

Oegstgeest

Bestemmingsplan 'eerste herziening bestemmingsplan Oranje Nassau'

Titel	eerste herziening bestemmingsplan Oranje Nassau
Inhoud	toelichting, regels, plankaart
Planstatus	vaststelling
Datum	5 november 2013
Gemeente	Oegstgeest

INHOUD

Deel I	Toelichting
Deel II	Regels
Deel III	Plankaart

DEEL I TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

I Inleiding

- 1.1 Aanleiding
- 1.2 Uitspraak Raad van State en Nota van uitgangspunten
- 1.3 Analooq bestemmingsplan
- 1.4 Leeswijzer

II Plangebied

- 2.1 Ligging
- 2.2 Beschrijving

III Juridische planbeschrijving

- 3.1 Inleiding
- 3.2 Beleidskader
- 3.3 Aan- en uitbouwenregeling
- 3.4 Regeling schaalvergroting kernwinkelgebied
- 3.5 Evenementenregeling
- 3.6 Terrassenregeling
- 3.7 Regeling Standplaatsen
- 3.8 Regeling gemeentelijk dorpsgezicht Oranjewijk
- 3.9 Regeling bed & breakfast
- 3.10 Erfafscheidingsregeling
- 3.11 Maatschappelijke voorzieningen
- 3.12 Afgegeven Omgevingsvergunningen
- 3.13 Planregels
- 3.14 Plankaart
- 3.15 Toelichting

IV Haalbaarheid

- 4.1 Verantwoording

V Maatschappelijke uitvoerbaarheid

- 5.1 Maatschappelijke toetsing
- 5.2 Vooroverleg
- 5.3 Zienswijzen

I Inleiding

1.1 Aanleiding

Het bestemmingsplan Oranje Nassau is op 23 oktober 2008 vastgesteld door de gemeenteraad van Oegstgeest. Tegen dit besluit is beroep ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, hierna te noemen de Afdeling. De Afdeling heeft op 27 januari 2010 het bestemmingsplan op een drietal onderdelen vernietigd. In deze herziening worden de vernietigde onderdelen die reparatie behoeven alsnog verwerkt in het bestemmingsplan. Verder worden in deze herziening planregels op onderdelen herzien en technische en redactionele onvolkomenheden gerepareerd. Nieuwe bestemmingen worden niet gelegd. Wel worden binnen bestaande bestemmingen de bouw- en gebruiksmogelijkheden op kleine schaal gewijzigd.

1.2 Uitspraak van de Afdeling en nota van uitgangspunten

De Afdeling heeft op 27 januari 2010 het bestemmingsplan op een 3-tal onderdelen vernietigd:

1. Het plandeel met de bestemming “Sport” met betrekking tot de aan het perceel grenzende strook grond met kadastrale aanduiding 2925, zoals aangegeven op de bij de uitspraak behorende kaart;
2. Artikel 9, vierde lid, onder g, van de planregels;
3. De aan- en uitbouwregeling in artikel 12, tweede lid, onder III van de planregels.

De vernietiging van deze 3 onderdelen is de directe aanleiding om het bestemmingsplan te herzien.

Bovenstaande punten hebben tot de volgende aanpassingen geleid:

Ad. 1 Op de plankaart - behorende bij deze herziening die als onderdeel van het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen - heeft deze strook grond de bestemming ‘Wonen’ gekregen. Ook de toelichting is naar aanleiding van deze wijziging aangepast.

Ad. 2 Artikel 9, lid 4, onder g bood de mogelijkheid om op de verdiepingen van de voorziening voor dementerende ouderen extra woningen te realiseren. Deze mogelijkheid was in tegenspraak met artikel 9, lid 4 onder a en artikel 9, lid 4, onder b die een maximaal aantal en grondgebonden woningen voorschrijven. Deze mogelijkheid is met de vernietiging van dit artikel komen te vervallen. Omdat hier sprake is van een vernietiging ‘van rechtswege’ hoeft dit verder niet te worden aangepast.

Ad.3 De vernietiging van de aan- en uitbouwregeling in artikel 12, tweede lid, onder III van de planregels hield verband met de mogelijkheid tot herbouw van bestaande bebouwing die buiten het bouwvlak valt, maar wel op minder dan 3 m áchter de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan is gelegen. Deze mogelijkheid tot herbouw in andere gevallen dan calamiteiten was wegbestemd.

In artikel 17 is hiervoor in lid 2 een sub b toegevoegd dat als volgt luidt:
‘de bestaande aan- en uitbouwen - bestaande uit eenlaagse bebouwing - die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet en die meer bedragen dan ingevolge het voorliggende bestemmingsplan is voorgeschreven, mag als ten hoogste toelaatbaar worden gehouden.’

Naast de aanpassing van bovengenoemde twee onderdelen zijn in de Nota van uitgangspunten in juni 2012 de volgende onderwerpen voorgesteld om in de herziening mee te nemen:

1. Inventarisatie bestaande functies binnen de bestemming Gemengd;
2. Regeling erf- en terreinafscheidingen aanpassen conform standaardregel;

3. De regels voor de bestemming Wonen meer in overeenstemming brengen met onze standaard;
4. Opheffen innerlijke tegenstrijdigheid voor de regels voor de bouw van kelders;
5. Op het gebied van watercompensatie de toelichting in overeenstemming brengen met de regels;
6. Vergroting bouwoppervlakte tot 100% van het perceel via een ontheffing ook mogelijk maken bij dienstverlening (was alleen bij winkels);
7. Opnemen ontheffingsmogelijkheid voor het realiseren van entreeportalen en dak overstekken;
8. Via een ontheffing mogelijk maken van horecaterrassen op naar de openbare weg gekeerde percelen bij horecaondernemingen;
9. Opstellen van nieuwe regels om het bouwen op achtererven in het gemeentelijke dorpsgezicht vergunningplichtig te maken;
10. De voorwaarden verbonden aan de omgevingsvergunning voor de Terweeweg verwerken in dit bestemmingsplan;
11. Het toevoegen van een ontheffingsmogelijkheid voor het realiseren van een bed & breakfast als aan huis verbonden bedrijfsactiviteit;
12. Het planologisch mogelijk maken van bestaande (en toekomstig gewenste) evenementen binnen de bestemming 'Verkeer'.

