

Oegstgeest

Bestemmingsplan Oranje Nassau

Nota beantwoording inspraak- en overlegreacties

identificatie

projectnummer:

057900.20170642

datum:

31 januari 2017

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1.	Inleiding	5
Hoofdstuk 2.	Vooroverlegreacties	7
2.1.	Provincie Zuid-Holland	7
2.2.	Hoogheemraadschap van Rijnland	7
2.3.	Gasunie	8
2.4.	Veiligheidsregio Hollands Midden	8
2.5.	Gemeente Leiden	8
2.6.	Vereniging Oud Oegstgeest (VOO)	9
Hoofdstuk 3.	Inspraakreacties	13
3.1.	Inspreker 1 Regentesselaan 36	13
3.2.	Inspreker 2 Spaargarenstraat 32	14
3.3.	Insprekers 3 Geversstraat 49 en Geversstraat 51-53	16
3.4.	Inspreker 4 Terweeweg 58	16
3.5.	Inspreker 5 Terweeweg 136	18

Hoofdstuk 1. Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan Oranje Nassau heeft van 19 oktober 2017 tot en met 29 november 2017 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn van 6 weken zijn belanghebbenden en belangstellenden in de gelegenheid gesteld een inspraakreactie kenbaar te maken aan het college van B&W van de gemeente Oegstgeest.

Tegelijkertijd met de inspraak is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan diverse overlegpartners in het kader van het in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bedoelde vooroverleg.

In totaal zijn 6 overlegreacties en 5 inspraakreacties op het voorontwerpbestemmingsplan ontvangen. In deze nota zijn de inspraak- en overlegreacties puntsgewijs samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. Daarnaast is aangegeven of de betreffende reactie aanleiding geeft tot wijzigingen in het bestemmingsplan. In hoofdstuk 2 zijn de overlegreacties samengevat en beantwoord. Hoofdstuk 3 heeft betrekking op de inspraakreacties.

Hoofdstuk 2. Vooroverlegreacties

2.1. Provincie Zuid-Holland

Samenvatting overlegreactie

Het ruimtelijk plan hoeft niet te worden toegezonden. Het bestemmingsplan is niet in strijd met het provinciaal beleid en hoeft niet bekeken te worden.

Reactie gemeente

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De overlegreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.2. Hoogheemraadschap van Rijnland

Samenvatting overlegreactie

1. Binnen het voorontwerpbestemmingsplan Oranje Nassau zijn geen waterkeringen aanwezig. Binnen het voorontwerpbestemmingsplan zijn er wel peilscheidingen aanwezig.
2. In overeenstemming met het rijksbeleid geeft Rijnland de voorkeur aan het scheiden van hemelwater en afvalwater volgens een voorkeursvolgorde, mits het doelmatig is. Deze voorkeursvolgorde is echter geen dogma. De uiteindelijke afweging zal lokaal moeten worden gemaakt, waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal moet staan. In de vooroverlegreactie is door het Hoogheemraadschap van Rijnland aangegeven welke voorkeursvolgorde zij voorstellen en welke aandachtspunten er zijn om het goed functioneren van het watersysteem te waarborgen.
3. Er is vanuit Rijnland een aantal aandachtspunten voor de verwerking van hemelwater, zodat het te lozen hemelwater geen significante verslechtering van de kwaliteit van het ontvangende oppervlaktewater veroorzaakt en emissie van vervuilende stoffen op het oppervlaktewater waar mogelijk wordt voorkomen. In de vooroverlegreactie is door het Hoogheemraadschap van Rijnland aangegeven welke aandachtspunten dit zijn.

Reactie gemeente

1. In het bestemmingsplan is in paragraaf 4.10 vermeld dat er in het plangebied geen kern- of beschermingszones van een waterkering aanwezig zijn. Tevens is vermeld dat het plangebied in twee onderbemalingsgebieden ligt met een verschillend peilniveau.
2. De door het Hoogheemraadschap van Rijnland voorgeschreven voorkeursvolgorde voor het scheiden van hemel- en afvalwater is, evenals als de aandachtspunten voor een goed functionerend watersysteem, opgenomen in paragraaf 4.10 van het bestemmingsplan.
3. De door het Hoogheemraadschap van Rijnland benoemde aandachtspunten voor de verwerking van hemelwater zijn opgenomen in paragraaf 4.10 van het bestemmingsplan.

Conclusie

De overlegreactie leidt tot een aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan.

2.3. Gasunie

Samenvatting overlegreactie

Het plangebied valt buiten de 1% letaliteitgrens van de dichtst bij gelegen aardgastransportleiding. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Reactie gemeente

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen. In paragraaf 4.7 van het bestemmingsplan is deze bevestiging door de Gasunie benoemd.

Conclusie

De overlegreactie leidt tot een aanvulling in de toelichting van het bestemmingsplan.

2.4. Veiligheidsregio Hollands Midden

Samenvatting overlegreactie

1. In de omgeving zijn geen externe veiligheidsaspecten aanwezig, het risico in het kader van externe veiligheid is daarom verwaarloosbaar.
2. Gewezen wordt op het gewijzigde beleid van drinkwaterleidingbedrijf Dunea inzake ondergrondse brandkranen als bluswatervoorzieningen.
3. In het plangebied vinden regelmatig diverse evenementen plaats. Hierover wordt door de hulpdiensten tot nu toe monodisciplinair geadviseerd. Dit in verband met de beperkte omvang. De 5 mei markt/fair is het meest druk bezochte evenement. Vanwege de smalle straten en hoge bezoekersaantallen wordt bij de beoordeling van de evenement-aanvragen aandacht besteed aan ontvluchting en bereikbaarheid van hulpdiensten. Het evenement vraagt niet om ruimtelijk relevante aspecten.

