exploitant zijnde gronden tevens zal ontwikkelen en hierop 7 woningen zal realiseren met inachtneming van de door partijen gezamenlijk opgestelde stedenbouwkundige opzet (**bijlage 1**);
- de gemeente medewerking zal verlenen aan de ontwikkeling en realisatie van het exploitatiegebied indien voldoende waarborgen worden getroffen voor een goede en stelselmatige ontwikkeling van het exploitatiegebied, alsmede voor de daaraan verbonden financiële consequenties voor de gemeente;
- exploitant medewerking behoeft van de gemeente voor de toepassing van de planologische procedures, de aanleg van openbare voorzieningen en infrastructuur in het exploitatiegebied;

- exploitant alle openbare voorzieningen en infrastructuur in het exploitatiegebied voor zijn rekening en risico ontwikkelt en realiseert, waaronder in ieder geval wordt verstaan het bouw- en woonrijp maken van de openbare ruimte;
- indien en voor zover de gemeente enige (Europese) aanbestedingsverplichting heeft voor de aanleg van de openbare voorzieningen en de infrastructuur dan wel voor het verrichten van diensten, partijen komen overeen dat deze verplichtingen door exploitant worden overgenomen;
- exploitant tevens zal voorzien in de (Europese) aanbesteding van de eventuele gemeentelijke werken en diensten, met inachtneming van de wet- en regelgeving en beleidsregels;
- partijen de voorwaarden en afspraken, evenals hun onderlinge verhouding met betrekking tot de ontwikkeling en realisatie van het exploitatiegebied, in deze overeenkomst wensen vast te leggen.

STELLEN VAST EN KOMEN OVEREEN:

ARTIKEL 1 DEFINITIES

De in deze overeenkomst gebruikte begrippen hebben, tenzij uit de tekst anders blijkt, de betekenis zoals hieronder aangegeven:

Eigendommen exploitant:

Exploitant heeft de navolgende percelen grond in eigendom in het exploitatiegebied:

-XXX;

Totaal groot XXX m² zoals weergegeven op de tekening welke bij deze overeenkomst is aangehecht als kaart 2 Eigendomsposities.

Exploitatiegebied:

Het gebied waar de planontwikkeling en -uitvoering in ieder geval betrekking op heeft en waarvan de begrenzing is aangegeven op de tekening zoals opgenomen als kaart 1 Exploitatiegebied.

Openbare ruimte:

Het gedeelte van het exploitatiegebied waarop openbare voorzieningen en infrastructuur zijn of worden gerealiseerd en dat te zijner tijd een openbaar karakter krijgt in de zin van de Wegenwet en de APV.

Openbare voorzieningen en infrastructuur:

De in het exploitatiegebied aan te leggen straten, wegen, fietspaden, trottoirs, bermen, bermsloten, verlichting, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen (openbaar groen), waterpartijen, straatmeubilair en alle andere voorzieningen met een openbaar karakter.

*Planologische titel:*

Een bestemmingsplan die inwerkinggetreden is zoals bedoeld in de Wro, wel een omgevingsvergunning, die op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend is gemaakt. Deze planologische titel hoeft niet onherroepelijk te zijn.

Planontwikkeling:

Vorbereidende werkzaamheden met betrekking tot het exploitatiegebied, waaronder in ieder geval wordt verstaan het opstellen van de randvoorwaarden, de ruimtelijke onderbouwing, de economische onderbouwing, het stedenbouwkundig plan, het woonrijpmaakplan en het bestemmingsplan (en eventueel het exploitatieplan) als bedoeld in de Wro.

Planuitvoering:

Werkzaamheden met betrekking tot de uitvoering van het ontwikkelde plan, inclusief het maken van de bestekken voor het bouw- en woonrijp maken.

Ruimtelijke onderbouwing:

Een onderbouwing, waarin alle relevante ruimtelijke aspecten zijn omschreven en ten behoeve waarvan de van toepassing zijnde onderzoeken zijn verricht.

Stedenbouwkundige opzet:

De verkavelingsopzet van het plan en de inrichting van de openbare ruimte waarbij al aandacht is besteed aan beeldkwaliteit, woningbouwprogramma, verkeerskundige aspecten, groen- en waterstructuur, zoals opgenomen in bijlage 1.

ARTIKEL 2 DOEL VAN DE OVEREENKOMST

Het doel van deze overeenkomst is te komen tot ontwikkeling en realisatie van het exploitatiegebied, waaronder begrepen het bouwrijp en woonrijp maken. De bouwrijpe grond zal vervolgens in beginsel door exploitant worden bebouwd overeenkomstig de nog te verlenen omgevingsvergunning.

Het doel is tevens afspraken te maken over de ruimtelijke, stedenbouwkundige, civieltechnische, programmatische/financiële aspecten alsmede over de planning en fasering.

