

Nota beantwoording zienswijzen
en wijzigingen
Bestemmingsplan Nieuw-Rhijngeest Zuid

Gemeente Oegstgeest

Oegstgeest, 26 juni 2015

1. INLEIDING

1.1 Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Nieuw-Rhijneest Zuid' heeft op grond van het bepaalde in artikel 3.6 juncto artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van donderdag 5 februari 2015 tot en met woensdag 18 maart 2015 voor iedereen ter inzage gelegen bij de welkomstbalie van het gemeentekantoor van de gemeente Oegstgeest en is digitaal raadpleegbaar en beschikbaar gesteld via de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl (alsmede via de gemeentelijke website www.oegstgeest.nl).

Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen schriftelijk en/of mondeling kenbaar te maken. Van het ter visie leggen is vooraf een openbare kennisgeving gedaan in 'Oegstgeester Courant', de 'Staatscourant', evenals op de gemeentelijke website www.oegstgeest.nl.

1.2 Ingediende zienswijzen

Tijdens de periode van ter visie liggen zijn 4 zienswijzen ontvangen op het ontwerpbestemmingsplan 'Nieuw-Rhijneest Zuid'. Alle reacties zijn schriftelijk ingediend. Geen van de reclamanten heeft, voorafgaand aan het definitief indienen van een gezamenlijke zienswijze, gebruik gemaakt van de gelegenheid om een concept zienswijze mondeling toe te lichten.

In deze nota worden alle zienswijzen behandeld en wordt aangegeven in hoeverre deze aanleiding geven de raad voor te stellen het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

De volgende reclamanten hebben een zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Nieuw-Rhijneest Zuid':

1. Gemeente Leiden, Postbus 9100, 2300 PC Leiden, ontvangen per post 5 maart 2015;
2. Provincie Zuid-Holland, Postbus 90602, 2509 LP Den Haag, ontvangen per mail op 17 maart 2015 en per post op 19 maart 2015;
3. McDonalds, namens deze Houthoff Buruma, Postbus 75505, 1071 AM Amsterdam, ontvangen per fax op 18 maart 2015 en per post 19 maart 2015;
4. Universiteit Leiden, Postbus 9500, 2300 RA Leiden, ontvangen per post 17 maart 2015.

Naast bovengenoemde zienswijzen zijn er 3 partijen die geen zienswijzen hebben ingediend, maar wel schriftelijk hebben aangegeven nog een aantal opmerkingen over het ontwerpbestemmingsplan te willen maken. Genoemde opmerkingen zijn ook in de nota van zienswijzen en wijzigingen opgenomen.

Het betreft de volgende partijen:

5. Rijkswaterstaat, Postbus 200, 300 XD Rotterdam, ontvangen per mail 17 maart 2015;
6. Brandweer Hollands Midden, Postbus 11223, 2302 BC Leiden, ontvangen per mail 17 maart 2015;
7. Omgevingsdienst West-Holland, Postbus 159, 2300 AD Leiden, ontvangen per post 17 april 2015.

1.3 Wijzigingen in het vastgestelde plan

Los van de consequenties vanuit ingediende zienswijzen heeft gemeente Oegstgeest op onderdelen het plan gewijzigd. Deze wijzigingen betreffen de ambtshalve wijzigingen. Hoofdstuk 3 van de voorliggende Nota geeft inzicht in deze wijzigingen.

1.4 Procedure

Het vaststellingsbesluit, het vastgestelde (en gewijzigde) bestemmingsplan en de bijbehorende stukken liggen na vaststelling zes weken ter inzage. Gedurende deze termijn kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State door belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend dan wel redelijkerwijs niet in staat zijn geweest tijdens het ter visie liggen van het ontwerpbestemmingsplan een zienswijze in te dienen.

Het besluit treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de beroepstermijn. Diegene die beroep heeft ingesteld kan een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening bij de Raad van State is ingediend, treedt het besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

