

**Bestemmingsplan Voscuyl
en Bloemenbuurt**
Gemeente Oegstgeest

Nota beantwoording Zienswijzen

GEMEENTE OEGSTGEEST



Datum: 5 september 2012

Contactpersoon SRO: E. Marsman

Kenmerk Buro SRO: SR110091

Opdrachtgever: Gemeente Oegstgeest

Buro SRO
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030-2679198
www.buro-sro.nl

BTW nummer: NL8187.16.071.B01

KvK nummer: 30232281

Rabobank rekeningnr: 1421.54.024 t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

Inhoudsopgave

1 Inleiding	5
2 Samenvatting en beantwoording zienswijzen	7
2.1 C. Hemstede namens Buitenlust en G.J.J. Thaens namens Marente, Postbus 55, 2215 ZH Voorhout (ontvangen 5 juli 2012 - ontvankelijk)	7
2.2 H. den Hartog namens Nova Zembl Zorggroep B.V., Prins Hendriklaan 2, 2341 JB Oegstgeest (ontvangen 8 juni 2012 – ontvankelijk)	9
2.3 A.M. Plaizier namens Van der Haar & partners bv, Postbus 1040, 2340 BA Oegstgeest (ontvangen 4 juli 2012 – ontvankelijk)	11
2.4 C.J. Videler, Van Cuijcklaan 14, Oegstgeest (ontvangen 29 juni 2012 – ontvankelijk)	17
3 Ambtshalve wijzigingen	19