ARTIKEL 3 VERPLICHTINGEN EN PUBLIEKRECHTELIJKE VERANTWOORDELIJKHEID VAN DE GEMEENTE

- 3.1 De gemeente heeft de verplichting -nadat zij hiertoe alle noodzakelijke informatie van exploitant heeft verkregen- tot het in procedure brengen van een ontwerp bestemmingsplan waarin opgenomen het exploitatiegebied, zoals dat tussen partijen is overeengekomen.
- 3.2 De gemeente heeft daarbij een inspanningsverplichting om te bevorderen dat het ontwerp bestemmingsplan op voortvarende wijze de daartoe geëigende procedure doorloopt en op de kortst haalbare termijn vigerend wordt. Voor zover het betreft de eigendommen van de gemeente en exploitant zullen partijen in overleg treden om een passende reactie te geven op eventueel ingediende zienswijzen. Het is echter aan de gemeenteraad om te besluiten hoe zij uiteindelijk omgaat met de ingediende zienswijze(n).
- 3.3 De gemeente heeft een inspanningsverplichting om te bevorderen dat eventuele in verband met de te verlenen vergunningen essentiële goedkeuringen of toestemmingen van hogere overheden alsmede alle daarvoor eventueel in aanmerking komende subsidies en/of tegemoetkomingen, tijdig zullen worden aangevraagd.
- 3.4 De gemeente is verplicht exploitant op de hoogte te houden van de voortgang van de in dit artikel bedoelde procedures. Exploitant is zich daarbij bewust van de publiekrechtelijke verantwoordelijkheid van de gemeente ten aanzien van ruimtelijke orderings-, Woningwet- en milieubeheerprocedures.
- 3.5 De gemeente behoudt bij de nakoming van hetgeen in dit artikel is bepaald volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid ten aanzien van het publiekrechtelijke besluitvormingsproces over zowel de planologische maatregel als het eventuele exploitatieplan. Dit houdt in, dat er van de zijde van de gemeente geen sprake van wanprestatie zal zijn, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist dat de gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van deze overeenkomst of van de voortgang van het project.
- 3.4 Indien belastingen die verschuldigd zijn door de gemeente voor rekening komen van exploitant, zal de gemeente exploitant binnen twee weken na ontvangst van



de aanslag daarvan schriftelijk in kennis stellen en exploitant in de gelegenheid stellen namens de gemeente mogelijke bezwaar- en beroepsprocedures in te stellen. Indien belastingen verschuldigd zijn, zal exploitant deze op eerste verzoek van de gemeente betalen.

ARTIKEL 4 (OVERIGE) BETALINGEN

- 4.1 Exploitant betaalt de overige verschuldigde bedragen zoals opgenomen in deze overeenkomst en waarvoor geen specifiek betalingsregime is opgenomen aan de gemeente binnen dertig dagen nadat de gemeente een hiertoe strekkend verzoek heeft toegezonden.
- 4.2 Indien geen tijdige betaling plaatsvindt, is exploitant over de verschuldigde kosten en bijdragen tot aan de datum van betaling aan de gemeente de wettelijke rente verschuldigd.
- 4.3 Bij de in deze overeenkomst genoemde bedragen is prijspeil 1 januari 2012 toegepast, tenzij anders vermeld. Indien de betalingen in volgende jaren plaatsvinden, wordt op basis van de consumenten prijsindex (CPI) een indexatie van het prijspeil toegepast bij de declaratie van deze bedragen. De gehanteerde prijsindex wordt schriftelijk meegedeeld.
- 4.4 De in deze overeenkomst vermelde bedragen zijn exclusief eventueel verschuldigde omzetbelasting. Indien van toepassing worden de bedragen bij de facturering verhoogd met omzetbelasting.

ARTIKEL 5 PLANSCHADE

- 5.1 Aanvragen om tegemoetkoming van schade als bedoeld in afdeling 6.1 Wro (hierna: planschade) die voortvloeit uit het vastgestelde bestemmingsplan voor het exploitatiegebied neemt het college van burgemeester en wethouders van de gemeente in behandeling conform de vigerende gemeentelijke procedureregeling planschadevergoeding.
- 5.2 Exploitant is verplicht, indien het college of de rechter een tegemoetkoming van planschade heeft vastgesteld, het alsdan vastgestelde bedrag aan het college te vergoeden, alsmede de verschuldigde rente. Ter uitvoering van het in dit lid bepaalde is exploitant verplicht na ieder daartoe strekkende mededeling van de gemeente het vastgestelde bedrag binnen twee weken na de verzending van deze mededeling aan de gemeente te betalen.
- 5.3 Exploitant zal in de gelegenheid worden gesteld om zijn visie over de aanvraag om tegemoetkoming van planschade bij de hiertoe door de gemeente ingeschakelde adviseur kenbaar te maken en zal vervolgens in de gelegenheid worden gesteld te reageren op het concept advies van de adviseur.