2 BEANTWOORDING VAN ZIENSWIJZEN

2.1 Gemeente Leiden

Samenvatting zienswijze

1. De regels voor Bedrijf -3 en de bijlage Staat van Bedrijven 3 komen niet overeen met de afspraken die hierover zijn vastgelegd in de 'Overeenkomst brancheringsbeleid Leiden Bio Sciencepark' van 4 september 2014. Hierover is al in het vooroverleg een opmerking gemaakt. Verzocht wordt om de Staat van Bedrijven 3 aan te passen aan de gemaakte afspraken. Het gaat dan met name om het toelaten van aan het Life Science & Health kenniscluster gerelateerde overige bedrijven, instellingen en/of kantoren, die gericht zijn op de ondersteuning van (of regelgeving met betrekking tot) het Life Science Health kenniscluster.
2. Verzocht wordt om in de begrippenlijst een omschrijving op te nemen van het brancheringsbeleid.
3. Verzocht wordt om de afspraken en procedures ten aanzien van de branchering helder en duidelijk op te nemen in de toelichting en met naam en toenaam te verwijzen naar bovengenoemde overeenkomst op het gebied van het brancheringsbeleid.
4. Verzocht wordt om het bedrijf Avery een maatbestemming te geven, zodat het bedrijf voor de toekomst planologische zekerheid wordt geboden.
5. De gemeente Leiden verneemt graag van de uitkomst van het overleg over invulling van de restruimte 'knoop'.
6. Er wordt gewerkt aan de Retailvisie Leidse Regio. In deze visie worden met de regiogemeenten in goed overleg alle plannen voor detailhandel afgestemd om zo een toekomstbestendig winkellandschap in onze regio te creëren, vanuit het besef dat er een teveel is aan m2 detailhandel in de regio. Binnen de bestemming Bedrijven – 3 wordt voor de gronden met een aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – stedelijke voorziening' bij maximale invulling 10 x 200m² detailhandel ten dienste van de aanwezige bedrijven mogelijk gemaakt. Een onderbouw ontbreekt. Verzocht wordt om de component detailhandel tot maximaal 2 x 200m² (2 bedrijven) te beperken. Tegen een verdere invulling met dienstverlening en maatschappelijke functies bestaat geen bezwaar.

Reactie gemeente

1. In het vooroverleg is deze opmerking door een omissie niet verwerkt. De bijlage Staat van Bedrijven 3 zal worden aangepast conform de afspraken welke hierover zijn vastgelegd in genoemde overeenkomst.
2. In de begrippenlijst wordt het begrip brancheringsbeleid opgenomen, zoals deze is beschreven in genoemde overeenkomst.
3. In de toelichting wordt in paragraaf 2.2 en 3.3 uitgebreider ingegaan op de afspraken en procedures ten aanzien van de branchering. Conform verzoek wordt met naam en toenaam verwezen naar bovengenoemde overeenkomst op het gebied van het brancheringsbeleid.
4. Voor het desbetreffende perceel zal binnen Bedrijven – 3 een extra functieaanduiding worden opgenomen die Avery positief bestemd.
5. Bij navraag is gebleken dat er bedoeld wordt op de restruimte welke in het plangebied ontstaat nadat de afrit van de A44 is verlegd en de ruimte van de huidige afrit in het plangebied vrijkomt. Zoals bij reactie 2.2 onder 6 en 2.5 onder 2 is aangegeven behoudt deze restruimte de bestemming verkeer en groen. Mocht hier in de toekomst een andere bestemming aan worden gegeven dan zal dit alleen mogelijk zijn door een planologische procedure.
6. Verwezen wordt naar de beantwoording van de zienswijze 2.2 onder 3.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.2 Gedeputeerde Staten van de Provincie Zuid-Holland