Reactie gemeente

1. De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen. In paragraaf 4.7 van het bestemmingsplan is deze bevestiging door de Veiligheidsregio benoemd.
2. Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.
3. In het bestemmingsplan is voorzien in een evenementenregeling die een afkadering geeft ten aanzien van evenementen als het gaat om het aantal evenementen, de locatie, het maximaal aantal bezoekers en de maximale geluidsproductie. Op basis van de APV dient voor de grotere evenementen, waaronder de 5 mei markt/fair, een vergunning aangevraagd te worden die tevens beoordeeld wordt door de Veiligheidsregio Hollands Midden.

Conclusie

De overlegreactie leidt tot een aanvulling in de toelichting van het bestemmingsplan.

2.5. Gemeente Leiden

Samenvatting overlegreactie

Het voorontwerpbestemmingsplan voorziet in dusdanige kleine veranderingen dat dit voor de gemeente Leiden nagenoeg geen consequenties heeft.

Reactie gemeente

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De overlegreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.6. Vereniging Oud Oegstgeest (VOO)

Samenvatting overlegreactie

Cultureel erfgoed

1. De VOO geeft een beschouwing over cultureel erfgoed in het algemeen en in het plan Oranje Nassau. Aangegeven wordt dat het voorontwerpbestemmingsplan een belangrijk deel van het centrum van het dorp omvat. Dit is een gebied met een zeer herkenbaar karakter en met veel monumenten. Een deel van het bestemmingsplan is aangewezen als gemeentelijk dorpsgezicht. De VOO vraagt of de gemeente de ambitie heeft het plangebied geheel als beschermd dorpsgezicht aan te wijzen.
2. De VOO ziet niet hoe toepassing van de dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie concreet inhoud krijgt. Een aantal mogelijke voorschriften is genoemd op pagina 54 van het bestemmingsplan, maar het is niet duidelijk waar deze voorschriften elders in de tekst zijn opgenomen en uitgewerkt.
3. Er ontbreekt een bepaling die voor het beschermd dorpsgezicht regelt dat de straatzijde(n) van een pand niet mag of mogen worden aangepast in afwijking van het oorspronkelijke uiterlijk. Een dergelijk bepaling dient opgenomen. Voor afwijking van deze regel is een omgevingsvergunning vereist, die slechts afgegeven zou mogen worden na advies van de monumentencommissie.
4. In paragraaf 4.12 (pagina 54) is gesteld, dat de monumenten in een bijlage (X) zijn opgenomen. Omdat deze bijlage ontbreekt, is een check van zijn inhoud onmogelijk.
5. Het is voor bewoners vaak lastig om de precieze betekenis van het begrip 'waarde cultureel erfgoed' goed te kunnen invullen. Meer voorlichting is nodig.
6. Op pagina 32 (paragraaf 2.4) is een tekst over de Erfgoedverordening opgenomen. De titel van deze subparagraaf maakt gewag van de Erfgoedverordening 2017, terwijl de tekst de mogelijkheden van de nu geldende Erfgoedverordening 2010 behandelt. Over de nota 2017 wordt niets gezegd. Dat is dus niet consistent.
7. In 1987 is de Paarse Nota opgesteld met daaropvolgend de aanwijzing van gemeentelijke monumenten in het dorp. Inmiddels heeft de VOO aan de gemeente haar vernieuwde website aangeboden met daarbinnen de rubriek 'erfgoed'. De VOO had graag gezien, dat enkele van de panden uit het 'overig erfgoed' als beoogd gemeentelijk monument in het voorontwerp bestemmingsplan waren genoemd.

Woonbebouwing

8. In het bestemmingsplan is in paragraaf 2.4.1 aangegeven dat de huidige woonfunctie van alle panden gehandhaafd blijft. De VOO wil er voor waken dat er geen (nieuwe) bedrijfsactiviteiten in schuren en garages komen. Dit past niet in een beschermd dorpsgezicht waar de nadruk ligt op de woonbestemming. In het bestemmingsplan bevinden zich over dit thema inhoudelijke tegenstrijdigheden. Het betreft bijvoorbeeld de tekst in paragraaf 2.4.7. waarin staat 'binnen de woonfunctie is het wel toegestaan om een aan huis verbonden beroep uit te oefenen'. En op pagina 14, paragraaf 2.4.4 is opgenomen, dat het uitgangspunt is het behoud van de huidige gebruiksmogelijkheden. Er is niet aangegeven over welke vorm van gebruik het daarbij gaat. Op pagina 35 staat vermeld dat in vrijstaande bijgebouwen geen beroeps- of bedrijfsactiviteiten mogelijk zijn. Ook in andere tekstgedeelten wordt gesproken over beroep en bedrijf. De VOO ziet graag een eenduidige formulering, met expliciete criteria in het bestemmingsplan opgenomen.
9. Het bestemmingsplan is consoliderend van aard. Dit betekent niet dat er aan huizen niet verbouwd mag worden. De VOO vindt dat het maximale gedaan moet worden om - met de Welstandsnota 2015 in de hand - de kwaliteiten van dit deel van het dorp te laten behouden. Als dit met regelgeving onmogelijk is, vindt de VOO het een taak voor de gemeente om via voorlichting (nieuwe) bewoners te informeren.

Duurzaamheid

10. De gemeente Oegstgeest heeft een Nota duurzaamheid 2013-2017 vastgesteld, met vijf doelstellingen voor een meer duurzaam Oegstgeest. Op pagina 36 van het voorontwerpbestemmingsplan staat dat dit bestemmingsplan geen bijdrage aan de invulling van het gemeentelijke duurzaamheidsbeleid kan leveren. De VOO is het hiermee niet eens en stelt dat via voorlichting en actieve participatie eigenaren en bewoners kunnen worden uitgenodigd om hun pand

duurzamer te maken. Graag ziet de VOO dat de tekst in het bestemmingsplan in deze zin wordt aangepast.