- 5.4 Het college van burgemeester en wethouders besluit uiteindelijk over de aanvraag tot tegemoetkoming in de planschade met inachtneming van het daartoe opgestelde eindadvies van de adviseur en de visie van exploitant.
- 5.5 Indien ter zake van planschadeverzoeken in beroep of hoger beroep door de gemeente onverhoopt in rechte zou moeten worden geprocedeerd, zijn de kosten van een eventueel noodzakelijke raadsman en eventueel toegewezen proceskosten, evenals de interne kosten voor bezwaar en beroep, voor rekening van de gemeente. Exploitant kan zich in een dergelijke gerechtelijke procedure desgewenst altijd zelf en voor eigen rekening laten vertegenwoordigen door een raadsman.
- 5.6 Als degene die een aanvraag om vergoeding van planschade heeft ingediend het oordeel van de rechter vraagt, dan is dat oordeel, wanneer het onherroepelijk is geworden, voor partijen bindend.
- 5.7 Het staat exploitant vrij om met degene die een aanvraag tegemoetkoming planschade heeft ingediend te onderhandelen over een in overleg met het college van burgemeester en wethouders goed te keuren te treffen minnelijke regeling. Komen exploitant en aanvrager tot overeenstemming, dan betaalt exploitant het overeengekomen bedrag rechtstreeks aan de verzoeker.
- 5.8 Indien partijen in de bijdrage van de exploitatiekosten een bijdrage voor de planschadekosten hebben opgenomen, betreft dit slechts een voorlopige bijdrage in de planschadekosten.
- 5.9 De verplichting van exploitant tot vergoeding van planschadekosten aan de gemeente heeft uitsluitend betrekking op het uitgeefbare gedeelte van het exploitatiegebied dat door exploitant wordt ontwikkeld en gerealiseerd.

ARTIKEL 6 PUBLIEKRECHTELIJKE BELEMMERINGEN

- 6.1 Tijdens de looptijd van deze overeenkomst kunnen belemmeringen van publiekrechtelijke aard ontstaan.

Onder 'belemmeringen van publiekrechtelijke aard' worden onder meer verstaan:

- a. de gevolgen van ingestelde bezwaar- en beroepsprocedures tegen beslissingen en/of regelingen van de gemeente, welke noodzakelijk zijn voor de uitvoering van de bouwplannen;
- b. de gevolgen van, of vertraging in de beslissingen van hogere en/of andere overheden ter zake.

- 6.2 Indien zich een belemmering van publiekrechtelijke aard voordoet, kan belemmering van, of vertraging in de realisatie van het project ontstaan en kan door de gemeente wijziging worden verlangd van inmiddels tussen partijen overeengekomen (ontwerp)resultaten, ingeval zo'n belemmering de ongewijzigde uitvoering van die ontwerpen niet of niet tijdig mogelijk maakt.



- 6.3 In geval van een noodzakelijke wijziging zullen partijen overleg plegen en zich inspannen om de nadelige gevolgen ervan zoveel mogelijk te beperken, bijvoorbeeld door planaanpassing.
- 6.4 Indien uiteindelijk ondanks de geleverde inspanningen blijkt dat de publiekrechtelijke beperkingen niet kunnen worden weggenomen en het doel van deze overeenkomst niet in belangrijke mate dan wel slechts met aanzienlijke extra kosten kan worden gehaald, hebben partijen het recht de overeenkomst te ontbinden. Onder extra kosten worden niet verstaan kosten die verband houden met het opstellen van een exploitatieplan.
- 6.5 In geval van ontbinding als gevolg van belemmeringen van publiekrechtelijke aard, zal de gemeente binnen drie maanden de exploitatiekostenopzet definitief vaststellen, op basis van de tot het moment van ontbinding gemaakte kosten. Indien blijkt dat de reeds betaalde bijdrage van exploitant afwijkt van de werkelijke gemaakte kosten, dan betaalt de gemeente binnen een maand na vaststelling van de exploitatiekostenopzet het verschil terug aan exploitant. Hierover is geen wettelijke rente verschuldigd.

ARTIKEL 7 NIET NAKOMING

7.1 Ingebrekestelling, verzuim

Een partij is in verzuim doordat nakoming van haar desbetreffende verplichting na een schriftelijke aanmaning, waarbij haar een redelijke termijn voor de nakoming is gesteld, binnen de bedoelde termijn is uitgebleven, behalve voor zover voor de vertraging gerechtvaardigde redenen zijn aan te voeren, de vertraging haar niet kan worden toegerekend of nakoming reeds blijvend onmogelijk is.