Samenvatting zienswijze

1. De inhoud van artikel 1.32 komt niet helemaal overeen met artikel 2.1.4 lid 3 van de Verordening ruimte. Het artikel dient als volgt aangepast te worden:
 - 1.32 sub b: het woord 'zoals' verwijderen en eventueel 'jacuzzi's' toevoegen.
 - 1.32 sub b: verwijderen van het zinsdeel 'en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en materialen'.
2. De gehanteerde definitie van ondergeschikte detailhandel is niet in overeenstemming met de Verordening ruimte. Ondergeschikte detailhandel in dit plan kan daarom als volgt gedefinieerd worden (omdat deze alleen in artikel 5.1g in het bestemmingsplan terugkomt): 'ondergeschikte detailhandel van maximaal 200m² (bvo) met een assortiment dat aansluit op de aard van de culturele dan wel recreatieve voorziening'.
3. In artikel 4.1.d wordt maximaal 2.000m² bvo detailhandel mogelijk gemaakt in kleine units van maximaal 200m² bvo. Dit is in strijd met artikel 2.1.4 lid 3 van de verordening. Dit onderdeel van de verordening biedt mogelijkheden voor de vestiging van kleinschalige detailhandel. De maximale omvang van kleinschalige detailhandel is niet vastgelegd in de verordening, om ruimte te laten voor maatwerk. Als richtsnoer kan 200 m² per vestiging worden aangehouden. Ook het aantal vestigingen is afhankelijk van maatwerk en daarom niet vastgelegd in de verordening. Op locaties met veel passanten en bezoekers, zoals de grote treinstations, zijn meerdere vestigingen passend. Op andere locaties zal het aantal vestigingen in het algemeen beperkt blijven tot één. In het bestemmingsplan worden naast bedrijven ook onderwijsinstellingen mogelijk gemaakt. Indien er uiteindelijk alleen bedrijven gevestigd zullen worden, zou in het bestemmingsplan de mogelijkheid kunnen worden geboden voor één gemakswinkel van circa 200 m² bvo. Indien er ook onderwijsinstellingen worden gevestigd, kan ook gedacht worden aan een tweede vestiging van circa 200 m² bvo met een assortiment dat aansluit op de aard van de onderwijsinstelling.
4. Bij culturele en recreatieve voorzieningen (artikel 5.1g) is kleinschalige detailhandel mogelijk (richtsnoer 200 m² bvo) met een assortiment dat aansluit op de aard van de culturele en recreatieve voorziening. De huidige formulering van artikel 5.1g biedt ruimere mogelijkheden dan hierboven geschetst en dient daarom aangepast te worden. Zie tevens opmerking bij artikel 1.44
5. In artikel 7.1 c dient vastgelegd te worden dat het assortiment van de detailhandel aansluit op de aard van de voorziening, in dit geval een hotel.
6. De provincie hecht zeer veel belang aan de realisatie van de Rijnlandroute. Als gevolg van de aanleg van de Rijnlandroute zoekt het nu aanwezige Mc Donalds restaurant een andere locatie. Het plangebied Nieuw Rhijngeest-Zuid biedt mogelijk een aantrekkelijke alternatieve locatie voor het Mc Donalds restaurant. Vanwege de Rijnlandroute vinden wij het van belang dat Mc Donalds zich kan vestigen op een aantrekkelijke alternatieve locatie. Om deze reden verzoeken wij u om er in het vast te stellen plan voor te zorgen dat de vestiging van een Mc Donalds restaurant niet onmogelijk wordt gemaakt. Het is daarbij van belang dat het ontwerp en de plangrenzen van het Provinciaal Inpassingsplan en het Tracébesluit onaangetaast blijven.

Naast de formele zienswijze heeft de provincie nog een aantal informele opmerkingen op het ontwerpbestemmingsplan gemaakt. Deze opmerkingen worden toch benoemd en beantwoord, zodat duidelijk is hoe met de gemaakte opmerkingen in het bestemmingsplan kan worden omgegaan.

7. In de plantoelichting wordt in paragraaf 2.2 beschreven hoe rekening is gehouden met de ladder voor duurzame verstedelijking zoals die in de Verordening ruimte 2014 is opgenomen. Bij het aantonen van de actuele behoefte, wordt daarbij met name verwezen naar Strategisch Masterplan Knoop Leiden West uit 2005. De toelichting op het bestemmingsplan kan versterkt worden door toe te lichten wat op basis van recente inzichten de stand van zaken is met betrekking tot de fasering van de ontwikkelingen in het plangebied.

8. De ruimtelijke kwaliteit van de planlocatie is voldoende gewaarborgd op grond van het beeldkwaliteitsplan, het stedenbouwkundig masterplan en de nadere eisen hieromtrent in de regels. Er is echter weinig oog voor de kwaliteit van het plan ten opzichte van de A44 en N206. Het plan zal gebaat zijn bij een ruimtelijk kwaliteitsverhaal op het niveau van het verkeersknooppunt, omdat hier een van de belangrijke waarnemingslijnen in het gebied wordt.