Alle onderwerpen zijn in het bestemmingsplan verwerkt met uitzondering van de onderwerpen onder punt 6 en 9. Ten aanzien van punt 6 wordt opgemerkt dat vergroting van het bouwoppervlakte van dienstverlening zorg draagt voor een groter oppervlakte aan het bedrijfsvloeroppervlakte (bvo). Op grond van de regels van de bouwverordening heeft een groter bvo invloed op het aantal benodigde parkeerplaatsen voor bedrijven. Gelet op de huidige parkeerbalans binnen het kernwinkelgebied is er voor gekozen om bij dienstverlening, dat zorg kan dragen voor meer werkplekken voor medewerkers in het desbetreffende bedrijf en derhalve een dusdanige invloed kan uitoefenen op de bestaande parkeerbalans, de ontheffingsbevoegdheid niet uit te breiden.

Ten aanzien van punt 9 wordt opgemerkt dat deze niet is verwerkt in de herziening aangezien uit jurisprudentie blijkt dat een ieder uit de regels op moet kunnen maken of zijn voornemen in strijd is met het bestemmingsplan. Dit laatste is niet mogelijk indien in de bestemmingsplanregels zou zijn bepaald dat door middel van een onafhankelijke adviescommissie wordt bepaald of het nieuw te bouwen bouwwerk aansluit bij de bestaande hoofdvorm van de panden. Een dergelijke toets is immers subjectief en daarmee in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel. De constructie die in de Nota van uitgangspunten is voorgesteld, kan om die reden niet worden uitgewerkt.

De overige hierboven genoemde punten zijn in de toelichting en regels verwerkt.

1.3 Analooq bestemmingsplan

Per 1 november 2010 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. Met deze wijziging van het Bro is het mogelijk gemaakt om langs analoge weg partiële herzieningen te kunnen vaststellen op vigerende niet-digitaal vastgestelde bestemmingsplannen. Aan deze wijziging is terugwerkende kracht verleend vanaf 1 januari 2010. Voor het opstellen van een 'papieren' versie volgens de oude systematiek gelden twee randvoorwaarden.

Een herziening mag analooq worden vastgesteld indien het oorspronkelijke plan in ontwerp ter inzage is gelegd voor 1 januari 2010 en de herziening geen betrekking heeft op het vervangen van een in dat plan voorkomende bestemming, dan wel de herziening het gevolg is van een gedeeltelijke vernietiging van dat plan.

Deze herziening voldoet aan deze criteria. Het bestemmingsplan Oranje Nassau, waar deze herziening betrekking op heeft, is voor 1 januari 2010 als ontwerp ter inzage gelegd. Daarnaast is de

herziening het gevolg van een gedeeltelijke vernietiging van het bestemmingsplan. Voor deze herziening geldt dus niet de digitale verplichting uit de Wet ruimtelijke ordening. Daarmee is dit bestemmingsplan een herziening van een analoog bestemmingsplan dat niet is vastgesteld conform IMRO 2008. Het voldoet dan ook niet aan de RO-standaarden 2008. Het plan is daarom digitaal uitsluitend beschikbaar in pdf-bestandsformaat.

Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) zijn nieuwe termen en planvormen geïntroduceerd. De 'plankaart' wordt voortaan 'verbeelding' genoemd en de 'voorschriften' heten nu 'regels'. Was er voorheen de mogelijkheid 'vrijstelling' te verlenen dan werd dat met de inwerkingtreding van de Wro 'onthefing' en later met de inwerkingtreding van de Wabo heet het 'afwijking van het bestemmingsplan'.

Omdat naast deze herziening ook het bestemmingsplan Oranje Nassau blijft bestaan, is voor de terminologie aansluiting gezocht bij de terminologie van bestemmingsplan Oranje Nassau en wordt gebruik gemaakt van de termen: 'plankaart', 'regels' en 'onthefing' (gebaseerd op artikel 3.6 van de Wro). Hierdoor wordt het mogelijk gemaakt om één geconsolideerde versie te maken.

1.4 Leeswijzer

De toelichting is als volgt opgebouwd met als uitgangspunt dat de toelichting enkel ziet op de herziening en de gewijzigde onderdelen. Na deze inleiding zal het plangebied (hoofdstuk 2) beschreven worden. Vervolgens wordt in de juridische planbeschrijving van hoofdstuk 3 een beschrijving en motivering gegeven van de door de herziening te wijzigen regels, plankaart en toelichting. In hoofdstuk 4 wordt de haalbaarheid van het plan aangetoond waarbij de financiële uitvoerbaarheid wordt besproken. In het vijfde hoofdstuk wordt afgesloten met een korte beschrijving van de gevolgde procedure en de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

II Plangebied

2.1 Ligging

Deze eerste herziening van het bestemmingsplan Oranje Nassau heeft betrekking op het gehele plangebied van dit bestemmingsplan. Het plangebied omvat het centrum van de gemeente Oegstgeest met in het noordwesten het Bos van Wijckerslooth, in de zuidelijkste punt het Hendrik Kraemerpark, in het westen de Oranjewijk en in het centrum en het noordoosten van het plangebied de Prinsessenwijk.