7.2 Het verzuim als bedoeld in het eerste lid treedt zonder ingebrekestelling in:

- wanneer een voor de voldoening bepaalde termijn verstrijkt zonder dat de verbintenis is nagekomen, tenzij blijkt dat de termijn een andere strekking heeft;
- wanneer de verbintenis voortvloeit uit een onrechtmatige daad of strekt tot schadevergoeding wegens een tekortkoming in de nakoming van een verbintenis en de verbintenis niet terstond wordt nagekomen;
- wanneer de schuldeiser uit de mededeling van de schuldenaar moet afleiden dat deze in de nakoming van de verbintenis zal tekortschieten.

7.3 Boete

Indien exploitant niet voldoet aan een verplichting in deze overeenkomst verbeurt hij, zodra hij in verzuim is, een onmiddellijk opeisbare boete van € 5.000,00 (zegge: vijfduizend euro) alsmede een boete van € 300,00 (zegge: driehonderd euro) per dag dat het niet voldoen aan de verplichting voortduurt, zulks onverminderd het recht van een partij om nakoming te eisen. Deze boete bedraagt ten hoogste €25.000,00 (zegge: vijfentwintigduizend euro).

De in dit artikel opgenomen bepalingen laten onverlet dat de gemeente en exploitant aanspraak kunnen maken op vergoeding van de werkelijke schade, mits deze in voldoende causaal verband tot de wanprestatie staat en deze ook wordt bewezen.

ARTIKEL 8 BEËINDIGING, ONTBINDING

- 8.1 Onverminderd het bepaalde in lid 2 wordt deze overeenkomst niet beëindigd dan nadat door beide partijen is geconstateerd dat exploitant aan zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst heeft voldaan.
- 8.2 Deze overeenkomst zal terstond en zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist, door de gemeente kunnen worden ontbonden, indien exploitant surseance van betaling wordt verleend, zijn faillissement is aangevraagd, door zijn crediteuren een onderhands akkoord wordt aangeboden, of hij anderszins wordt beperkt in zijn bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten of in geval van executoriale verkoop door een hypotheekhouder ex artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek of door een andere schuldeiser.
- 8.3 Bij het ontbinden van de overeenkomst draagt exploitant de bestekken en alle overige documenten die voor het project zijn gemaakt over aan de gemeente zonder dat de gemeente daarvoor een tegenprestatie verschuldigd zal zijn.
- 8.4 Indien na inwerkingtreding van deze overeenkomst aan het project wegens omstandigheden, welke thans niet voorzien zijn, geen uitvoering kan worden gegeven, zullen partijen in nader overleg treden. Het nader overleg is er nadrukkelijk op gericht de samenwerking in stand te houden door middel van aanpassing van het project, binnen voor beide partijen aanvaardbare voorwaarden. Door exploitant kan geen aanspraak op schadevergoeding, hoe ook genaamd, als gevolg hiervan worden gemaakt.



ARTIKEL 9 GESCHILLEN

Partijen zullen zich tot het uiterste inspannen om te voorkomen dat er zich geschillen voordoen waar partijen in goed overleg geen oplossing voor kunnen vinden. Indien er zich toch een geschil voordoet zullen partijen bezien of een geschil op te lossen valt door middel van bemiddeling.

Indien partijen van mening zijn dat het bovenstaande niet het geval is of indien bemiddeling niet tot het gewenste resultaat leidt, kan het geschil aanhangig worden gemaakt bij de rechtbank 's-Gravenhage, waarbij partijen geen beroep kunnen doen op hetgeen tijdens de bemiddelingsprocedure is gesteld of toegezegd.

ARTIKEL 10 BIJLAGEN EN KAARTEN

Bij deze overeenkomst horen onverbrekkelijk de volgende bijlagen en kaarten:

Kaart 1: Exploitatiegebied

Kaart 2: Eigendomsposities

Bij discrepantie tussen de kaarten/bijlagen en deze overeenkomst, geldt deze overeenkomst.

ARTIKEL 11 TERMIJNEN

Op de in deze overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

ARTIKEL 12 BEKENDMAKING ZAKELIJKE INHOUD VAN DEZE OVEREENKOMST

Na ondertekening van deze overeenkomst zal de gemeente de zakelijke inhoud van de overeenkomst openbaar maken in overeenstemming met het bepaalde in artikel 6.24 lid 3 Wro en 6.2.12 Bro. De gemeente is daarbij gehouden aan de Wet openbaarheid van bestuur (Wob).

Aldus overeengekomen en in tweevoud getekend te Oegstgeest op

Gemeente Oegstgeest
mevrouw E.M. Timmers-van Klink

De heer Hogeveen