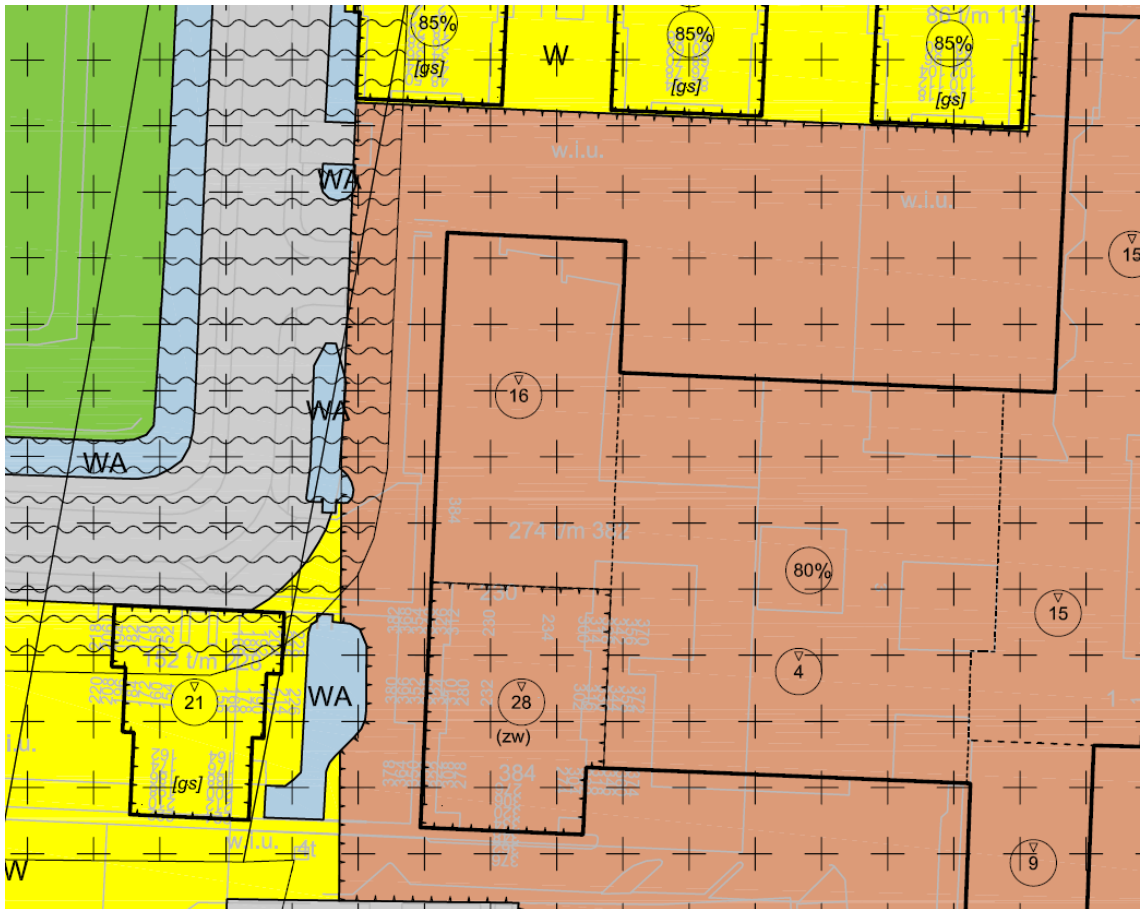
1 Inleiding

De aanleiding voor het opstellen van het bestemmingsplan Voscuyl-Bloemenbuurt is gelegen in de wens van de gemeente Oegstgeest om te komen tot een actualisering van de thans vigerende plannen, gebaseerd op huidige beleidsinzichten en gebruikerswensen. De vigerende plannen voor het plangebied zijn zowel in beleidsmatig als in juridisch-planologisch opzicht verouderd. Met het samenbrengen van de verschillende plannen in één plangebied wordt de eenduidigheid en overzichtelijkheid van het beleid vergroot. Het bestemmingsplan is grotendeels gericht op het behouden en beheren van de bestaande ruimtelijke situatie.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van vrijdag 25 mei 2012 tot en met donderdag 5 juli 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de periode van ter visie legging kon een ieder reageren op dit bestemmingsplan. Gedurende deze periode zijn 4 zienswijzen ontvangen.

Deze nota is als volgt opgebouwd.

- In hoofdstuk 2 zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord.
- In hoofdstuk 3 is een overzicht opgenomen van de ambtshalve aanpassingen.



Zienswijze 2.1 - Uitsnede verbeelding ontwerpbestemmingsplan

2 Samenvatting en beantwoording zienswijzen

2.1 C. Hemstede namens Buitenlust en G.J.J. Thaens namens Marente, Postbus 55, 2215 ZH Voorhout (ontvangen 5 juli 2012 - ontvankelijk)

Samenvatting

De zienswijze heeft betrekking op de Apollolaan 230 t/m 382 en 384. Op de verbeelding staat dit aangegeven respectievelijk onder nr. 28 en 16, beiden met de bestemming 'Maatschappelijk'. De feitelijke situatie is dat in beide gebouwen de bestemmingen 'Wonen' en 'Maatschappelijk' voorkomen, en dat de bestemming 'Wonen' hierbij de overhand heeft. Verzocht wordt om de bestemming 'Gemengd' (wonen en maatschappelijk) op te nemen voor de Apollolaan 16 en 28.

Overwegingen

De nummers 16 en 28 hebben betrekking op de maximale bouwhoogte. Er is geen relatie met de huisnummers.

Voor de Apollolaan 230 t/m 382 geldt dat de bestemming 'Maatschappelijk' naar oordeel van de gemeente in overeenstemming is met het actuele gebruik. Het is niet de bedoeling dat deze gebouwen ook een reguliere woonfunctie krijgen.

Overigens is voor de Apollolaan 230 t/m 382 in het ontwerpbestemmingsplan de aanduiding (zw) opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding zijn zorgwoningen toegestaan. Hiervoor is gekozen omdat de zorgwoningen een relatie hebben met het maatschappelijke gebruik, wat bij een reguliere woning niet het geval is.

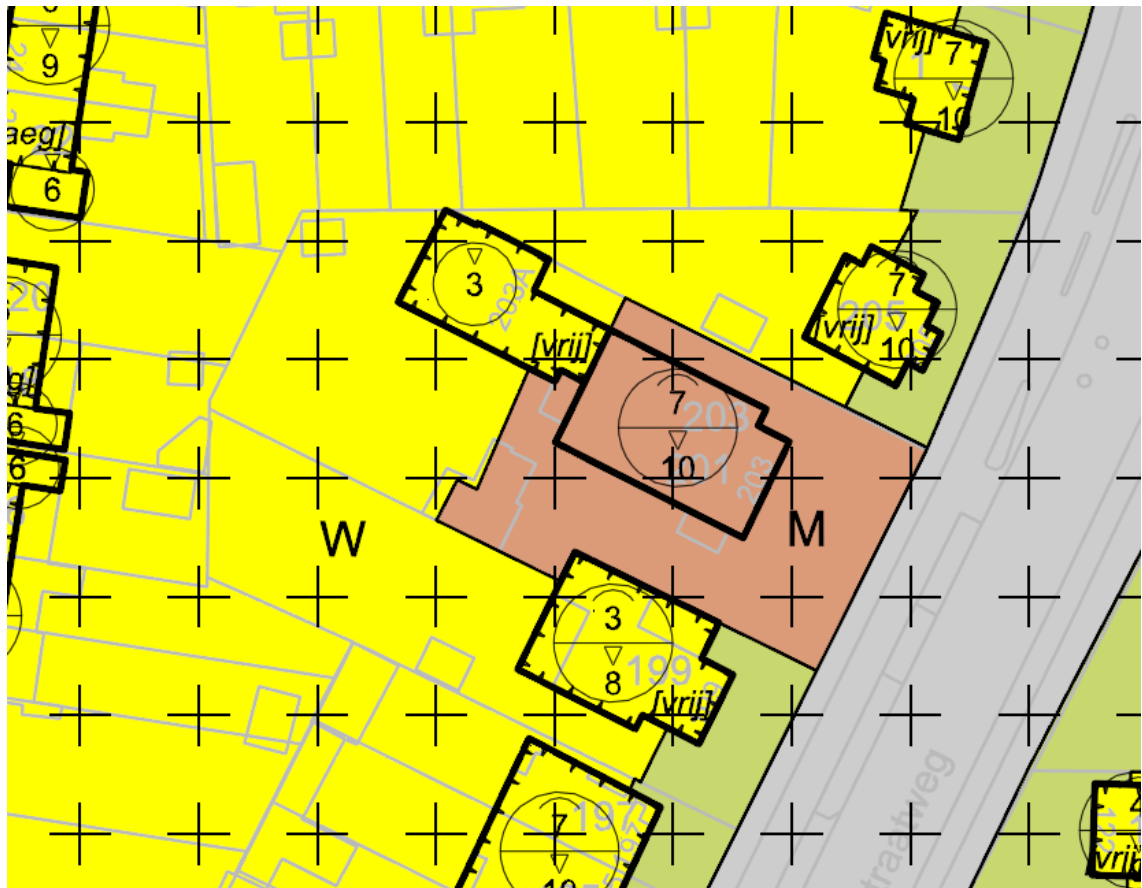
De opgenomen bestemming 'Maatschappelijk', in combinatie met de aanduiding 'zorgwoning', doet naar mening van de gemeente recht aan het gebruik.