11. Mogelijk kan antwoord worden gegeven op het op pagina 29 gedane voorstel om de parkeerfaciliteiten ten behoeve van de De Kempenaerstraat naar elders te verplaatsen. Er is niet genoemd, waar dit elders zou kunnen liggen.

Redactionele opmerkingen

12. Pagina 74. Artikel 2. Hier ontbreekt de wijze van meten in tuinen en erven. Dit in verband met de voorschriften voor parkeerplaatsen in de tuin.
13. Pagina 77.Lid 4.4.1.j. De aanduiding 'karakteristiek' is nergens aangetroffen. De term wordt ook nergens gedefinieerd. Dit betekent dat hier het normale spraakgebruik geldt, wat wij overigens niet bezwaarlijk achten.
14. Pagina 81. Lid 4.7.2 is onduidelijk geformuleerd en daardoor op twee manieren leesbaar. Het zou als volgt moeten luiden:
Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 4.7.1 kan slechts worden verleend indien:
 - a. door het slopen dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige afbreuk wordt toegebracht aan de te beschermen monumentale of cultuurhistorische waarden; en
 - b. vooraf advies is ingewonnen van de gemeentelijke monumentencommissie.
15. Pagina 102. Lid 4.3.2. Zie de opmerking bij pagina 81. De onduidelijkheid kan verholpen worden door 'mits' te vervangen door 'indien' en aan onderdeel a na de puntkomma toe te voegen: 'en'.
16. Pagina 104. Lid 14.7.2 is onduidelijk geformuleerd en daardoor op twee manieren leesbaar. Het zou als volgt moeten luiden:
Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 14.7.1 kan slechts worden verleend indien:
 - a. door het slopen dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige afbreuk wordt toegebracht aan de te beschermen monumentale of cultuurhistorische waarden; en
 - b. vooraf advies is ingewonnen van de gemeentelijke monumentencommissie.
17. Pagina 105. Lid 15.2.a, derde regel: 'mits' moet zijn: 'indien'
18. Pagina 107. Lid 16.2.a, derde regel: 'mits' moet zijn: 'indien'
19. Pagina 110. Lid 17.6.3 is onduidelijk geformuleerd en daardoor op twee manieren leesbaar. Het zou als volgt moeten luiden:
De werken en werkzaamheden, bedoeld in lid 17.6.1, zijn slechts toelaatbaar, indien:
 - a. door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen voor de met een beschermd dorpsgezicht verbonden cultuurhistorische waarden, zoals nader omschreven in de toelichting bij de aanwijzing tot het beschermd dorpsgezicht 'Oranjewijk', niet worden aangetast; en
 - b. vooraf advies is ingewonnen van de gemeentelijke monumentencommissie.
20. Pagina 116. Door lid 23.1 kunnen culturele waarden worden aangetast. Daarom zou, onder vervanging van de punt aan het slot van onderdeel c door een puntkomma, een onderdeel moeten worden toegevoegd, luidende:
 - d. indien het betreft een rijks- of gemeentelijk monument, het beschermd dorpsgezicht, een karakteristiek gebouw of een gebouw van cultuurhistorische waarde: vooraf is advies ingewonnen van de gemeentelijke monumentencommissie.
21. Tot slot een algemene opmerking: het opnemen van bebouwing op het ASC-terrein is begrijpelijk, maar gelet op de huidige ontwikkelingen rijkelijk voorbarig.

Reactie gemeente

Cultureel erfgoed

1. De aanwijzing van een gemeentelijk dorpsgezicht vindt plaats op basis van de Erfgoedverordening 2017. Aanpassing van de omvang van het gemeentelijk dorpsgezicht zal dan ook eerst langs deze weg geregeld moeten worden alvorens dit in het bestemmingsplan kan worden bestendigd middels de dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie. Er bestaat op dit moment geen voornemen de

- begrenzing van het gemeentelijk dorpsgezicht te wijzigen. Een eventuele aanpassing komt aan de orde bij de uitwerking van de Erfgoednota. Dit traject loopt momenteel.
2. In paragraaf 4.12 van het bestemmingsplan is aangegeven dat middels de dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie het bevoegd gezag nadere eisen kan stellen ten behoeve van de te beschermen cultuurhistorische waarden binnen het gemeentelijk dorpsgezicht. Deze bevoegdheid heeft betrekking op zaken zoals de situering, goothoogte en/of bouwhoogte, de dakhelling, nokrichting en/of kapvorm van (karakteristieke) gebouwen en ingrepen in de openbare ruimte. Tevens zijn er regels gesteld aan het gebruik van tuinen ten behoeve van parkeren. Tot slot is een vergunningenstelsel opgenomen voor werken en werkzaamheden zoals het uitvoeren van grondbewerkingen en het aanleggen van verhardingen. Deze bepalingen zijn vastgelegd in artikel 18 van de regels van het bestemmingsplan.
 3. Doel van de aanwijzing van het gemeentelijk dorpsgezicht 'Oranjewijk' is onderkenning van de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende structuur en ruimtelijke kwaliteit van het gebied als zwaarwegend belang bij eventuele toekomstige ontwikkelingen binnen het gebied. Nadere eisen kunnen gesteld worden aan bijvoorbeeld de situering, goothoogte en/of bouwhoogte, de dakhelling, nokrichting en/of kapvorm van (karakteristieke) gebouwen. Hiermee is voldoende geborgd dat het karakteristieke stedenbouwkundig en ruimtelijk beeld in de toekomst behouden blijft. Bij aangewezen rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten kunnen nadere eisen gesteld worden aan panden zelf ter behoud van het oorspronkelijke uiterlijk.
 4. Een overzicht van de in het plangebied aanwezige rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en cultuurhistorisch waardevolle objecten is toegevoegd als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan. Alle objecten zijn voorzien van een aanduiding op de verbeelding van het bestemmingsplan. In de regels van het bestemmingsplan zijn aan de verschillende aanduidingen nadere bepalingen gekoppeld.
 5. De genoemde voorlichting is geen onderdeel van een bestemmingsplanprocedure. Informatie over de mogelijkheden tot verbouw van een pand en de regels rondom het vergunningvrij bouwen kan bij de afdeling Vergunningen opgevraagd worden.
 6. De Erfgoedverordening 2017 is inmiddels vastgesteld. De teksten in het bestemmingsplan zijn aangepast op deze laatste versie van de Erfgoedverordening.
 7. In de toelichting van het bestemmingsplan is een verwijzing naar de genoemde website opgenomen in paragraaf 4.11. Het aanwijzen van een gemeentelijk monument dient te gebeuren via de Erfgoedverordening 2017 en de Erfgoednota. Aanwijzing van een gemeentelijk monument zal dan ook eerst langs deze weg geregeld moeten worden alvorens dit in het bestemmingsplan kan worden bestendigd.