Zuidoost

De zuidoostelijke grens wordt gevormd door de Warmonderweg. Deze loopt vanaf de kruising met de Leidsestraatweg en Rijnsburgerstraat in het zuiden, richting oosten overgaand in de Laan van Oud Poelgeest tot aan de kruising met de Laan van Alkemade. De Warmonderweg valt samen met de grens van de gemeente Leiden. Het gebied ten zuidoosten van het plangebied is het Leidse Hout.

Zuidwest

De zuidwestelijke grens van het plangebied wordt gevormd door de Geversstraat die in zuidwaartse richting overgaat in de Leidsestraatweg tot aan de kruising met de Warmonderweg.

West

De westelijke grens van het plangebied wordt gevormd door de Rhijngeesterstraatweg. Deze westgrens loopt vanaf de rotonde met de Geversstraat en de Rijnzichtweg, langs de westzijde van het Bos van Wijckerslooth, tot aan de kruising met de Duinzichtstraat. De Duinzichtstraat is de meest noordelijke grens van het plangebied. In het gebied ten westen van het plangebied ligt het sportcomplex De Voscuyl.

Noord

De noordgrens begint in het westen bij de Duinzichtstraat. Deze grens loopt vervolgens zuidwaarts via de Wijtenbachweg en vanaf de kruising met de Lijtweg richting oosten via de Hofdijk en de Laan van Alkemade tot aan de Laan van Oud Poelgeest. Het gebied ten noorden van het plangebied wordt gevormd door de Bloemenbuurt in het westen, de Zeeheldenwijk en het sportcomplex Hofbrouckerlaan in het oosten.

2.2 Beschrijving

Hieronder wordt aandacht gegeven aan de ruimtelijke en functionele karakteristiek van bepaalde delen van het plangebied. Het betreft het kernwinkelgebied rondom de de Kempenaerstraat en het gemeentelijk dorpsgezicht Oranjewijk. Deze herziening voorziet in een op onderdelen gewijzigde regeling van deze gebieden. Voor de overige gebieden heeft deze herziening geen (grote) gevolgen. In een uitgebreidere beschrijving voorziet het huidige bestemmingsplan Oranje Nassau.

Kernwinkelgebied rondom de Kempenaerstraat, Geversstraat en Terweeweg

In het plangebied bevinden zich in de de Kempenaerstraat en ten dele in de directe omgeving daarvan in de Geversstraat en de Terweeweg winkels, horeca waarvan sommigen met terras, kleinschalige kantoorruimten, woningen en dienstverlenende bedrijven. Jaarlijks vinden evenementen plaats in de de Kempenaerstraat en aan de Terweeweg.

In de de Kempenaerstraat zijn voornamelijk kleinschalige winkels aanwezig zoals kledingzaken, schoenenwinkels en drogisterijen. Het gebied kenmerkt zich door het luxere en hogere segment dat wordt aangeboden. Het gevolg is dat bezoekers langer verblijven in het gebied. De winkelstraat trekt niet alleen bezoekers uit Oegstgeest, maar ook uit de regio. In de de Kempenaerstraat zijn, tussen de Geversstraat en de Terweeweg, aan beide zijden winkels aanwezig. Tussen de Terweeweg en de Warmonderweg bevinden zich slechts aan één zijde winkels. Plaatselijk wordt het

winkelaanbod hier onderbroken door grondgebonden woningen. In het verleden zijn veel panden aan de de Kempenaerstraat naar achteren toe uitgebreid om de bedrijfsvloeroppervlakte te kunnen vergroten. Er zijn ook situaties aanwezig waarbij bedrijfsruimte op de eerste verdieping van het betreffende pand is gerealiseerd. Het betreft echter uitzonderingsgevallen op de algemene beleidsregel, die stelt dat de eerste verdieping bedoeld is voor wonen.

Naast uitbreiding van de panden heeft er ook schaalvergroting plaatsgevonden door samentrekking van panden. In beginsel staat de gemeente niet negatief tegenover het samenvoegen van panden ten behoeve van bedrijfsvergroting. Dit onder nadere voorwaarden die in deze herziening zijn opgenomen waaronder de voorwaarde dat het kleinschalige karakter van de bebouwing behouden blijft. Aan het Terweeplein is verder een supermarkt - met een doorgang naar de de Kempenaerstraat – gevestigd. Tenslotte is er op de Geversstraat, tussen de Prins Hendriklaan en de Terweeweg, een aantal winkels, horeca en dienstverlenende bedrijven aanwezig.

Uitgangspunt kernwinkelgebied bestemmingsplan Oranje Nassau

De winkelvoorzieningen passen goed binnen het bestaande woonmilieu. Met name de de Kempenaerstraat met een gevarieerd winkelaanbod en kleinschalig dorpskarakter sluit goed aan op het rustige karakter van het woonmilieu in het plangebied. Een van de uitgangspunten is derhalve het behoud en het versterken van het aanwezige winkelconcentraat. Om duurzaamheid van het huidige winkelaanbod te waarborgen dienen de winkels zich vooral te concentreren in de de Kempenaerstraat en ten dele in de directe omgeving daarvan in de Geversstraat en de Terweeweg.