Voor de Apollolaan 384 zal eveneens de aanduiding 'zw' worden opgenomen.

Conclusie

De zienswijze is deels gegrond en leidt tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:

- De aanduiding 'zw' wordt ter plaatse van de Apollolaan 384 aan de verbeelding toegevoegd.



Zienswijze 2.2 - Uitsnede verbeelding ontwerpbestemmingsplan

2.2 H. den Hartog namens Nova Zembla Zorggroep B.V., Prins Hendriklaan 2, 2341 JB Oegstgeest (ontvangen 8 juni 2012 – ontvankelijk)

Samenvatting

Het bezwaar betreft de volgende punten.

- De bestemming van het perceel Rhijngeesterstraatweg 203: Er is een bestemming ‘Maatschappelijk’ opgenomen. Verzocht wordt om naast deze bestemming ook de bestemming ‘Wonen’ op te nemen.
- De bestemming van het perceel Rhijngeesterstraatweg 203a: Er is een bestemming ‘Wonen’ opgenomen. Verzocht wordt om naast deze bestemming ook de bestemming ‘Maatschappelijk’ op te nemen.

De reden hiervoor is dat de voorgestelde bestemmingen bijdragen aan het behoud van beide panden voor structurele leegstand. De Rhijngeesterstraatweg 203 heeft in het verleden een woonbestemming gehad.

Overwegingen

De gemeente kan deels instemmen met het voorgestelde gebruik. Echter, dit zal niet door middel van een bestemming tot uitdrukking worden gebracht, maar hiervoor zal een aanduiding worden opgenomen.

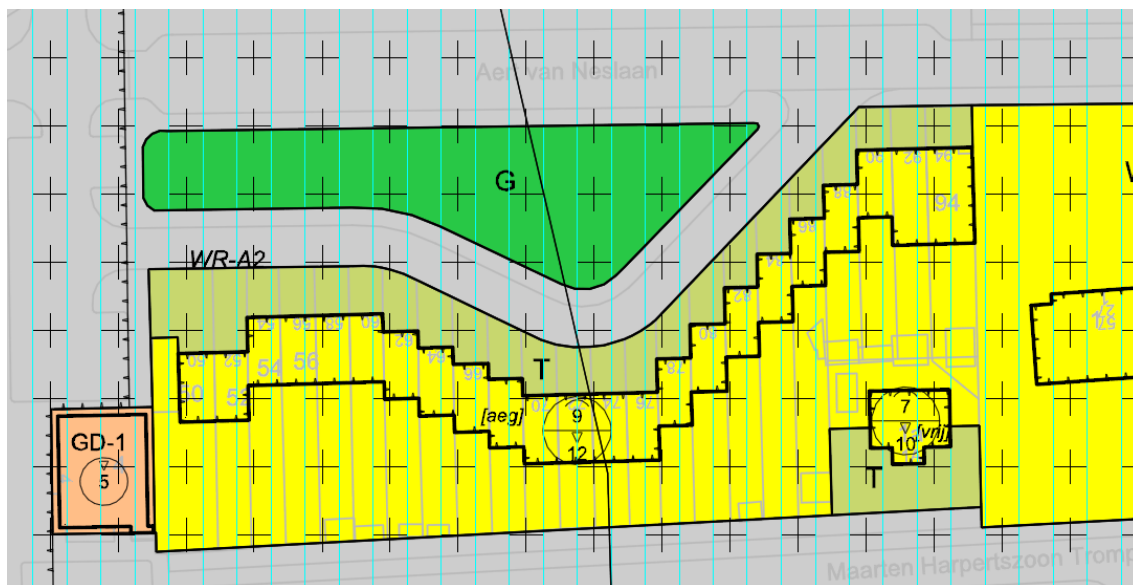
Ter plaatse van de Rhijngeesterstraatweg 203 zal de juridische regeling worden aangepast. Hiermee is het mogelijk om het object en te gebruiken voor maatschappelijke doeleinden of voor wonen. Een gebruik ten behoeve van beide functies op één moment is niet wenselijk.