Woonbebouwing

8. Het bestemmingsplan is consoliderend van aard. De vigerende bestemmingen en aanduidingen zijn behouden. Verspreid binnen het plangebied zijn er kantoren en bedrijven aanwezig die binnen de woonfunctie uitgeoefend mogen worden. Voor het uitoefenen van een beroep of bedrijf aan huis bestaat een algemene beleidsregel, vastgelegd in het document 'Wonen en werken aan huis 2004'. Deze beleidsregel weerspiegelt de lijn die de gemeente Oegstgeest inzet voor alle nieuwe bestemmingsplannen. In dit bestemmingsplan is het gebruik van ruimten binnen de woning en in de zich op het bouwperceel bevindende aan- uit- en bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep onder voorwaarden toegestaan. Ook is het middels een afwijkingsbevoegdheid mogelijk een aan huis verbonden bedrijf op te richten. Deze mogelijkheid geldt voor alle woningen binnen het plangebied. De voorwaarden waaronder deze activiteiten plaats mogen vinden zijn opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. Er wordt ten aanzien van de regeling geen onderscheid gemaakt voor woningen gelegen in het gemeentelijk dorpsgezicht en woningen die daarbuiten gelegen zijn. Het gemeentelijk dorpsgezicht is aangewezen ten behoeve van de bescherming van de stedenbouwkundige structuur en de ruimtelijke kwaliteit. Het toestaan van het uitoefenen van een beroep of bedrijf aan huis doet hier geen afbreuk aan. Om er voor te zorgen dat de woonfunctie te allen tijde de hoofdfunctie blijft, mag slechts een beperkt vloeroppervlak ingezet worden ten behoeve van het beroep of het bedrijf. De inconsistentie waar op gewezen wordt is aangepast in het bestemmingsplan.

9. Bij iedere aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt bekeken of de plannen voldoen aan redelijke eisen van welstand, wat inhoudt dat de plaatsing en het uiterlijk van het beoogde bouwwerk wordt beoordeeld. Indien er sprake is van een rijksmonument, gemeentelijk monument of cultuurhistorisch waardevol object kunnen er nadere eisen gesteld worden bij verbouwingen. Deze nadere eisen worden beoordeeld door de gemeentelijke monumentencommissie. De genoemde voorlichting is geen onderdeel van een bestemmingsplanprocedure.

Duurzaamheid

10. De genoemde voorlichting is geen onderdeel van een bestemmingsplanprocedure. Het bestemmingsplan gaat over het toegestane gebruik van gronden en welke bebouwing hier is toegelaten. Het toepassen van duurzame materialen wordt niet geregeld in het bestemmingsplan, maar via bijvoorbeeld het Bouwbesluit.
11. De tekst waarnaar gerefereerd wordt is overgenomen vanuit de Structuurvisie Oegstgeest 2005-2020. De visie vormt een sturingskader op hoofdlijnen. Vanuit de Structuurvisie is benoemd dat in de De Kempenaerstraat verbetering nodig is van de verblijfsruimte. Het verplaatsen van parkeerfaciliteiten kan leiden tot een aantrekkelijkere uitstraling. Het bestemmingsplan voorziet niet in ontwikkelingen. De Kempenaerstraat is in de periode 2008 - 2009 heringericht waarbij de uitstraling en sfeer van het winkelgebied is verbeterd. Gelijktijdig is de parkeerfaciliteit in het gebied zoveel mogelijk geoptimaliseerd.