De aanwezige horeca en (dienstverlenende) bedrijven zijn gemengd tussen de winkelvoorzieningen en woningen aanwezig en ondersteunen in hoge mate de winkelfunctie van het gebied. Deze functies worden door de gemeente niet als ongewenst geacht. Wel acht de gemeente het wenselijk om deze functies alleen toe te laten op de locaties in het plangebied die nu reeds een multifunctioneel karakter hebben.

Gemeentelijk dorpsgezicht Oranjewijk

Het gemeentelijke dorpsgezicht Oranjewijk omvat de in de periode 1915 – 1930 in fasen planmatig gegroeide villa-achtige woonwijk, die gedeeltelijk wordt aangeduid als Oranjepark (omgeving Oranjelaan) en Julianapark (omgeving Nassaulaan). De vrijstaande deels onder-één-kap gebrachte bebouwing vertoont een herkenbare mate van eenheid in schaal en architectuur. Hierin zijn invloeden van chaletstijl, art nouveau en Amsterdamse School-landhuisstijl te herkennen. Van groot belang is de relatieve kleinschaligheid (maximaal 3 bouwlagen inclusief kap), het villa-achtige karakter van de bebouwing en het, door het gebogen straatverloop en overvloedig groen, parkachtige karakter van de wijk.

De begrenzing van het gemeentelijk dorpsgezicht is gelegen in de Rhijngeesterstraatweg, Geversstraat, de Kempenaerstraat, Juffermansstraat, Terweeweg, Louise de Colignylaan, Oranjelaan en het Bos van Wijckerslooth. Via het gemeentelijk dorpsgezicht worden via een welstandstoetsing, voor zover deze volgens de wet- en regelgeving is voorgeschreven, de volgende waarden in het gebied beschermd:

- de parkachtige aanleg uit de periode 1915-1935;
- het gebogen stratenverloop;
- de qua sfeer en schaal samenhangende villa-achtige bebouwing;
- de belangrijke rol van tuinen en plantsoenen in het straatbeeld;
- het markante schoolgebouw aan de Terweeweg (106) met zijn uitstraling op de omgeving.

Sedert 4 december 2007 is dit deel van het plangebied aangewezen als het gemeentelijk dorpsgezicht Oranjewijk. Het doel van de aanwijzing is het onderkennen van de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende structuur en ruimtelijke kwaliteit van het gebied als belang bij de verdere ontwikkelingen binnen het gebied. De aanwijzing beoogde op deze wijze een basis te geven voor een ruimtelijke ontwikkeling die inspeelt op aanwezige kwaliteiten, daarvan gebruik maakt en daarop voortbouwt.

Uitgangspunt gemeentelijk dorpsgezicht bestemmingsplan Oranje Nassau

Het is de bedoeling ontwikkelingen zo te begeleiden dat de cultuurhistorische waarden niet worden aangetast en zo mogelijk zelfs worden verbeterd. In het bestemmingsplan Oranje Nassau zijn kwetsbaarheden voor de objecten voor zover mogelijk afgedekt door een hoofd bestemming aan het object toe te kennen. Kwetsbaarheden zoals de ligging van het object (strak bouwvlak), de bouwhoogte / goothoogte (maximaal (afgerond) de bestaande hoogte) en functie kunnen op deze wijze bewaakt worden. Ook is in het bestemmingsplan een maximaal bebouwingspercentage voor aan- uit en bijgebouwen alsmede overkappingen bepaald en zijn deze bouwwerken niet aan de voorzijde van woningen toegestaan. Ook op deze wijze worden beperkingen aan het bouwen van dergelijke bouwwerken gesteld om openheid in het gebied te bewaren en de rol van tuinen in het straatbeeld te behouden.

Met inwerkingtreding van de Wabo zijn een groot aantal activiteiten in gemeentelijke dorpsgezichten volledig vergunningsvrij zodat toetsing aan de dubbelbestemming niet vereist kan worden. Een algehele bescherming van het dorpsgezicht Oranjewijk is dan ook juridisch niet mogelijk.

Met deze herziening wijzigt het in het bestemmingsplan Oranje Nassau neergelegde beleid ten aanzien van het dorpsgezicht dan ook niet en wordt met deze toelichting kenbaar gemaakt dat de bestemming 'Waarde-cultuurhistorie (WR-C)' geen toetsingskader vormt voor vergunningsvrije bouwwerken.

III JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de relevante wijzigingen in het geldende beleidskader, alsmede op de wijzigingen die worden doorgevoerd ten opzichte van het bestemmingsplan Oranje Nassau in de planregels en op de plankaart. Speciale aandacht wordt er geschonken aan de regelingen voor aan- en uitbouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, schaalvergroting kernwinkelgebied, evenementen, terrassen, standplaatsen, het gemeentelijk dorpsgezicht Oranjewijk, bed & breakfast en erfafscheidingen. Tenslotte worden de gevolgen van recent verleende vergunningen voor deze herziening toegelicht. Het betreft hier omgevingsvergunningen voor de uitbreiding van een fysiopraktijkruimte aan de Terweeweg 134 en uitbreiding van de sportschool op de hoek Geversstraat en Willem de Zwijgerlaan.

3.2 Beleidskader

In een bestemmingsplan wordt aandacht besteed aan beleid voor zover dit relevant is voor het plangebied. De beleidsgebieden die na het bestemmingsplan Oranje Nassau in werking zijn getreden dan wel die gevolgen hebben voor dit plan worden, voor zover van toepassing, in dit herziene bestemmingsplan verwerkt. Het rijksbeleid ten aanzien van de waterveiligheid is gewijzigd maar heeft geen gevolgen gehad voor de bestemming ‘Waterkering’ in de planregels en de plankaart. Op provinciaal niveau zijn de provinciale Structuurvisie, Verordening Ruimte en de Uitvoeringsagenda in werking getreden maar ook dit heeft verder geen invloed gehad op herziening van de regels.