Aan de Rhijngeesterstraatweg 203a blijft de situatie ongewijzigd. Een ‘extra’ maatschappelijke bestemming is hier niet passend.

Conclusie

De zienswijze is deels gegrond en leidt tot de volgende aanpassing van de toelichting en regels van het bestemmingsplan:

- Voor de Rhijngeesterstraatweg 203 wordt door middel van een aanduiding mogelijk gemaakt dat een in pandige woning kan worden gerealiseerd. Dit wordt eveneens vermeld in de toelichting.



Zienswijze 2.3 - Uitsnede verbeelding ontwerpbestemmingsplan



Carports aan de Aert van Neslaan (bron: Google Maps)

2.3 A.M. Plaizier namens Van der Haar & partners bv, Postbus 1040, 2340 BA Oegstgeest (ontvangen 4 juli 2012 – ontvankelijk)

Samenvatting

1. In art. 1.8 wordt een definitie gegeven van ‘achtererf’. Dit betekent dat het gedeelte van het perceel, gelegen aan de zijkant van de woning, zoals bij ‘2 onder 1 kap’-woningen en hoekwoningen, niet valt onder de definitie van ‘achtererf’. Daarmee worden de bebouwingmogelijkheden voor die typen woningen beperkt. Verzocht wordt om de definitie uit het vigerende bestemmingsplan Haaswijk integraal over te nemen.
2. In combinatie met art. 1.58 (‘tuin’), betekent art. 1.8 dat voor ‘2 onder 1 kap’-woningen een gedeelte aan de zijkant van de woning ontstaat dat niet is bestemd. Het is geen ‘achtererf’ maar ook geen ‘tuin’.
3. In de regels is verzuimd om bepalingen op te nemen voor hoekwoningen:
 - a. In art. 1.36 wordt de mogelijkheid geboden een erker te plaatsen aan de voor- of zijgevel, maar in art. 13.3 wordt deze mogelijkheid slechts geboden aan de voorgevel van de woning.
 - b. In art. 5.2.2, 6.2.2, 9.2.2 en 10.2.2 ontbreekt een regeling voor het oprichten van bijbehorende bouwwerken aan hoekwoningen. Verzocht wordt aan te sluiten bij art. 12.2.III.b van het vigerende bestemmingsplan Oranje Nassau, of de meer algemeen geformuleerde regeling in art. 5.2 van het vigerende bestemmingsplan Haaswijk.
4. In de regels is geen definitie opgenomen voor ‘aan- en uitbouwen’. Eveneens ontbreekt een definitie van ‘bijbehorend bouwwerk’, terwijl op meerdere plaatsen in de regels naar deze termen wordt verwezen.
5. Het begrip ‘doorgaande vaarweg’ in art. 15.2.2.a.I is niet nader gedefinieerd of aangegeven op de verbeelding. Reclamant neemt aan dat het Oegstgeesterkanaal wordt bedoeld.
6. In art. 15.2.2.b wordt een maximale hoogte van 2 m voorgeschreven. Niet is aangegeven wat onder de hoogte van een brug moet worden verstaan (doorvaarhoogte, hoogte brugdek, totale hoogte incl. brugleuningen). Voor een brug over het Oegstgeesterkanaal is de maximale hoogte te laag. Verzocht wordt om de term ‘hoogte’ te vervangen door ‘doorvaarhoogte’.
7. Op de verbeelding ontbreken de carports aan de voorgevels van de Aert van Neslaan 50 t/m 94. Deze carports komen niet overeen met de voorschriften uit art. 13, maar zijn wel onderdeel van de woningen. Vanwege de rechtszekerheid wordt verzocht de carports aan te geven op de verbeelding.
8. Een aantal percelen is niet correct op de verbeelding weergegeven. Het betreft met name de volgende hoekpercelen:
 - a. hoek Uterwaerdenlaan / Dorpsstraat;
 - b. hoek Van Cuycklaan / Dorpsstraat;
 - c. hoek Rhijngeesterstraatweg / Kamphuiserlaan;
 - d. hoek Lange Voort / Wijttenbachweg.