Redactionele opmerkingen

12. Op de locaties waar parkeerplaatsen gerealiseerd en in stand gehouden moeten worden, zoals in de tuinen bij enkele woningen, is een aanduiding op de verbeelding opgenomen. Wanneer het tuinen betreft gelegen binnen het gemeentelijk dorpsgezicht is binnen de bestemming Waarde – Cultuurhistorie en extra bepaling opgenomen waarin exact is aangegeven waar deze parkeerplaats zich mag bevinden.
13. De aanduiding 'karakteristiek' is opgenomen op de verbeelding ter plaatse van cultuurhistorisch waardevolle objecten. In artikel 1 van de regels is een definitie opgenomen van de term karakteristiek.
14. De voorgestelde formulering is overgenomen in de regels van het bestemmingsplan.
15. De voorgestelde formulering is overgenomen in de regels van het bestemmingsplan.
16. De voorgestelde formulering is overgenomen in de regels van het bestemmingsplan.
17. De voorgestelde formulering is overgenomen in de regels van het bestemmingsplan.
18. De voorgestelde formulering is overgenomen in de regels van het bestemmingsplan.
19. De voorgestelde formulering is overgenomen in de regels van het bestemmingsplan.
20. De voorgestelde aanvulling van het artikel wordt niet noodzakelijk geacht, omdat het hier een afwijkingsbevoegdheid betreft van het college van B&W, welke vrijwel altijd in combinatie met een bouwkundige activiteit zal voorkomen. Indien het een rijks- of gemeentelijk monument, het gemeentelijk dorpsgezicht, een karakteristiek gebouw of een gebouw van cultuurhistorische waarde betreft is reeds binnen de bestemmingen geregeld dat nadere eisen gesteld kunnen worden aan bouwwerken en daarbij vooraf advies moet worden ingewonnen van de gemeentelijke monumentencommissie.
21. Gezien de tussenuitspraak van de Raad van State van 17 januari 2018, is het college nog steeds van mening dat het 'wijzigingsplan Duivenvoordestraat' ruim voor vaststelling van het 'bestemmingsplan Oranje Nassau' onherroepelijk is. Om deze reden is dit wijzigingsplan ook ingevoegd in het ontwerpbestemmingsplan. Daarbij zijn de voorwaarden zoals opgenomen in de uitspraak van de Raad van State verwerkt.

Conclusie

De overlegreactie leidt tot aanpassingen in de toelichting, regels en op de verbeelding van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 3. Inspraakreacties

3.1. Inspreker 1 Regentesselaan 36

Samenvatting inspraakreactie

Noodzaak om bestemmingsplan te wijzigen niet logisch

1. Twee substantiële onderdelen waarop het te wijzigen bestemmingsplan gebaseerd moet worden zijn volgens reclamant onduidelijk. Het 'Wijzigingsplan Duivenvoordestraat' is, in tegenstelling wat in het voorontwerpbestemmingsplan staat, niet definitief vastgesteld. Van het 'Wijzigingsplan Duivenvoordestraat maatschappelijk' is nog niets van bekend. Naar inzien van reclamant zal hier geen ruimte meer zijn voor woningen aangezien er op het ASC-terrein niet meer dan 50 woningen gebouwd mogen worden.

Water

2. In het voorontwerp is een onjuist uitgangspunt gekozen. Er is gekozen voor een beleid om het huidige waterprobleem in de wijk niet te laten verergeren. Gezien de huidige problemen en de verwachte toename in neerslag, schiet dit uitgangspunt volgens reclamant tekort. Gevraagd wordt naar de visie van de gemeente hoe zij om willen gaan met deze verandering en naar de integrale en duurzame aanpak om de wateroverlast te verminderen.

Parkeervoorzieningen

3. Door het 'Wijzigingsplan Duivenvoordestraat' zullen nog meer parkeerplaatsen verloren gaan, terwijl de parkeerdruk in de wijk door verschillende redenen al hoog is. In het voorontwerpbestemmingsplan is hier onvoldoende aandacht aan besteed dan wel rekening mee gehouden.

Eisen aan waterberging & watergang in wijzigingsbeleid

4. De genoemde 15% regeling van het Hoogheemraadschap is niet volledig. In wijken met een algeheel bekend waterprobleem kiest het Hoogheemraadschap voor een integrale aanpak. Hierbij wordt niet gekeken naar toename verhard oppervlak, maar naar de voor het gebied noodzakelijke watercompensatie. De gemeente dient dit duidelijk te verwoorden in het bestemmingsplan en af te stemmen met het Hoogheemraadschap Rijnland.

Reactie gemeente

1. Gezien de tussenuitspraak van de Raad van State van 17 januari 2018, is het college nog steeds van mening dat het 'wijzigingsplan Duivenvoordestraat' ruim voor vaststelling van het 'bestemmingsplan Oranje Nassau' onherroepelijk is. Om deze reden is dit wijzigingsplan ook ingevoegd in het ontwerpbestemmingsplan. Daarbij zijn de voorwaarden zoals opgenomen in de uitspraak van de Raad van State verwerkt. Omdat in overleg met de ontwikkelaar van het 'wijzigingsplan Duivenvoordestraat maatschappelijk' is afgesproken dat dit plan pas na uitspraak van de Raad van State in procedure gebracht wordt, wordt deze procedure nu opgestart en zal dit wijzigingsplan uit de voorliggende herziening worden gehaald. Voor deze gronden is de bestemming 'Sport' wederom opgenomen in voorliggend bestemmingsplan. Tevens is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de maatschappelijke voorziening voor de huisvesting van dementerende ouderen mogelijk te maken. De mogelijkheid aanvullende woningen te realiseren is komen te vervallen.
2. Het college deelt het standpunt van inspreker, dat zij als uitgangspunt gekozen heeft om bij de ontwikkeling van het Duivenvoordeterrein de waterproblematiek niet te laten verergeren, niet. Juist

de aanleg van de watergang in dit plan heeft als doel gehad om een oplossing te bieden voor de bestaande problematiek. De aanleg van de watergang in combinatie met de overige maatregelen uit het wateractieplan zouden ertoe moeten leiden dat genoemde problematiek in de toekomst niet meer optreedt.