Reactie gemeente

1. De regels dienen te voldoen aan de Verordening ruimte. De voorgestelde aanpassingen van de begripsbepalingen worden verwerkt.
2. De regels dienen te voldoen aan de Verordening ruimte. De voorgestelde aanpassing voor de definitie van ondergeschikte detailhandel wordt overgenomen.
3. De regels dienen te voldoen aan de Verordening ruimte. In het bestemmingsplan is daarom opgenomen dat er een vestiging van detailhandel van 200m² wordt toegestaan (naast de 200m² ondergeschikte detailhandel binnen de bestemming Cultuur en ontspanning). Daarnaast is in het bestemmingsplan een binnenplanse ontheffing opgenomen voor een tweede vestiging van detailhandel (welke qua assortiment aansluit op de aard van de onderwijsinstelling) van maximaal 200m² indien er onderwijsinstellingen in het plangebied worden gevestigd.
De functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – stedelijke voorziening' wordt niet alleen gelegd op het Bedrijven – 3 op de hoek van de A44 en de Ir. G. Tjalmaweg, maar wordt een vast onderdeel van de bestemming Bedrijven - 3. Hierdoor vindt de vestiging van detailhandel niet perse plaats in deze hoek. Dit biedt meer ruimte om de vestiging daar te plaatsen die bij de verkaveling van het gebied het meest voor de hand ligt.
4. Verwezen wordt naar de reactie onder 2.
5. De regels dienen te voldoen aan de Verordening ruimte. De voorgestelde aanpassing voor artikel 7.1.c wordt overgenomen.
6. De gemeente wenst in het plangebied geen bestemming voor een restaurant op te nemen. In de bestemming Horeca en Cultuur en ontspanning is ruimte opgenomen voor ondergeschikte horeca zoals café, restaurant en bar. Dat is voldoende voor het gebied en past bij de desbetreffende functies zoals Corpus en het gevestigde hotel. Het gebied Nieuw-Rhijnegeest Zuid richt zich sterk op hoogwaardige Life Science en Health bedrijven. Het toevoegen van een restaurant heeft geen toegevoegde waarde voor de bedrijven in het gebied en past niet binnen de visie voor het gebied.
7. Aan de toelichting wordt de volgende tekst toegevoegd: In de afgelopen periode neemt de interesse in het Oegstgeester deel van het LBSP toe. Het Leidse deel van het LBSP raakt stilaan volgebouwd en biedt voornamelijk ruimte voor grotere gebouwen. Binnen redelijke termijn worden nieuwe ontwikkelingen verwacht. In eerste instantie zal zich dit concentreren aan de noordzijde van het bedrijvengebied. Op deze locatie zullen met name wat kleinere gebouwen komen die mogelijk ruimte bieden aan meerdere bedrijven. Op de wat langere termijn is de verwachting dat zich grotere bedrijven melden in NRZ die hier grote laboratoria en productiebedrijven willen vestigen. Dit zal eveneens gepaard gaan met de realisatie van kantoren.
De verwachting is dat in de komende 20 jaar per jaar gemiddeld ca. 5.000 m² nieuwe gebouwen worden gerealiseerd.
8. Het beeldkwaliteitsplan biedt inderdaad voldoende eisen en richtlijnen om de ruimtelijke kwaliteit binnen het plangebied te borgen. Voor het gebied wordt gewerkt met een supervisor. Vanuit de supervisie zal bij bouwplannen ook grote aandacht worden besteedt aan bebouwing langs de N206 en A44. Dit vormt het gebied van het gezicht en dient de gewenste hoogwaardige uitstraling te hebben.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.3 McDonalds

Samenvatting zienswijze

1. McDonalds heeft een bestaande vestiging aan de Plesmanlaan. Deze vestiging heeft 100 mensen in dienst, is goed bereikbaar en is goed zichtbaar vanaf de A44 en N206. Daarnaast ligt naast de vestiging een groot transferium met ca. 160 parkeerplaatsen. De vestiging ligt hiermee op een ideale locatie voor McDonalds. De voorgenomen wegbestemming van de vestiging leidt tot een substantiële schade voor McDonalds en een substantieel verlies van banen in de regio. McDonalds heeft beroep ingesteld tegen het PIP en het Tracébesluit ivm genoemde wegbestemming. McDonalds is bereid om met betrokken overheden mee te werken aan het vinden van een alternatieve gelijkwaardige locatie voor de vestiging en heeft het voortouw genomen door een plek voor een alternatieve locatie voor te stellen. Sinds februari 2015 zijn de Provincie en McDonalds het eens dat de overkant van het klaverblad van knooppunt Leiden-West een geschikte alternatieve, gelijkwaardige locatie voor de vestiging is. Het gaat om een stuk grond dat vrijkomt als gevolg van de wegaanpassing in het kader van de Rijnlandroute. Afsgesproken is dat de provincie in overleg met de betrokken overheden zich zal inspannen om de vestiging op deze nieuwe locatie mogelijk te maken. Tegen deze achtergrond is het bouwplan op genoemde locatie voldoende concreet om hieraan planologische medewerking te verlenen. McDonalds verzoekt om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, zodanig dat hierin de vestiging van McDonalds op de nieuwe locatie is toegestaan, dan wel dat hierin een bevoegdheid voor burgemeester en wethouders wordt gecreëerd om op dit punt van het bestemmingsplan af te wijken.