Overwegingen

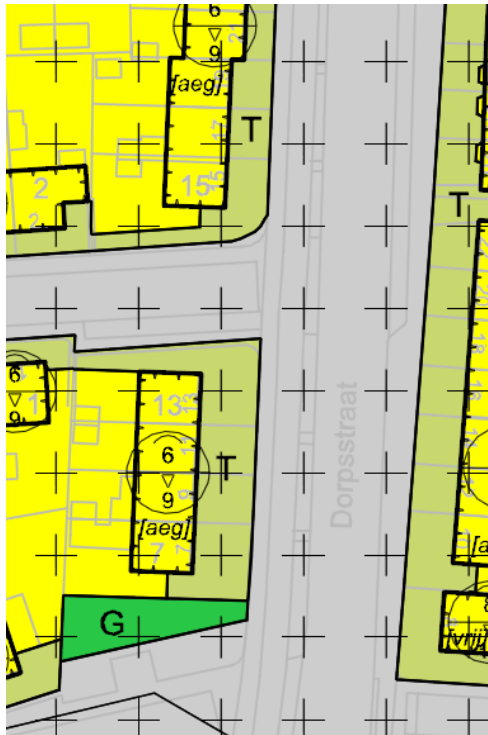
1. Naar aanleiding van dit deel van de zienswijze heeft de gemeente de regeling opnieuw bekeken. Vanwege het opnemen van de tuinbestemming zijn de bebouwingmogelijkheden aangepast. De gemeente zal een extra begripsbepaling toevoegen, namelijk die van ‘woonerf’, om de bebouwingmogelijkheden nader te regelen.
2. Zie onder 1.). Bij nader inzien is de begripsbepaling voor ‘tuin’ overbodig en scheidt deze verwarring. Om onduidelijkheden te voorkomen zal de begripsbepaling voor een tuin worden geschrapt.
3. In art. 1.36 is een begripsbepaling opgenomen voor een eerste bouwlaag. Binnen deze begripsbepaling wordt geen melding gemaakt van een erker. Kennelijk bedoelt reclamant art. 1.38. Hierin is de volgende definitie voor een erker opgenomen: *“een uitbouw aan de voorzijde van een gebouw en aan de zijkant bij een op de hoek gelegen gebouw, niet zijnde een entree, grenzend aan een verblijfsruimte van het betreffende gebouw, waarvan de naar de openbare weg gekeerde zijde en nog minimaal één andere zijde (grotendeels) transparant is”*.
In art. 13.3 is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen: *“Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in art. 13 lid 2 ten einde een erker, dan wel tochtportalen of afdakjes te realiseren met dien verstande dat:*
 - a. *gemeten vanuit de oorspronkelijke voorgevel de diepte niet meer mag bedragen dan 1,5 m;*
 - b. *het oppervlak niet meer mag bedragen dan 7 m²;*
 - c. *de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 0,25 m boven de hoogte van de eerste verdiepingvloer van het hoofdgebouw tot en maximum van 4 m”*.Bij nader inzien zal de gemeente aan art. 13.3.a toevoegen ‘gemeten vanuit de oorspronkelijke voorgevel of naar openbaar gebied gekeerde zijgevel de diepte niet meer mag bedragen dan 1,5 m’.
In art. 5.2.2 (Gemengd – 1), 6.2.2 (Gemengd -2), 9.2.2 (Kantoor) en 10.2.2 (Maatschappelijk) is een regeling opgenomen voor het oprichten van bijbehorende bouwwerken. Deze mogen uitsluitend worden gebouwd 3 m achter de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan (oftewel het achtererf). Bij deze bestemmingen is veelal geen bedrijfswoning aanwezig. Niet wordt ingezien dat door de opgenomen bestemmingsregels het gebruik onevenredig wordt beperkt. Het achtererf staat immers ook nog ter beschikking ten behoeve van bijbehorende bouwwerken.
4. Begripsbepalingen worden alleen in een bestemmingsplan opgenomen wanneer onduidelijkheid zou kunnen ontstaan over wat hiermee wordt bedoeld. Naar oordeel van de gemeente zijn de begrippen ‘aan- en uitbouwen’ en ‘bijbehorend bouwwerk’ duidelijk.
5. Ook hiervoor geldt dat in de Nederlandse taal helder is wat een doorgaande vaarweg is. Er is geen juridische reden om het begrip ‘doorgaande vaarweg’ op de verbeelding op te nemen. Het Oegstgeesterkanaal is een doorgaande vaarweg.
6. In art. 2 is de wijze van meten omschreven. Om meer duidelijkheid te scheppen zal in art. 15.2.2.b de term ‘hoogte’ worden vervangen door ‘doorvaarhoogte’. Deze dient minimaal 2,20 m te zijn. Dit wordt in de planregels aangepast.
7. Aan de voorzijde/straatkant van de woningen zijn carports aanwezig (zie de foto op pagina 10). Deze carports liggen binnen de bestemming ‘Tuin’. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd. De carports zullen middels een aanduiding worden bestemd.