3. Het wijzigingsplan Duivenvoordestraat heeft een eigen procedure doorlopen met de mogelijkheid hier zienswijzen tegen in te dienen. De mogelijkheden die het wijzigingsplan biedt, worden slechts bestendigd in het voorliggende bestemmingsplan. In het voorliggende bestemmingsplan is in artikel 24 een parkeerregeling opgenomen die waarborgt dat bij een aanvraag omgevingsvergunning getoetst wordt of voldoende parkeerruimte gerealiseerd wordt conform de parkeernormen zoals opgenomen in het gemeentelijk parkeerbeleid. Toevoeging van aanvullende parkeerfaciliteiten binnen het plangebied is op dit moment niet aan de orde. De Raad van State heeft in haar tussenuitspraak van 17 januari 2018 bepaald dat de bij het wijzigingsplan gevoegde parkeerberekening voldoende aannemelijk maakt dat aan de parkeerbehoefte wordt voldaan.
4. De waterparagraaf is afgestemd met het Hoogheemraadschap van Rijnland. De aan te leggen watergang is de laatste schakel in het wateractieplan dat is opgesteld om integraal de wateroverlast in het gebied weg te nemen. Dit water heeft namelijk naast de afvoerende functie, ten gevolge van het compenseren van de toename aan verhard oppervlak, ook een bergende functie als opvang bassin voor piekbelastingen en zorgt voor een betere ontwatering (drainerende functie) van dit gedeelte van de polder Oudenhof. Daarnaast is de toelichting van het bestemmingsplan aangepast aan de voorgeschreven voorkeursvolgorde voor het scheiden van hemel- en afvalwater, de aandachtspunten voor een goed functionerend watersysteem en de aandachtspunten voor verwerking van hemelwater. Rijnland ziet, naast de aanleg van de watergang, geen aanleiding om verdere aanvullende maatregelen met betrekking tot de genoemde waterproblematiek voor te schrijven.

Conclusie

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

3.2. Inspreker 2 Spaargarenstraat 32

Samenvatting inspraakreactie

Noodzaak om bestemmingsplan te wijzigen niet logisch

1. Reclamant geeft aan dat bij de eerste herziening van het bestemmingsplan Oranje Nassau in 2014 behalve de noodzakelijke wijzigingen zeer veel andere wijzigingen zijn doorgevoerd. Vanwege het grootschalige karakter stelt reclamant dat het document daarmee substantieel gewijzigd is. Reclamant vraagt of het bestemmingsplan ongewijzigd kan blijven door de referentiedatum te verschuiven naar 20 maart 2014 (vaststelling eerste herziening bestemmingsplan). Hier kan geld mee gespaard worden en kan in een later stadium in een veel sneller tempo een nieuw plan worden opgesteld.

Moment van wijzigen bestemmingsplan niet logisch gekozen

2. Twee substantiële onderdelen waarop het te wijzigen bestemmingsplan gebaseerd moet worden zijn onduidelijk. Het 'Wijzigingsplan Duivenvoordestraat' is, in tegenstelling wat in het voorontwerpbestemmingsplan staat, niet definitief vastgesteld. Van het 'Wijzigingsplan Duivenvoordestraat maatschappelijk' is nog niets van bekend. Het is volgens reclamant verstandiger om pas op de plaats te maken en te wachten tot de twee wijzigingsplannen definitief zijn goedgekeurd.

Invulling 'Wijzigingsplan Duivenvoordestraat maatschappelijk'

3. Het is op dit moment niet mogelijk om als burger te beoordelen of het 'Wijzigingsplan Duivenvoordestraat maatschappelijk' past in de bestaande buurt en het nog vast te stellen bouwplan op het ASC-terrein. Een conceptversie van het plan had toegevoegd kunnen worden als bijlage. Graag op korte termijn meer duidelijkheid over dit plan.

4. Reclamant geeft aan dat het wijzigingsplan niet verenigbaar is met 50 grondgebonden woningen op het ASC terrein. Artikel 9 lid a van het bestemmingsplan Oranje Nassau stelt niet voor niets dat het gezamenlijk aantal grondgebonden woningen maximaal 50 mag bedragen. De Raad van State heeft indertijd de bouw van niet-grondgebonden woningen bovenop de 3 units voor demente bejaarden geschrappt (artikel 9 lid 9) omdat dit conflicterend zou zijn met a.
5. De voorziene bebouwing gaat negatieve gevolgen hebben voor de waterproblematiek en verkeersafwikkeling in de buurt.
6. Met de wijziging en opsplitsing van de gebieden lijkt dit een apart bestemmingsplan om alsnog de hoge bebouwing mogelijk te maken. Temeer omdat binnen de aanduiding 'maatschappelijk' wel degelijk woonruimte wordt gecreëerd. Dit is volgens reclamant nog steeds in tegenspraak met de overweging van de RvS en eerdere uitspraak van de RvS.

Overnemen afspraken uit ontwikkelovereenkomst tussen gemeente, ASC en Provastgoed Nederland BV

7. Genoemde planologische mogelijkheden en onmogelijkheden uit de ontwikkelovereenkomst dienen meegenomen te worden in de bestemmingsregels voor het ontwikkelen van het voormalige ASC terrein. Reclamant geeft een opsomming van de planologisch gerelateerde onderdelen.

Parkeervoorzieningen

8. In de huidige situatie wordt het parkeerterrein van ASC tevens gebruikt als parkeervoorziening van het winkelend publiek aan de Terweeweg en de De Kempenaerstraat. De parkeerproblemen zullen in de toekomst toenemen. In het nieuwe bestemmingsplan moeten de eisen ten aanzien van parkeervoorzieningen bij nieuwe ontwikkelingen veel beter worden aangegeven en ook worden opgevolgd om nog grotere problemen te voorkomen. Tevens moet er een oplossing worden bedacht voor het steeds groter wordende parkeerprobleem.

Eisen aan waterberging & watergang in wijzigingsbeleid

9. De genoemde 15% regeling van het Hoogheemraadschap is niet volledig. In wijken met een algeheel bekend waterprobleem kiest het Hoogheemraadschap voor een integrale aanpak. Hierbij wordt niet gekeken naar toename verhard oppervlak, maar naar de voor het gebied noodzakelijke watercompensatie. De gemeente dient dit duidelijk te verwoorden in het bestemmingsplan en af te stemmen met het Hoogheemraadschap Rijnland.

