

OPENBAAR

Adviseur: B.Swinkels (VROM, tst. 821)
Portefeuillehouder: W.E. Tönjann - Levert
DMS 12.06041

GEMEENTE O E G S T G E E S T



ADVIESNOTA

POLITIEKE RONDE

d.d. 4 oktober 2012

Raadsvergadering

d.d. 25 oktober 2012

Voorstel nr. 85/12

Programma en product

1.3 Natuur en Landschap - Ruimtelijke Ordening

Oegstgeest, 11 september 2012

Aan de raad

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Voscuyl en Bloemenbuurt (gewijzigd)

Beslispunten

- het bestemmingsplan Voscuyl en Bloemenbuurt met de bijbehorende Nota beantwoording zienswijzen gewijzigd vast te stellen.

Samenvatting

Het bestemmingsplan Voscuyl en Bloemenbuurt is gereed voor vaststelling. Het bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen en de ingekomen zienswijzen zijn samengevat en beantwoord. Het bestemmingsplan moet echter gewijzigd worden vastgesteld.

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Voscuyl en Bloemenbuurt heeft met ingang van vrijdag 25 mei 2012 tot en met donderdag 5 juli 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode heeft eenieder een zienswijze kunnen indienen op het ontwerpbestemmingsplan. Er zijn 4 zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de Nota beantwoording zienswijzen. De Nota beantwoording zienswijzen geeft ook aan wat er met deze zienswijzen is gebeurd. Daarnaast geeft de Nota beantwoording zienswijzen aan of het bestemmingsplan nog op punten gewijzigd is. Vrijwel alle wijzigingen zijn van ondergeschikte aard, zoals taalkundige fouten en kleine correcties in de regels en op de verbeelding.

Een belangrijke wijziging van het plan betreft de afrit aan de A44, ter hoogte van de Flora. Recentelijk is gemeente Oegstgeest benaderd door Rijkswaterstaat met betrekking tot de ontwikkeling van de afrit bij de Flora. Gebleken is echter dat een afrit in het ontwerpbestemmingsplan niet expliciet genoemd wordt, dit terwijl er in de be-

staande situatie al een afrit aanwezig is. Om onduidelijkheid hierover te voorkomen wordt door middel van een tekstuele aanpassing van de regels van het bestemmingsplan Voscuyl en Bloemenbuurt nu planologisch rekening gehouden met deze ontwikkeling. Hiervoor moet het bestemmingsplan echter wel gewijzigd worden vastgesteld.

Samenvatting wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen en ambtelijk correcties

Buitenlust/Marente

De zienswijze heeft betrekking op de Apollolaan 230 t/m 382 en 384. Op de verbeelding is deze locatie aangeduid 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 deze locatie.

Voor de Apollolaan 230 t/m 382 geldt dat de bestemming 'Maatschappelijk' in overeenstemming is met het actuele gebruik. Een reguliere woonbestemming is hier minder passend bij. Daarom is 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. Deze aanduiding ontbreekt echter voor de Apollolaan 384. Op deze locatie zal ook de aanduiding 'zw' worden opgenomen.

Nova Zembla Zorggroep

Voor het perceel Rhijngeesterstraatweg 203 is de bestemming 'Maatschappelijk' opgenomen. In de zienswijze wordt verzocht om naast deze bestemming ook de bestemming 'Wonen' op te nemen.

Ten behoeve van het achtergelegen pand Rhijngeesterstraatweg 203a wordt verzocht om naast de bestemming 'Wonen' 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.

Ten behoeve van het pand aan de Rhijngeesterstraatweg 203 kan worden ingestemd met het voorgestelde gebruik. Echter, dit zal niet door middel van een bestemming tot uitdrukking worden gebracht, maar hiervoor zal een aanduiding worden opgenomen. Verder zal de juridische regeling zodanig worden aangepast dat het alleen mogelijk is, of het object te gebruiken voor maatschappelijke doeleinden, of voor wonen. Een gebruik ten behoeve van beide functies op één moment is niet wenselijk. Hiervoor is de parkeergelegenheid niet toereikend.

Aan de Rhijngeesterstraatweg 203a blijft de situatie ongewijzigd. Een 'extra' maatschappelijke bestemming is niet wenselijk binnen een woonomgeving.

Van der Haar & partners

Van der Haar & Partners heeft een aantal aanpassingen voorgesteld met betrekking tot de regels en de verbeelding. De belangrijkste opmerkingen betreffen de definitie van 'achtererf' in de regels, het ontbreken van carports op de verbeelding bij de woningen aan de Aert van Neslaan 50 t/m 94 en het niet correct weergeven van een aantal percelen op de verbeelding.