Reactie gemeente

1. De gemeente wenst in het plangebied geen bestemming voor een restaurant op te nemen. In de bestemming Horeca en Cultuur en ontspanning is ruimte opgenomen voor ondergeschikte horeca zoals café, restaurant en bar. Dat is voldoende voor het gebied en past bij de desbetreffende functies zoals Corpus en het gevestigde hotel. Het gebied Nieuw-Rhijngeest Zuid richt zich sterk op hoogwaardige Life Science en Health bedrijven. Het toevoegen van een restaurant heeft geen toegevoegde waarde voor de bedrijven in het gebied en past niet binnen de visie voor het gebied.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.4 Universiteit Leiden

Samenvatting zienswijze

1. Uit de planverbeelding blijkt dat een deel van de gronden, die in eigendom zijn van de Universiteit Leiden, een gewijzigde bestemming krijgen en dat de inrit naar Nieuw-Rhijngeest Zuid vanaf de N206, verplaatst is ten opzicht van de huidige gerealiseerde inrit. Wij weten dat deze wijzigingen aansluiten bij het PIP. De Universiteit Leiden heeft geen duidelijkheid van de provincie waarom de inrit verplaatst moet worden. Tevens is er geen concrete aanbieding van de provincie voor de aankoop van deze voor een nieuwe inrit benodigde grond. De Universiteit Leiden verzoekt de gemeente om een duidelijke motivatie te ontvangen waarom de inrit verlegd is.
2. Verzocht wordt om bij de provincie aan te dringen op een tijdige en adequate financiële compensatie voor de functiewijziging, daar de Universiteit Leiden anders genooddaakt is bij de gemeente een verzoek tot planschade in te dienen.

Reactie gemeente

1. De gemeente Oegstgeest heeft begrepen dat de inrit in de plannen is opgeschoven in verband een goede afwikkeling van verkeer rondom het knooppunt N206/A44. Het betreffen rijks- en provinciale wegen. Het is de taak van Rijkswaterstaat en de provincie om te komen tot een goede (ruimtelijke) ordening voor dit knooppunt. Daartoe is een Tracébesluit genomen en is een Provinciaal Inpassingsplan vastgesteld. In beide besluiten is

- de ruimtelijke onderbouwing voor de ligging van genoemde wegen opgenomen. Indien de Universiteit Leiden niet kan instemmen met de grenzen dienen zij tegen genoemde besluiten tijdig beroep aan te tekenen. Voor de gronden die onderdeel uitmaken van het inpassingsplan, mag de gemeente Oegstgeest geen bestemmingsplannen vaststellen.
2. De Universiteit Leiden is grondeigenaar en belanghebbende voor wat betreft de exacte ligging van de inrit. De gemeente Oegstgeest heeft hierin een ondergeschikt belang. Het is daarom aan de grondeigenaar om overleg te voeren met de provincie Zuid-Holland over mogelijke compensatie. Ten aanzien van een mogelijk verzoek tot planschade verwijst de gemeente naar de afspraken hieromtrent in de overeenkomst welke de Universiteit en de gemeente Oegstgeest heeft gesloten inzake Nieuw-Rhijnegeest Zuid.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.5 Rijkswaterstaat

Rijkswaterstaat heeft aangegeven geen formele zienswijze, maar een ambtshalve reactie in te willen dienen omdat de opmerkingen op het ontwerp bestemmingsplan niet van groot belang zijn. Deze reactie wordt toch beantwoord, zodat duidelijk is hoe met de gemaakte opmerkingen in het bestemmingsplan wordt omgegaan.

Samenvatting reactie

1. Rijkswaterstaat geeft aan dat het goed is dat bij het vaststellen van het bestemmingsplan Nieuw-Rhijnegeest Zuid het Tracébesluit wordt verwerkt in het plan.
2. Rijkswaterstaat verzoekt om de ontwikkelingen zoals een beoogd fietspad langs de afrit van de A44 en de verplaatsing van de McDonalds, te zijner tijd zo nodig mogelijk te maken in het definitieve bestemmingsplan.
3. Verzocht wordt om informatie over de onderdoorgang Niels Bohrweg op te nemen in de toelichting. Hier komt een busbaan, fietspad en voetpad. In het vastgestelde Tracébesluit van de Rijnlandroute is deze onderdoorgang juridisch bindend vastgelegd.

Reactie gemeente

1. Dit is juist. De grenzen van het Tracébesluit sluiten aan op de grenzen van het plangebied van bestemmingsplan Nieuw-Rhijnegeest Zuid.
2. Langs de nieuw te realiseren afrit van de A44 is het mogelijk een fietspad aan te leggen. Deze functie past zowel binnen de bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer'. De strook waar nu de afrit van de A44 ligt houdt in dit bestemmingsplan deze bestemmingen. Na realisatie van de nieuwe afrit zal er een ruimte naast de afrit overblijven. Deze kan groen worden ingericht.
Zoals in de beantwoording van zienswijze 2 onder 6 is aangegeven is er in binnen het bestemmingsplan geen ruimte voor horeca (zoals een restaurant) opgenomen, anders dan ondergeschikte horeca binnen de bestemmingen Horeca en Cultuur en ontspanning.
3. In de plantoelichting wordt informatie opgenomen over de onderdoorgang.