8. Op de verbeelding wordt de grens tussen erf en tuin aangepast conform de plankaart van het bestemmingsplan 'Centrum'.

Conclusie

De zienswijze is deels gegrond en leidt tot de volgende aanpassingen:

- In art. 1 wordt een begripsbepaling voor 'woonerf' toegevoegd.
- In art. 1.58 wordt de begripsbepaling voor 'tuin' geschrapt.
- In art. 13.3.a wordt '*of naar openbaar gebied gekeerde zijgevel*' toegevoegd.
- In art. 15.2.2.b wordt de term 'hoogte' vervangen door 'doorvaarhoogte' en de maatvoering van 1 m vervangen door 'minimaal 2,20 m'.
- Op de verbeelding worden ter plaatse van de Aert van Neslaan 50 t/m 94 door middel van een aanduiding aangegeven dat zich hier carports bevonden. Deze aanduiding wordt in de planregels opgenomen binnen de bestemming 'Tuin'.
- Op de verbeelding wordt ter plaatse van de hoekpercelen 'Uterwaardenlaan/Dorpsstraat', 'Van Cuycklaan/Dorpsstraat', 'Rhinjeesterstraatweg/Kamphuizerlaan', 'Lange Voort/Wijtenbachweg' de grens tussen de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' aangepast.