Het beleid van de gemeente Oegstgeest is sinds de vaststelling van het plan op verschillende punten herzien. De structuurvisie is geactualiseerd zonder gevolgen te hebben voor deze herziening. De gemeenteraad heeft de Erfgoedverordening 2010 en de Welstandsnota 2009 vastgesteld. In 2011 is nieuw evenementenbeleid vastgesteld. Het terrassenbeleid uit 2007 is geactualiseerd en in de herziening verwerkt.

3.2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (ontwerp)

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Milieu de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. De structuurvisie vervangt verschillende nota's, waaronder de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040 en de Nota Mobiliteit. Het schetst de doelen, belangen en opgaven van het Rijk tot 2028 en de ambities tot 2040. Uitgangspunt is de ruimtelijke ordening zoveel mogelijk over te laten aan gemeenten en provincies (decentraal, tenzij), minder nationale belangen en eenvoudigere regelgeving. De nationale belangen die worden benoemd betreffen de internationale concurrentiepositie, het gebruik van de ondergrond, het behouden en versterken van vervoer- en transportsystemen, de milieukwaliteit, de waterveiligheid en zoetwatervoorziening en behoud en versterken van natuur en cultuurhistorische waarden.

Oegstgeest maakt onderdeel uit van de regio Zuidvleugel. De structuurvisie zet voor wat betreft deze regio in op het verbeteren van het vestigingsklimaat door het optimaal benutten en verbeteren van de bereikbaarheid, het borgen van de waterveiligheid en het robuust en compleet maken van het hoofdenergienetwerk.

De invoering van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) per 1 oktober 2010 en de invoering van modernisering van de monumentenzorg (MoMo) per 1 januari 2012 zorgen voor ingrijpende veranderingen in het Nederlandse stelsel van monumentenzorg. Het vergunningstelsel voor gebouwde (geen archeologische) rijksmonumenten, provinciale én gemeentelijke monumenten zijn onder het vergunningstelsel van de Wabo gebracht. Het bestemmingsplan is een

belangrijk instrument om cultuurhistorische waarden in een gebied te beschermen. Op basis van de MoMo worden gemeenten verplicht om als onderlegger van het bestemmingsplan een cultuurhistorische inventarisatie te verrichten en de waardevolle cultuurhistorische elementen te beschermen in het bestemmingsplan. E.e.a. is in het oorspronkelijke bestemmingsplan uitgevoerd.

3.2.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Visie op Zuid-Holland (2011 + 2012)

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening moeten gemeenten, provincies en Rijk hun beleid neerleggen in één of meer structuurvisies. De provincie Zuid-Holland heeft op 2 juli 2010 voor de gehele provincie de structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland' vastgesteld, welke in 2011 en 2012 is geactualiseerd. De structuurvisie bevat het ruimtelijk beleid van de provincie tot 2020, met een doorkijk naar 2040. Het accent ligt op sturing vooraf en sturing in kwaliteit. De structuurvisie vervangt de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie Zuid-Holland 2020 (2004), de streekplannen Zuid-Holland Zuid (2000), -West (2003), -Oost (2003) en Rijnmond (2005) en alle herzieningen en uitwerkingen ervan, evenals de nota Regels voor Ruimte (2006).

De kern van Visie op Zuid-Holland is het versterken van samenhang, herkenbaarheid en diversiteit binnen Zuid-Holland. Dit draagt bij aan een goede kwaliteit van leven en een sterke economische concurrentiepositie. Duurzame ontwikkeling en klimaatbestendigheid zijn belangrijke pijlers. Dit wil de provincie bereiken door realisering van een samenhangend stedelijk en landschappelijk netwerk. Goede bereikbaarheid, een divers aanbod van woon- en werkmilieus in een aantrekkelijk landschap met ruimte voor water, landbouw en natuur, zijn daarin kenmerkende kwaliteiten. Een brede landbouw is een drager van het landschap.

De instrumenten die de provincie inzet komen in de Structuurvisie aan de orde. De provincie ordent op kaarten, ontwikkelt programma's en projecten, agendeert zaken en laat onderzoek uitvoeren. Zij stuurt op hoofdlijnen door kaders te stellen en het lokale bestuur ruimte te geven bij de ruimtelijke inrichting. Deze aanpak sluit aan bij de nieuwe stijl van besturen: lokaal wat kan, provinciaal wat moet.

Verordening Ruimte (2010)

De uitgangspunten en ambities uit de Structuurvisie zijn in de Verordening Ruimte geconcretiseerd. De Verordening Ruimte is gebaseerd op artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening en stelt regels aan de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het stedelijke als het landelijke gebied van Zuid-Holland. Hierdoor zijn gemeenten verplicht om primaire waterkeringen in kaart te brengen en op te nemen in het bestemmingsplan. De aanwezige waterkering in het plangebied blijft in deze herziening ongewijzigd.

Eerste herziening Visie op Zuid-Holland (2011)

Deze herziening heeft raakvlakken met de kaarten bebouwingscontouren en regionale waterkeringen. Het plangebied is gelegen binnen de bebouwingscontour. Voor bouwen binnen de bebouwingscontour zijn geen aanvullende bepalingen opgenomen. Op kaart 8 van de Verordening Ruimte zijn de primaire en regionale waterkeringen aangegeven. De op de kaart aangegeven primaire en regionale waterkeringen moeten als zodanig worden bestemd. In de bestemming worden regels opgenomen voor onbelemmerde werking, instandhouding en onderhoud van die keringen. In het plangebied Oranje Nassau is geen primair en regionale waterkering aangegeven. Op verzoek van het Hoogheemraadschap Rijnland is de bestemming ten behoeve van de waterkering ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan in stand gebleven.