Conclusie

De reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.6 Veiligheidsregio Hollands Midden

Veiligheidsregio Hollands Midden heeft een advies ingediend. Genoemd advies wordt hieronder besproken, zodat duidelijk is hoe met het gegeven advies in het bestemmingsplan kan worden omgegaan.

Samenvatting advies

1. In de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven dat de gemeente een verantwoording groepsrisico heeft opgesteld. Deze is echter niet bekend bij de veiligheidsregio. De veiligheidsregio adviseert om een verantwoording groepsrisico op te stellen en onderdeel te laten zijn van het vast te stellen bestemmingsplan. De veiligheidsregio ontvangt deze verantwoording graag, zodat zij hierover advies kan geven.
2. De verbeelding behorende bij het bestemmingsplan biedt onvoldoende duidelijkheid ten aanzien van de bereikbaarheid en bluswatervoorziening van het gebied. Het plangebied moet bereikbaar zijn via minstens twee, bij voorkeur drie toegangswegen. De wegen moeten minimaal 4,5 meter breed zijn met een vrije hoogte van 4,2 meter. Voor de gebouwen geldt dat primaire blusvoorzieningen binnen 40 meter vanaf de brandweeringang aanwezig dient te zijn, de maximale afstand tot secundaire bluswatervoorzieningen mag maximaal 160 meter zijn. Genoemde maatregelen ten aanzien van bereikbaarheid, bluswatervoorziening en zelfredzaamheid dienen ook om het restrisico beter te kunnen beheersen. Geadviseerd wordt om de richtlijnen (praktijkrichtlijn bluswatervoorziening en bereikbaarheid) te hanteren bij de verdere uitwerking van het gebied.
3. Indien er objecten waarbij personen zichzelf niet zonder hulp in veiligheid kunnen brengen (bijvoorbeeld opvanghuizen) in een later stadium alsnog in het plangebied worden geprojecteerd, dan dient hierover opnieuw advies te worden gevraagd bij de veiligheidsregio.
4. Gezien de mogelijkheid van een toxisch scenario adviseert de veiligheidsregio te borgen dat de kantoorpanden geschikt zijn om te schuilen.

Reactie gemeente

1. De paragraaf Externe veiligheid is aangepast naar aanleiding van het advies van de Veiligheidsregio. Voorts is een uitgebreide verantwoording groepsrisico opgesteld. Genoemde verantwoording is ook opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.
2. Het plangebied zal bereikbaar zijn via minimaal twee toegangswegen. De inrichting van het plangebied, waaronder de breedte van de wegen in het plangebied en de situering van de bluswatervoorzieningen, moet voldoen aan de kwaliteitseisen voor de openbare ruimte die zijn opgenomen in de Ontwikkelingsovereenkomst tussen de gemeente Oegstgeest en de Universiteit Leiden. De Universiteit Leiden stelt een inrichtingsontwerp op, dit moet door gemeente en de Veiligheidsregio worden goedgekeurd.
3. In genoemde gevallen zal er opnieuw advies worden gevraagd bij de veiligheidsregio.
4. Door een goede inrichting van het gebied en het nemen van bouwkundige maatregelen bij nieuwbouwprojecten kan de veiligheidssituatie worden geoptimaliseerd. In de bestemmingsplanregels is daarom de mogelijkheid opgenomen om nadere eisen te stellen aan een gebouw (de situering van vluchtwegen en bouwtechnische eisen).

Conclusie

De reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.7 Omgevingsdienst West-Holland

Omgevingsdienst West-Holland heeft een advies ingediend. Genoemd advies wordt hieronder besproken, zodat duidelijk is hoe met het gegeven advies in het bestemmingsplan kan worden omgegaan.