Reactie gemeente

1. De eerste herziening waar door reclamant naar gerefereerd wordt, is een partiële herziening van het bestemmingsplan Oranje Nassau vastgesteld op 23 oktober 2008. Met deze herziening zijn onderdelen van het bestemmingsplan uit 2008 aangepast. Het moederplan (bestemmingsplan Oranje Nassau) is daarbij grotendeels intact gebleven. Voor deze ongewijzigde delen is het verplicht binnen 10 jaar het bestemmingsplan te actualiseren. Het is niet mogelijk de referentiedatum voor deze onderdelen van het bestemmingsplan te wijzigen. Juist om deze discussie te voorkomen houdt de gemeente standaard als uiterste herzieningsdatum de datum van vaststelling van het vigerende bestemmingsplan plus 10 jaar aan.
2. Zie beantwoording onder 3.1. punt 1.
3. Zie beantwoording onder 3.1. punt 1.
4. De Raad van State heeft in haar tussenuitspraak van 17 januari 2018 in rechtsoverweging 9.2 aangegeven dat er in het wijzigingsplan voldoende zekerheden zitten die borgen dat op de 'witte vlek' uitsluitend nog een maatschappelijke voorziening kan worden gerealiseerd. Voor deze gronden is de bestemming 'Sport' wederom opgenomen in voorliggend bestemmingsplan. Tevens is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de maatschappelijke voorziening voor de huisvesting van dementerende ouderen mogelijk te maken. De mogelijkheid aanvullende woningen te realiseren is komen te vervallen.
5. De voor de maatschappelijke voorziening benodigde watercompensatie is reeds meegenomen in de berekening voor de 50 woningen. Zoals in 3.1 punt 1 en 3.2 onder 4 al is aangegeven wordt het wijzigingsplan voor de dementerende ouderen uit het voorliggende bestemmingsplan gehaald. Eventuele gevolgen voor de verkeersafwikkeling zullen dus eerst bij de behandeling van dit wijzigingsplan aan de orde komen.

6. Zie beantwoording onder 3.2. punt 4.
7. De genoemde ontwikkelovereenkomst biedt voldoende juridische zekerheid dat de genoemde onderdelen aangelegd worden. Naar aanleiding van de tussenuitspraak van de Raad van State van 17 januari 2018 is tevens een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan opgenomen om te borgen dat het in gebruik nemen van de laatste woningen in dit gebied pas kan nadat bijvoorbeeld de geplande drainagevoorziening is aangelegd en binnen 12 maanden een openbaar trapveld wordt gerealiseerd. Hiermee zijn een aantal ruimtelijk relevante afspraken uit de ontwikkelovereenkomst in het bestemmingsplan geborgd.
8. zie beantwoording onder 3.1. punt 3
9. zie beantwoording onder 3.1. punt 4

Conclusie

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

3.3. Insprekers 3 Geversstraat 49 en Geversstraat 51-53

Samenvatting inspraakreactie

Om de gevel en het hek van het gemeentelijk monument het woonhuis De Olmen Geversstraat 49 alsmede de schuttingen van Geversstraat 49 en 51-53 te beschermen wordt gevraagd de aanduiding van het gebied in de Kempenaerstraat als volgt aan te passen:

12.3.1

Evenementen

Evenementen zijn toegestaan met dien verstande dat maximaal 10 evenementen per kalenderjaar mogen plaatsvinden waarbij elk jaar op 5 mei het evenemententerrein wordt uitgebreid ten behoeve van de jaarlijkse vrijmarkt naar:

1. *De Kempenaerstraat vanaf nr. 2-2A;*

Reactie gemeente

Het college is van mening dat de met de inspraak beoogde bescherming van gevel, hek en schuttingen ten tijde van evenementen in de praktijk niet gerealiseerd gaat worden door het evenemententerrein hier in te korten. Voorgesteld wordt dan ook de bescherming van de genoemde elementen op een andere wijze te regelen ten tijde van het evenement zelf.

Conclusie

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

3.4. Inspreker 4 Terweeweg 58

Samenvatting inspraakreactie

Noodzaak om bestemmingsplan te wijzigen niet logisch

1. Reclamant geeft aan dat bij de eerste herziening van het bestemmingsplan Oranje Nassau in 2014 behalve de noodzakelijke wijzigingen zeer veel andere wijzigingen zijn doorgevoerd. Vanwege het grootschalige karakter stelt reclamant dat het document daarmee substantieel gewijzigd is. Reclamant vraagt of het bestemmingsplan ongewijzigd kan blijven door de referentiedatum te verschuiven naar 20 maart 2014 (vaststelling eerste herziening bestemmingsplan). Hier kan geld mee gespaard worden en kan in een later stadium in een veel sneller tempo een nieuw plan worden opgesteld.

Moment van wijzigen bestemmingsplan niet logisch gekozen

2. Twee substantiële onderdelen waarop het te wijzigen bestemmingsplan gebaseerd moet worden zijn onduidelijk. Het 'Wijzigingsplan Duivenvoordestraat' is, in tegenstelling wat in het voorontwerpbestemmingsplan staat, niet definitief vastgesteld. Van het 'Wijzigingsplan Duivenvoordestraat maatschappelijk' is nog niets van bekend. Het is volgens reclamant verstandiger om pas op de plaats te maken en te wachten tot de twee wijzigingsplannen definitief zijn goedgekeurd.

Invulling 'Wijzigingsplan Duivenvoordestraat maatschappelijk'

3. Het is op dit moment niet mogelijk om als burger te beoordelen of het 'Wijzigingsplan Duivenvoordestraat maatschappelijk' past in de bestaande buurt en het nog vast te stellen bouwplan op het ASC-terrein. Een conceptversie van het plan had toegevoegd kunnen worden als bijlage. Graag op korte termijn meer duidelijkheid over dit plan.