Gevolgen voor deze herziening

De aangegeven waterkeringen blijven in de herziening ongewijzigd ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Dit naar aanleiding van een ingediende zienswijze van het Hoogheemraadschap Rijnland. Plankaart 2 behorende bij de ontwerp-herziening komt hiermee te vervallen.

3.2.3 Gemeentelijk beleid

Nota evenementenbeleid 2011

De Nota evenementenbeleid is eind 2011 vastgesteld. Dit beleid is een uitwerking van enkele bepalingen van de Algemene Plaatselijke verordening (APV) waarin het toezicht op evenementen is geregeld. De nota is bedoeld om het proces van vergunningverlening voor evenementen in goede banen te leiden. Het beleid maakt een jaarlijkse cyclus van aanvraag, vergunningverlening en evaluatie mogelijk. Voor bepaalde kleinschalige evenementen geldt alleen een meldingsplicht. Het evenementenbeleid zal een per gebied maximaal aantal te verlenen vergunningen introduceren en maakt de verlening van een vergunning voor meerdere jaren mogelijk.

Een maximumstelsel aan vergunningen biedt de gemeente meer houvast om evenementen te reguleren dan voorheen alleen via de bepalingen in de APV mogelijk was. Terugkerende evenementen krijgen voorrang bij het verlenen van vergunningen. Organisatoren van evenementen worden gestimuleerd hun aanvraag zo vroeg mogelijk in te dienen, hetgeen een vroegtijdige voorbereiding mogelijk maakt, terwijl ook winst wordt behaald bij de verlaging van administratieve lasten voor specifieke evenementen doordat vergunningen voor 5 jaar mogelijk worden.

Erfgoedverordening Oegstgeest 2010

De Erfgoedverordening Oegstgeest 2010 is door de gemeenteraad van Oegstgeest vastgesteld op 30 september 2010. Deze wijziging hield verband met invoering van de Wabo. De verordening bevat onder meer regels ten aanzien van de aanwijzing van monumenten en instandhouding van monumentale zaken. Daarnaast worden regels gesteld ten aanzien van archeologische terreinen. De verordening bevat een specifiek hoofdstuk over de aanwijzing van gemeentelijke dorpsgezichten. Ingevolge de erfgoedverordening is in de Wabo geregeld dat er een vergunningplicht bestaat voor de activiteit slopen in een aangewezen stads- of dorpsgezicht. De weigeringsgronden worden geregeld in de erfgoedverordening.

Welstandsnota 2009

Op 14 juli 2009 is door de gemeenteraad van Oegstgeest de herziening van de welstandsnota vastgesteld. Een belangrijke pijler van de welstandsnota is het gebiedsgerichte welstandsbeleid. De gebiedsgerichte welstandscriteria worden gebruikt voor de kleine en middelgrote bouwplannen. Deze welstandscriteria moeten worden gezien als de gewenste eigenschappen van een bouwplan. Per gebied is een samenhangend beoordelingskader opgesteld met een korte beschrijving van het gebied, de ontstaansgeschiedenis, de stedenbouwkundige en/of landschappelijke omgeving, een typering van de bouwwerken, materiaal- en kleurgebruik en de detaillering. Ook wordt aangegeven of er ontwikkelingen worden verwacht en wordt een waardering van de belevingswaarde gegeven. In samenhang met eventuele bijzondere cultuurhistorische, stedenbouwkundige of architectonische werken vormt dit de grondslag voor het welstandsniveau, waarbij tevens de hoofdpunten voor de beoordeling worden genoemd. Vervolgens worden de welstandscriteria omschreven. Het plangebied valt binnen de welstandsgebieden Dorpslinten, Oranjewijk en Tuinwijken.

Dorpslinten

Voor de gevarieerde lintbebouwing langs onder meer de Geversstraat geldt, mede vanwege de cultuurhistorische waarde, een bijzonder welstandsniveau gericht op variatie binnen de pandsgewijze structuur. Bij beoordeling zal onder meer worden gestreefd naar behoud van individualiteit en een afgewogen architectuur.

Oranjewijk

De Oranjewijk is een bijzonder welstandsgebied. De welstandstoets geldt alleen indien sprake is van de activiteit 'bouwen'. De beoordeling van de welstandscommissie is gericht op behoud en versterking van de oorspronkelijke samenhang, herhaling binnen de architectonische ensembles, het zorgvuldig afwegen van de plaatsing van accenten op basis van de stedenbouwkundige structuur en de zorgvuldige architectuur met nadrukkelijke kappen en een zorgvuldige detaillering.

De bestemming 'Waarde-cultuurhistorie' en de daarbij behorende toelichting in bijlage 2 van het oorspronkelijke bestemmingsplan is ten tijde van het opstellen van de herziening in de Welstandsnota 2009 verwerkt. Dit betekent dat de welstandsc commissie in haar toetsing de ruimtelijke kwaliteit ten aanzien van cultuurhistorische waarde kan beoordelen.

Tuinwijken

Voor de tuinwijken geldt een bijzonder beleid. De beoordeling is gericht op behoud en versterking van de samenhang, herhaling van de woning met accenten bij een stedenbouwkundige aanleiding, de nadrukkelijke kap en een zorgvuldige detaillering.