Samenvatting advies

1. De Omgevingsdienst had opmerkingen over het voorontwerp. Ten opzichte van het voorontwerp is het ontwerp aangevuld met een risicoberekening voor de N206 (oktober 2014, RoyalHaskoningDHV). De overige opmerkingen van de Omgevingsdienst zijn niet overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. In de Externe Veiligheid paragraaf wordt opgemerkt dat het groepsrisico verantwoord dient te worden door het bevoegd gezag. De groepsrisicoverantwoording ontbreekt echter. Ook het advies van de Veiligheidsregio Hollands Midden ontbreekt. Bij de beoordeling van het voorontwerpbestemmingsplan heeft de Omgevingsdienst een tekstvoorstel gevoegd, waarbij met behulp van de provinciale en de regionale visie op externe veiligheid invulling is gegeven aan de groepsrisicoverantwoording. De Externe Veiligheid paragraaf zoals die nu in de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen voldoet slechts ten dele aan de wettelijke eisen. De Omgevingsdienst geeft de gemeente Oegstgeest daarom ter overweging om het tekstvoorstel van de Omgevingsdienst van juni 2014 alsnog over te nemen. Een advies van de Veiligheidsregio Hollands-Midden is in ieder geval noodzakelijk.
2. *Bevindingen paragraaf 5.6:* Er wordt uitgegaan van 1552 voertuigbewegingen en een NOx-emissie van circa 1000 kg/jr door de bedrijven. Aangezien in het luchtkwaliteits- en geluidonderzoek wordt uitgegaan van 2075 motorvoertuigen, wordt geadviseerd om in de tekst te vermelden dat het gebruik van de andere getallen wordt toegelicht in het stikstofdepositieonderzoek;
3. Er wordt gesproken over NH₃. Dit wordt echter niet berekend en staat ook niet in het stikstofdepositieonderzoek (bijlage 8). Geadviseerd wordt de passage over NH₃ te verwijderen;
4. Pagina 36: wij adviseren de eerste alinea op deze pagina te verwijderen, aangezien er wel degelijk een stikstofberekening is uitgevoerd.
5. Paragraaf 5.7: Na het doornemen van deze paragraaf, concluderen wij dat het aspect Flora en fauna geen planologische belemmeringen zal opleveren. Wel adviseren wij, onder meer ter verbetering van de inhoud, de paragraaf op diverse onderdelen aan te passen. Pagina 36, inleiding: hier wordt verwezen naar het rapport van Witteveen+Bos uit 2003. Dit rapport is niet als bijlage toegevoegd aan het bestemmingsplan. Daarnaast is de inhoud van dit rapport onbekend en als literatuurbron niet terug te vinden in het rapport van Witteveen+Bos van 23 augustus 2012 (bijlage 9 behorende bij het bestemmingsplan). Het is daarom niet mogelijk om te beoordelen of het onderzoek uit 2003 volledig is. Tevens is verwijzen naar een onderzoek uit 2003 niet correct. Hoewel er geen wettelijke richtlijnen zijn betreffende de houdbaarheid van dergelijke onderzoeksgegevens, wordt door het bevoegd gezag Flora- en faunawet (ministerie van Economische zaken) een houdbaarheidstermijn van maximaal 5 jaar aangehouden voor een natuurtoets en 3 jaar voor een nader onderzoek. Nu het onderzoek minstens 11 jaar oud is, adviseren wij hier niet naar te verwijzen;
6. Door Witteveen+Bos is recent (23 augustus 2012) een natuurtoets uitgevoerd. Wij adviseren de inhoud van dit rapport, die ingaat op het aspect flora en fauna te verwerken in de paragraaf;
7. Pagina 38: onderaan pagina 38 wordt verwezen naar het recente onderzoek van Witteveen+Bos. Voor wat betreft de inhoud van de eerste 3 bullits verwijzen wij naar "Ontbrekende paragraaf gebiedsbescherming".
8. Na het doornemen van het stikstofdepositieonderzoek, is op 24 maart 2015 telefonisch contact opgenomen de heer Langelaar van adviesbureau Langelaar Milieuadvies. Dit adviesbureau heeft het stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd. Tijdens het telefoongesprek is aangegeven dat de factor die is gebruikt om de maximale verkeerstoename te bepalen,

niet correct is. In het rapport is uitgegaan van een factor 0,189 (1552/8200) terwijl uit figuur 4 blijkt dat moet worden gerekend met 8100. Dit levert een factor 0,192 (1552/8100) op. Aangezien de 0,0-contour is gelegen op zeer korte afstand tot het Natura 2000-gebied Meijndel & Berkheide, kan een kleine wijziging van de maximale verkeerstoename leiden tot een overschrijding van de drempelwaarde van 0,05 mol N/ha/jr. Door de heer Langelaar is aangegeven dat er wel degelijk is gerekend met de factor 0,192 en niet met 0,189. Dit houdt in dat de 0,0-contour correct is. De conclusie dat het plan niet zal leiden tot significante negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van het Natura 2000-gebied Meijndel & Berkheide is correct.

9. Bevindingen bijlage 9 Flora en faunaonderzoek Witteveen+Bos 23-8-2012: Hoewel wij in ons advies van 10 januari 2014 hebben aangegeven dat er op het gebied van soortenbescherming geen planologische belemmeringen zijn te verwachten, hebben wij geadviseerd onze opmerkingen op dit rapport te verwerken in een nieuwe versie van het rapport. Dit is niet gebeurd.