hoek Uterwaerdenlaan / Dorpsstraat

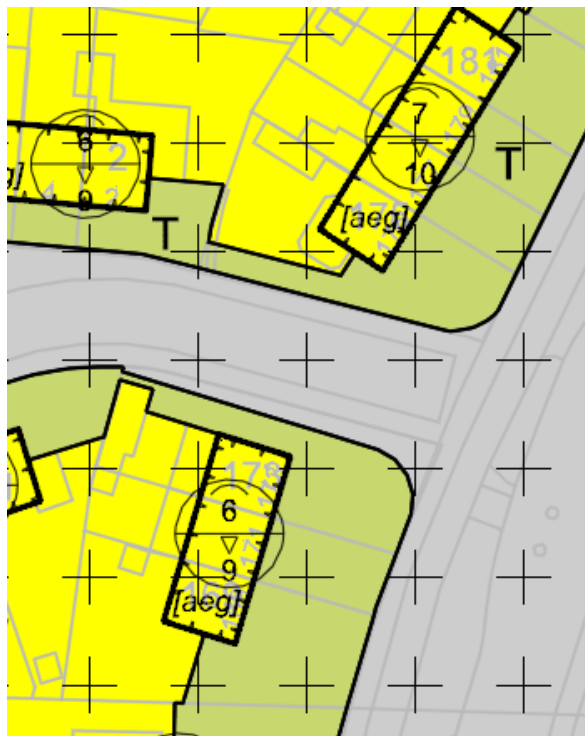


hoek Lange Voort / Wijtenbachweg



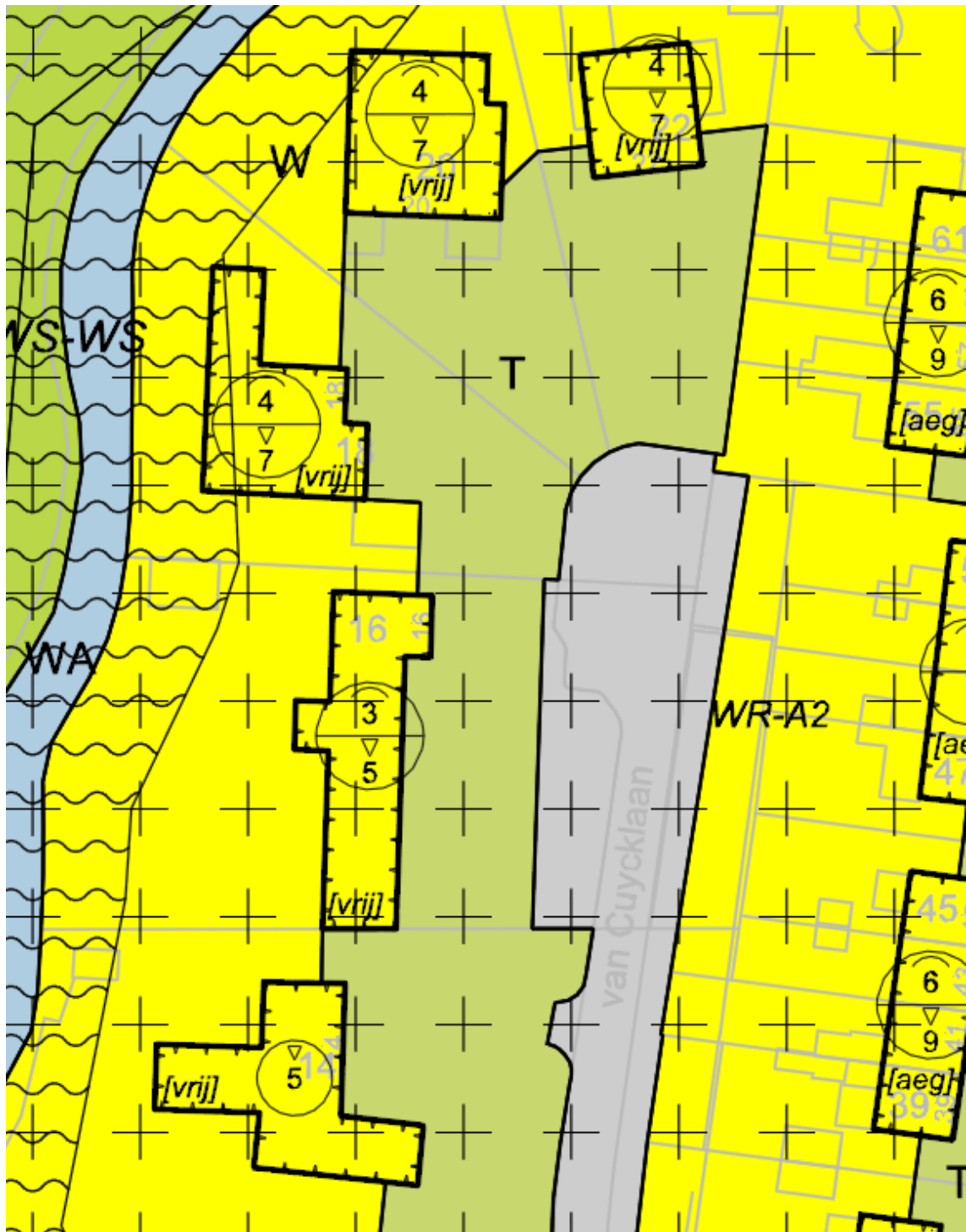


hoek Van Cuycklaan / Dorpsstraat



hoek Rijngeesterstraatweg / Kamphuiserlaan



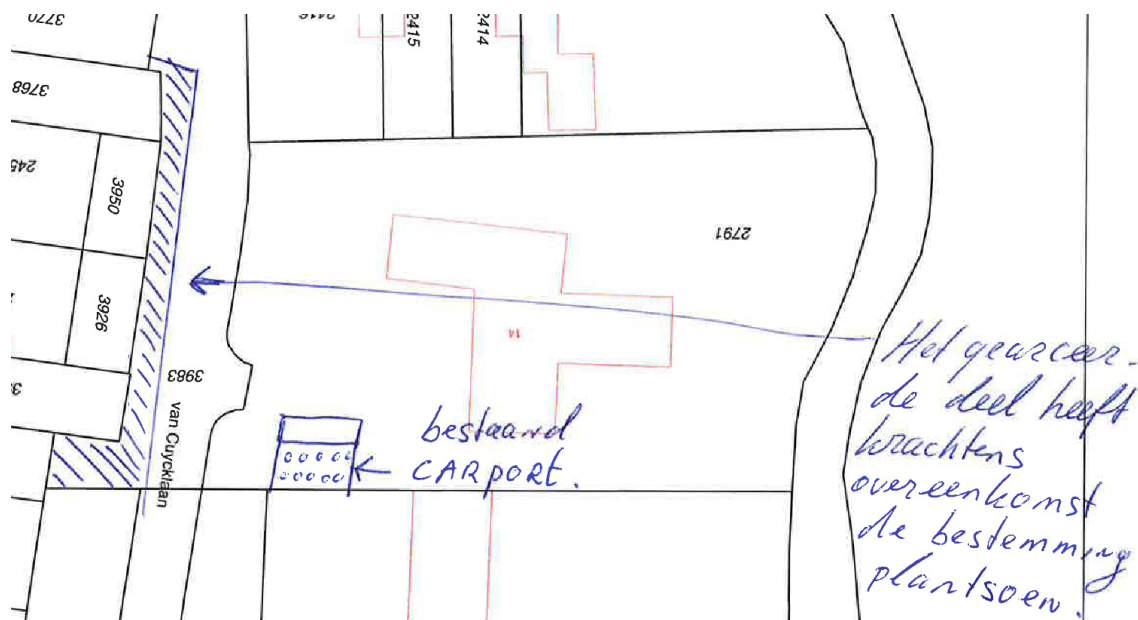


Zienswijze 2.4 - Uitsnede verbeelding ontwerpbestemmingsplan

2.4 C.J. Videler, Van Cuijcklaan 14, Oegstgeest (ontvangen 29 juni 2012 – ontvankelijk)

Samenvatting

1. Op de website van de gemeente staat onder het kopje 'Ontwerpbestemmingsplan Voscuyl-Bloemenbuurt' dat het bestemmingsplan Haaswijk gedurende zes weken ter inzage ligt. Niet duidelijk is of het ontwerpbestemmingsplan Voscuyl-Bloemenbuurt wordt bedoeld of het ontwerpbestemmingsplan Haaswijk. Reclamant vraagt zich af of wordt voldaan aan art. 3.8 Wro.
2. De huidige bouwhoogte van de Van Cuijcklaan 16 is circa 9 m. In het nieuwe bestemmingsplan is deze zonder motivering teruggebracht naar 5 m. Voor de Van Cuijcklaan 18, 20 en 22 is een maximale bouwhoogte van 7 m voorgeschreven. Waarom de Van Cuijcklaan 14 en 16 een afwijkende maximale bouwhoogte hebben, is voor reclamant niet duidelijk. Gelet op het voornemen om te zijner tijd aan de Van Cuijcklaan 14 een dakopbouw te realiseren, is deze onevenwichtigheid naar mening van reclamant niet acceptabel, ook niet als er een ontheffingsmogelijkheid is.
3. Aan de Van Cuijcklaan 14 bevindt zich een carport. Reclamant ziet graag bevestigd dat de carport niet in strijd is met het ontwerpplan. Mocht dit wel het geval zijn, dan verzoek reclamant het ontwerpplan aan te passen.
4. Tot 1963 was reclamant eigenaar van alle grond aan de Van Cuijcklaan. In 1963 is de grond overgedragen aan de gemeente, onder de voorwaarde dat deze werd bestemd als openbare weg en plantsoen. De gemeente heeft de grond echter verkocht en er een bestemming 'Tuin' aan gegeven. Door de rechter is dit onrechtmatig verklaard. Reclamant vindt het wenselijk om in het bestemmingsplan aan te geven dat een deel van kadastraal perceel 3983 bestemd wordt als plantsoen.



Overwegingen

1. Het bestemmingsplan is bekend gemaakt en gepubliceerd conform art. 3.8 Wro. Publicatie heeft plaatsgevonden in de Staatscourant, op de website ruimtelijkeplannen.nl, de gemeentelijke website en de Oegstgeester Courant. Door een technische storing op de gemeentelijke website stond er helaas op deze website gedurende vier werkdagen abusievelijk een onjuiste tekst vermeld. Toen dit werd ontdekt, is dit gelijk hersteld.