Terrassenbeleid Oegstgeest 2007

Sinds 1 september 2007 heeft Oegstgeest een terrassenbeleid. De grondslag van dit beleid wordt gevormd door de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) en de Drank- en Horecawet. Het terrassenbeleid Oegstgeest 2007 voorziet in regelgeving over hoe om te gaan met terrassen bij horecagelegenheden. Terrassen kunnen een grote invloed hebben op de openbare orde, de veiligheid en leefbaarheid. Bovendien bepalen terrassen in grote mate de kwaliteit van het straatbeeld. Daarom is eenduidig beleid geformuleerd onder welke omstandigheden een terras mag worden ingericht en aan welke regels zo'n terras moet voldoen.

Overig

Het Economisch beleid is momenteel in ontwikkeling en derhalve niet verder verwerkt in dit bestemmingsplan. Voor het toevoegen van nadere regelgeving over standplaatsen- en bed & breakfast-mogelijkheden bestaat geen nader omschreven beleid. Aan de opgenomen binnenplanse ontheffingsmogelijkheden heeft hieraan dan ook geen beleid ten grondslag gelegen.

3.3 Aan- en uitbouwregeling

Zoals reeds opgemerkt, heeft de Afdeling het onderdeel dat betrekking heeft op de aan- en uitbouwregeling in artikel 12, tweede lid, onder III, van de planregels van het bestemmingsplan Oranje Nassau vernietigd. De aan- en uitbouwregeling voorziet volgens de Afdeling ten onrechte niet in de mogelijkheid van herbouw van buiten de aan- en uitbouwregeling vallende bebouwing in andere gevallen dan calamiteiten. In dit kader heeft de Afdeling een algemene bebouwingsbepaling voor de bestemming 'Wonen' in het leven geroepen op grond waarvan herbouw van bestaande aan- en uitbouwen (bestaande uit éénlaagse bebouwing) die meer bedragen dan ingevolge het bestemmingsplan is toegestaan als ten hoogste toelaatbaar mag worden gehouden

Beleidsuitgangspunt en juridische planbeschrijving

Ten behoeve van het behoud van het gemeentelijk dorpsgezicht en van aanwezige monumenten en cultuurhistorisch waardevolle objecten is besloten om alle hoofdbebouwing een strak bouwvlak te geven. Hiermee wordt voorkomen dat de hoofdbebouwing op grond van het bestemmingsplan kan worden uitgebreid, van één bouwlaag twee bouwlagen worden gemaakt en dat de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende structuur en ruimtelijke kwaliteit van het gebied wordt aangetast. Met inachtneming van de uitspraak van de Afdeling wordt voormelde algemene bebouwingsbepaling in onderhavige herziening opgenomen.

Dit betekent dat van het uitgangspunt van een strak bouwvlak om de hoofdbebouwing niet wordt afgeweken. Gezien de herbouwregeling die in artikel 17 van de regels in de herziening is opgenomen, worden eigenaren c.q. gebruikers van panden niet in een nadeligere positie gebracht aangezien het terugbouwen van de bestaande (legale) bebouwing binnen de herziening is geregeld. Opmerking verdient dat enkel bestaande legale bebouwing mag worden herbouwd. Indien een aanvraag wordt ingediend tot herbouw van bebouwing op grond van artikel 17 van de herziening kan door middel van afgegeven vergunningen in het verleden voor het betreffende perceel bekeken worden of de aanvraag conform de eerder bestaande legale bebouwing wordt herbouwd. Oude vergunningen zijn immers via het streekarchief opvraagbaar. Ten tijde van de ontwerpherziening was bijlage 5 toegevoegd aan de regels van de herziening om duidelijkheid te verkrijgen over de

bestaande bebouwing. Tijdens de vaststellingsfase is naar aanleiding van een zienswijze bijlage 5 behorende bij de ontwerpsherziening alsnog verwijderd. Bestaande legale bebouwing kan immers het eenvoudigst geconstateerd worden naar aanleiding van de oude vergunning. Onderhavige regeling zorgt ervoor dat bestaande illegale bebouwing niet middels de herbouwregeling een vergunde status kan krijgen.

3.4 Regeling schaalvergroting kernwinkelgebied

Visie

Deze herziening houdt vast aan de beleidsuitgangspunten van het bestemmingsplan Oranje Nassau ten aanzien van schaalvergroting binnen het kernwinkelgebied. Om deze uitgangspunten te kunnen borgen is concretisering van de regels nodig. In het bestemmingsplan Oranje Nassau zijn reeds mogelijkheden opgenomen voor uitbreiding van panden binnen het perceel. Daarnaast staat de gemeente in principe niet negatief tegenover het samenvoegen van panden, mits het kleinschalige karakter van de bebouwing behouden blijft. Het is de gemeente immers niet toegestaan om economisch te ordenen zodat schaalvergroting voor winkels mogelijk blijft. Het kernwinkelgebied biedt dan ook mogelijkheden voor de vestiging van nieuwe en grote(re) winkels, zolang het kleinschalig karakter van de bebouwing en het dorpse karakter van Oegstgeest, dat het winkelen hier zo aantrekkelijk maakt, behouden blijft. Het behoud van de kleinschaligheid van de bebouwing in dit gebied staat voorop in het beleid. Dit betekent dat nieuwe grote(re) winkels waardoor bebouwing moet worden aangepast en de kleinschaligheid van deze bebouwing verloren zou kunnen gaan het beste gerealiseerd kunnen worden in nieuwbouw elders, tenzij aan de voorwaarden van de ontheffingsbevoegdheid wordt voldaan. Als grootschaliger aanbod zich in de bestaande panden wil vestigen, geldt in de fijnmazige structuur van dit historische gebied bijzonder maatwerk. Schaalvergroting vergt dus maatwerk, welk maatwerk in deze herziening handen en voeten heeft gekregen.