Reactie gemeente

1. De paragraaf Externe Veiligheid is aangepast aan het voorstel van de omgevingsdienst. Tevens is het advies van de veiligheidsregio hieraan toegevoegd.
2. In paragraaf 5.6 is een extra toelichting opgenomen waaruit blijkt waarom in het stikstofdepositieonderzoek wordt uitgegaan van andere aantallen voertuigbewegingen dan in het luchtkwaliteits- en geluidsonderzoek.
3. De passage over NH₃ is verwijderd.
4. De eerste alinea van pagina 36 (laatste alinea paragraaf 5.6) kan inderdaad komen te vervallen en wordt daarom verwijderd.
5. Naar aanleiding van de opmerkingen onder punt 8. is de rapportage van Witteveen+Bos herzien. Naar aanleiding daarvan is de paragraaf 5.7 herschreven en zijn alle relevante onderdelen uit de rapportage en de conclusie in de toelichting verwerkt.
6. Zie punt 5 hierboven.
7. Uit het ontvangen advies kan niet direct worden opgemaakt wat wordt bedoeld met "Ontbrekende paragraaf gebiedsbescherming". Per mail heeft de Omgevingsdienst West-Holland dit op 5 juni 2015 kunnen toelichten. Er bleek een onderdeel te zijn weggefallen uit het integrale advies van de Omgevingsdienst. Per mail is aangegeven dat het aspect gebiedsbescherming terugkomt in de bestemmingsplantekst, waardoor het niet echt noodzakelijk is om alsnog een aparte tekst in het bestemmingsplan op te nemen. Wel blijft het advies om de eerste bullit op pagina 8 tekstueel aan te passen omdat er wel degelijk een stikstofberekening is uitgevoerd.
Naar aanleiding van de opmerkingen onder punt 8. is de rapportage van Witteveen+Bos herzien. Naar aanleiding daarvan is de paragraaf 5.7 herschreven en zijn alle relevante onderdelen uit de rapportage en de conclusie in de toelichting verwerkt.
8. De conclusie van het onderzoek wijzigt niet, de tekst van het onderzoek is wel aangepast aan genoemde factor 0,192 (8200 ipv 8100), om zo verwarring in de toekomst te voorkomen.
9. De rapportage van Witteveen+Bos is geheel herzien, mede naar aanleiding van de gemaakte opmerkingen.

Conclusie

De reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3 Ambtshalve wijzigingen

3.1 Ondergeschikte typ-, verwijs- en taalfouten

In de toelichting en in de regels zijn enkele typ-, verwijs-, en taalfouten hersteld. Inhoudelijk hebben deze wijzigingen geen gevolgen.

3.2 Standplaats

In het standplaatsbeleid van de gemeente Oegstgeest is opgenomen dat moet worden onderzocht of in het bestemmingsplan Nieuw-Rhijnegeest Zuid een standplaats kan worden opgenomen.

Standplaatsen dragen bij aan een verlevendiging van het straatbeeld, voorzien in een behoefte en verschaffen werkgelegenheid. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid tot beperkte vestiging van detailhandel (200m² binnen de bestemming Bedrijven - 3), een standplaats vormt een bescheiden aanvulling op deze eventuele detailhandelsvoorziening. Gedacht kan worden aan bijvoorbeeld een koffie- en broodjescafé.

Het is wenselijk dat er een standplaats in het plangebied wordt opgenomen van maximaal 25m² (alle branches). De mogelijkheid tot een standplaats wordt opgenomen binnen de bestemming Verkeer. Daarbij worden de volgende regels gesteld:

- de opstelling van de standplaats het wegverkeer niet belemmeren;
- bij de opstelling van de standplaats blijft ongehinderde toegang op het trottoir aanwezig;
- indien opstelling van de standplaats leidt tot opheffing van parkeerplaatsen mag deze opheffing geen onevenredige afbreuk doen aan het voorzieningenniveau van de openbare parkeerplaatsen;
- het assortiment van de standplaats leidt niet tot geuroverlast voor omliggende bedrijven of andere bestemmingen;
- het gebruik past qua aard, milieubelasting en uitstraling in de directe omgeving

3.3 Plangrenzen aanpassen

De plangrenzen van het ontwerpbestemmingsplan zijn ondermeer aangepast aan het vastgestelde PIP. Het tracé van de Dr.G.Tjalmaweg is smaller dan aanvankelijk gedacht. Hierdoor ontstaat er strook tussen de grenzen van het PIP en de grens van het bestemmingsplan. De grens van het bestemmingsplan wordt aansluitend op de plangrens van het PIP gelegd. Beide plannen sluiten zo op elkaar. De strook krijgt de bestemming Bedrijven – 3 (aangezien de strook niet noodzakelijk is voor de verbreding van de Dr.G.Tjalmaweg) en ter hoogte van de huidige afrit van de A44 de bestemming Verkeer, Groen en Water.