Naar aanleiding van de zienswijze is de regeling opnieuw bekeken. Vanwege het opnemen van de tuinbestemming in het ontwerp bestemmingsplan zijn de bebouwingmogelijkheden aangepast. De in de begripsbepaling opgenomen definitie van 'achtererf' is hierdoor niet meer toereikend. Er zal een extra begripsbepaling worden toegevoegd om de erfbebouwingmogelijkheden nader te regelen, namelijk die van 'woonerf'.

Op de verbeelding ontbreken de carports aan de voorgevels van de Aert van Neslaan 50 t/m 94. Deze carports worden door middel van een aanduiding aangegeven op de verbeelding.

Verder wordt op de verbeelding ter plaatse van een aantal andere percelen de grens tussen de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' aangepast.

De heer C.J. Videler

De heer Videler geeft in zijn zienswijze ondermeer aan dat de bouwhoogte van zijn woning en van het buurpand niet correct op de verbeelding is weergegeven en hij vraagt zich af of de carport in zijn voortuin positief is bestemd.

Verder wordt opgemerkt door de reclamant dat hij tot 1963 eigenaar was van alle grond aan de Van Cuycklaan. 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.

De hoogtes van de panden aan de Van Cuycklaan 14 en 16 worden aangepast naar een maximale goothoogte van 4 m en nokhoogte van 7 m, conform het vigerende bestemmingsplan. De carport in de voortuin zal op de verbeelding worden aangeduid.

Het genoemde 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 op tekening reclamant 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.

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 Wijtenbachweg 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'.

Beoogd effect

Het beoogd effect is om het plangebied te voorzien van een geactualiseerd juridisch planologisch kader. Met de vaststelling van dit bestemmingsplan wordt voor dit plangebied voldaan aan de wettelijke actualiseringsverplichting.

Argumenten

- 1.1. *Het bestemmingsplan is gereed voor vaststelling;*
- 1.2. *Gedurende de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn vier zienswijzen ontvangen, deze zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de nota beantwoording zienswijzen (bijlage 2);*
- 1.3. *Het bestemmingsplan moet gewijzigd worden vastgesteld om ondermeer rekening te houden met de bestaande afrit aan de A44 en tevens met de komst van de nieuwe afrit ter hoogte van de Flora;*
 - 1.3.1. *Om te anticiperen op de aanleg van de nieuwe afrit bij de Flora is het wenselijk om voor dit plangebied, naast de snelweg, tevens de bestaande op- en afrit te benoemen. Hiermee wordt dan voldoende duidelijk dat ook een nieuwe afrit passend binnen het bestemmingsplan kan worden gerealiseerd;*
 - 1.3.2. *Rijkswaterstaat heeft aangegeven dat zij binnen afzienbare tijd wil starten met de procedure voor de aanleg van de afrit ter hoogte van de Flora.*

Kanttekeningen

- 1.3.1 *Voor de aanleg van de nieuwe afrit ter hoogte van de Flora, moet nog een aparte procedure worden gevolgd, voor het gedeelte dat buiten het plangebied van Voscuyl en Bloemenbuurt ligt. Het is wenselijk om in dit bestemmingsplan al rekening te houden met de aanleg.*

Alternatieven

Het alternatief is om het bestemmingsplan niet vast te stellen, maar dan wordt niet voldaan aan de wettelijke actualiseringsverplichting.

Financiën

Dit bestemmingsplan heeft geen financiële gevolgen.

Communicatie

De vaststelling van het bestemmingsplan wordt op de reguliere wijze bekendgemaakt op www.ruimtelijkeplannen.nl, Staatscourant en de Oegstgeester Courant.

Gevolgen inspraak / interactieve beleidsontwikkeling

Gedurende periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen, zijn er 4 zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de nota beantwoording zienswijzen.

Uitvoering

De begeleiding van dit bestemmingsplan valt onder de verantwoordelijkheid van de afdeling VROM.

Zodra het bestemmingsplan is vastgesteld, zal het zo spoedige mogelijk na de bekendmaking gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze periode is het mogelijk om beroep in te stellen tegen dit bestemmingsplan.


Bijlagen (ter inzage):

1. Bestemmingsplan Voscuyl en Bloemenbuurt;
2. Nota beantwoording zienswijzen.

Burgemeester en wethouders van Oegstgeest,



J.W. van Tuijl
secretaris



E.M. Timmers – van Klink
burgemeester

De raad van de gemeente Oegstgeest;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 11 september 2012, nr. 85/12;

besluit:

- het bestemmingsplan Voscuyl en Bloemenbuurt met de bijbehorende Nota beantwoording zienswijzen gewijzigd vast te stellen

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 25 oktober 2012.



, voorzitter



, griffier