Overnemen afspraken uit ontwikkelovereenkomst tussen gemeente, ASC en Provastgoed Nederland BV

4. Genoemde planologische mogelijkheden en onmogelijkheden uit de ontwikkelovereenkomst dienen meegenomen te worden in de bestemmingsregels voor het ontwikkelen van het voormalige ASC terrein. Reclamant geeft een opsomming van de planologisch gerelateerde onderdelen.

Parkeervoorzieningen

5. In de huidige situatie wordt het parkeerterrein van ASC tevens gebruikt als parkeervoorziening van het winkelend publiek aan de Terweeweg en de De Kempnaerstraat. De parkeerproblemen zullen in de toekomst toenemen. Reclamant refereert naar een aantal andere situaties waarbij de gemeente parkeerplaatsen niet heeft gerealiseerd of heeft nagelaten deze te realiseren. Reclamant schat in dat ondanks het consoliderende karakter van het bestemmingsplan circa 42,5 parkeerplaatsen verloren zijn gegaan en/of onterecht niet zijn gecreëerd. Daarnaast is er nog een grote onzekere factor over de parkeerplaatsen van de Beukenhof. In het nieuwe bestemmingsplan moeten de eisen ten aanzien van parkeervoorzieningen bij nieuwe ontwikkelingen veel beter worden aangegeven en ook worden opgevolgd om nog grotere problemen te voorkomen. Tevens moet er een oplossing worden bedacht voor het steeds groter wordende parkeerprobleem.

Eisen aan waterberging & watergang in wijzigingsbeleid

6. De genoemde 15% regeling van het Hoogheemraadschap is niet volledig. In wijken met een algeheel bekend waterprobleem kiest het Hoogheemraadschap voor een integrale aanpak. Hierbij wordt niet gekeken naar toename verhard oppervlak, maar naar de voor het gebied noodzakelijke watercompensatie. De gemeente dient dit duidelijk te verwoorden in het bestemmingsplan en af te stemmen met het Hoogheemraadschap Rijnland.

Bestemming 'Gemengd' gesplitst in 'Gemengd 1' en 'Gemengd 2'

7. Reclamant merkt op dat de bestemming Gemengd 1 een aantal extra specifieke gebruiksregels kent. Gevraagd wordt waarom deze bestemming is opgesplitst. Ook zijn er verschillen met de vigerende bestemming Gemengd. Gevraagd wordt waarom er bebouwingmogelijkheden op het achtererf weer verruimd worden en waarom er weer een mogelijkheid is opgenomen voor het samenvoegen van hoofdgebouwen. De teksten binnen deze artikelen zijn duidelijk nog niet goed uitgewerkt, waardoor dit slecht te beoordelen is.

Reactie gemeente

1. Zie beantwoording onder 3.2. punt 1.
2. Zie beantwoording onder 3.1. punt 1.
3. Zie beantwoording onder 3.1. punt 1 en onder 3.2 punt 4.
4. Zie beantwoording onder 3.2. punt 7.
5. Zie beantwoording onder 3.1. punt 3.
6. Zie beantwoording onder 3.1. punt 4.
7. De bestaande bestemming 'Gemengd' is gesplitst in de nieuwe bestemmingen 'Gemengd-1' en 'Gemengd-2'. Waarbij de bestemming 'Gemengd-1' een ongewijzigde voortzetting van de oude

bestemming 'Gemengd' is. De bestemming 'Gemengd-2' is ingevoerd voor het gedeelte van de De Kempenaerstraat vanaf de Terweeweg tot aan de Warmonderweg. Voor dit gedeelte van de De Kempenaerstraat wil het college het weer mogelijk maken dat bestaande winkelpanden weer volledig gebruikt kunnen worden als woning, door voor dit gedeelte van de winkelstraat de verplichting dat winkels niet omgezet mogen worden naar wonen te laten vervallen. Deze wens komt voort uit de toename van het internet winkelen en afname van het fysieke winkelen. We hebben de bebouwingsregels voor achtererven gelijk getrokken met onze gemeentelijke standaard, waardoor op grote percelen inderdaad iets meer achtererfbebouwing wordt toegestaan. Voor zover als wij hebben kunnen nagaan zijn de bebouwingsregels op het achtererf verder niet verruimd en is ook het samenvoegen van winkels nog steeds verboden.

Conclusie

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

3.5. Inspreker 5 Terweeweg 136

Samenvatting inspraakreactie

In het bestemmingsplan Oranje Nassau wordt gesproken over 'het in stand houden van parkeerplaatsen op eigen erf'. Daarbij staan zowel bij Terweeweg 136 als nummer 138 een parkeerplaats genoemd. Aantoonbaar feit is echter dat nummer 138 niet beschikt over eigen erf. Reclamant kan de splitsings- / verkoopakte doen toekomen waaruit blijkt dat reclamant, als eigenaar van Terweeweg 136, tevens eigenaar is van alle omliggende erf bij de woning. Wat dit betreft klopt dus het bestemmingsplan dus niet (meer). Het handhaven van twee parkeerplaatsen op het erf van reclamant is onmogelijk gezien de beperkte breedte van het grondstuk. Het realiseren van twee parkeerplaatsen in het verlengde van elkaar is uiteraard ook geen optie daar het hier gaat om twee 'huishoudens' met twee verschillende kadastrale nummers die niet gezamenlijk van één uitrit gebruik kunnen maken.

Reactie gemeente

Naar aanleiding van deze inspraakreactie heeft overleg met inspreker plaats gevonden en is afgesproken dat de 'tweede' parkeerplaats wordt verschoven naar de oostzijde van het zijerf langs de Emmalaan. De verschoven parkeerplaats kan op deze plaats onafhankelijk van de andere worden bereikt via de inrit in het verlengde van Emmalaan 2

Conclusie

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.