2. De hoogtes van de Van Cuycklaan 14 en 16 worden aangepast naar een maximale goothoogte van 4 m en nokhoogte van 7 m conform het vigerende bestemmingsplan.
3. De carport zal op de verbeelding worden aangeduid. Zie ook de overwegingen bij zienswijze 2.3.
4. Het desbetreffende kadastrale perceel heeft in het ontwerpbestemmingsplan deels een Verkeersbestemming gekregen. In art. 14.1.e is aangegeven dat bij deze bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen (zoals groen) zijn toegestaan. Het plantsoen is voor dit deel (mede)bestemd. Echter, ook een stuk gearceerd gebied is nu onderdeel geworden van de woonbestemming. Dit wordt aangepast. In een overeenkomst met reclamant is afgesproken dat ter plaatse van de gearceerde gebieden (zie tekening reclamant) geen achteruitgang mag worden gerealiseerd. Het is echter beperkt mogelijk dit via publiekrechtelijk kanaal te regelen. Dit dient privaatrechtelijk te worden geregeld.

Conclusie

De zienswijze is deels gegrond en leidt tot de volgende aanpassingen:

- Op de verbeelding worden de hoogtematen voor de locaties Van Cuycklaan 14 en 16 gewijzigd naar 4 m (maximale goothoogte) en 7 m (maximale bouwhoogte).
- De carport aan de Van Cuycklaan 14 wordt met een aanduiding op de verbeelding weergegeven.
- De groenstrook ten oosten van de van Cuycklaan 14 krijgt, voor zover deze niet is opgenomen in de bestemming 'Verkeer', op de verbeelding een verkeersbestemming.

3 Ambtshalve wijzigingen

1. In art.14.1.b wordt "een rijksweg hoofdweg" aangepast in "tevens een rijksweg met afrit en oprit".
2. In de regels bij de bestemming 'Wonen' worden ten behoeve van gestapelde bouw speeltoestellen toegestaan tot een maximale hoogte van 4 m.
3. Het wijzigingsgebied op de verbeelding ter plaatse van de Wijttenbachweg 75 is te groot. Het perceel Rhijngeesterstraatweg 96 maakt hier geen deel van uit.
4. Er is onlangs een procedure gevolgd om een uitbreiding van de BSO ter plaatse van de Rhijngeesterstraatweg 49-51 mogelijk te maken. Het projectbesluit wordt ingetekend op de verbeelding en de toelichting wordt hier op aangepast.
5. In winkelcentrum Lange Voort zijn maatschappelijke voorzieningen uitsluitend in de eerste bouwlaag (begane grondvloer) toegestaan. In de tweede bouwlaag bevinden zich echter ook maatschappelijke voorzieningen, zoals de bibliotheek. Dit zal door middel van een specifieke aanduiding worden aangepast op de verbeelding en in de regels van de bestemming 'Gemengd-1'.
6. Het begrip Woonerf wordt toegevoegd aan artikel 1 en de bestemming Wonen.