Juridische planbeschrijving

In het winkelkerngebied bestaat een zekere behoefte aan schaalvergroting van winkelpanden. Er is daarom gezocht naar mogelijkheden van uitbreiding naast de mogelijkheid die in het vigerende bestemmingsplan reeds is geboden, te weten de uitbreiding van het gezamenlijk oppervlak van bijgebouwen, aan- en uitbouwen tot 100% van het bouwperceel. In dit kader zijn twee extra binnenplanse ontheffingen in het bestemmingsplan opgenomen, te weten: de mogelijkheid tot het uitbreiden van de winkelfunctie in bovengelegen verdiepingen en het samenvoegen van panden.

In het bestemmingsplan is de algemene regel opgenomen dat schaalvergroting door uitbreiding van winkelruimte op de verdiepingen waar gewoond wordt niet mogelijk is. Voor het kernwinkelgebied geldt immers dat op de verdiepingen wonen de meest gewenste functie is. Beleidsuitgangspunt is dat bestaande woonfuncties op de verdiepingen én niet-woonfuncties op de begane grond leidend is. Daarentegen mogen de woningen op de begane grondlaag worden gehandhaafd indien het bestaande situaties betreft. Bestaande niet-woonfuncties op de verdiepingen mogen eveneens worden gehandhaafd indien het bestaande situaties betreft. Uitbreiding van winkels op de eerste verdieping kan slechts onder voorwaarde middels een binnenplanse ontheffing worden gerealiseerd. Om dit beleid te kunnen borgen, is een inventarisatie van de bestaande functies op de begane grond en op de verdiepingen binnen het kernwinkelgebied als bijlage 4 aan de regels toegevoegd.

Ook is in het bestemmingsplan de algemene regel opgenomen dat schaalvergroting door middel van inpandige samenvoeging van hoofdgebouwen niet mogelijk is. Inpandige samenvoeging kan het individuele beeld van panden veranderen. Bij het toestaan van het inpandig samenvoegen van panden geldt dan ook als een van de voorwaarden dat de individualiteit van de panden, aan de buitenkant en naar binnen zichtbaar vanaf de straat, herkenbaar moet blijven. Samenvoeging mag immers geen afbreuk doen aan de historische binnenstedelijke omgeving. In afwijking van dit beleid is het samenvoegen van panden dus alleen toegestaan na toepassing van een binnenplanse ontheffingsmogelijkheid.

Ruimtelijke impact.

De voorwaarden van de ontheffingsmogelijkheden luiden dan ook als volgt:

1. Uitbreiding moet in eerste instantie gezocht worden binnen de bestaande mogelijkheden van het bestemmingsplan Oranje Nassau;
2. De zittende detailhandel dient aan te tonen dat in haar branche schaalvergroting van de winkel noodzakelijk is voor het voortbestaan van de winkel;
3. Indien aan de eerste twee voorwaarden is voldaan, dient getoetst te worden of de samenvoeging het minst nadelige ruimtelijke effect op de omgeving heeft ten opzichte van uitbouwen naar de achterzijde (indien daar nog mogelijkheden zijn) of opheffing van de woonfunctie in de bovengelegen verdieping(en). Indien het uitbouwen naar de achterzijde of het uitbreiden van de winkelfunctie naar de bovengelegen verdiepingen een minder ruimtelijk nadelig effect hebben op de omgeving heeft dat de voorkeur;
4. Indien ook aan de derde voorwaarde wordt voldaan dient ten aanzien van het samenvoegen van de hoofdgebouwen getoetst te worden of de samenvoeging van de hoofdgebouwen geen afbreuk doet aan de historische binnenstedelijke omgeving. Dit wordt onder meer bepaald door te toetsen of de individualiteit van de twee panden, welke na samenvoeging één hoofdgebouw vormen, aan de buitenkant en naar binnen zichtbaar vanaf de straat, herkenbaar blijft en zodoende handhaving van waardevolle delen is gewaarborgd.

Uit voormelde voorwaarden blijkt dan ook dat voor het toepassen van de drie binnenplanse ontheffingsmogelijkheden een 'nee, tenzij' beleid geldt en dient het bevoegd gezag voor toepassing hiervan een uitgebreide toetsing te doen naar de mogelijkheid van schaalvergroting en de meest wenselijke optie.

Resumerend zijn er na vaststelling van het herzieningsplan drie soorten binnenplanse ontheffingsprocedures omschreven om schaalvergroting van winkelpanden te realiseren:

- uitbreiding naar de achterzijde voor winkels:

Deze mogelijkheid bestaat reeds in het vigerende bestemmingsplan maar daarin is de ontheffingsbevoegdheid niet voorzien van voorwaarden. In de herziening worden de voorwaarden om van de ontheffingsbevoegdheid gebruik te maken toegevoegd;

- samenvoegen van hoofdgebouwen:

Het samenvoegen van panden is binnen het vigerende bestemmingsplan zonder ontheffing mogelijk. In de herziening is dit enkel mogelijk middels de ontheffingsprocedure indien voldaan wordt aan bovengenoemde voorwaarden;

- uitbreiding op de bovengelegen etages voor winkels:

Deze ontheffingsbevoegdheid is nieuw en geldt slechts voor winkels. Naar aanleiding van een zienswijze is de mogelijkheid tot uitbreiden naar de bovenste etages niet mogelijk gemaakt voor dienstverlening aangezien dit een (grote) invloed kan hebben op de ter plaatse aanwezige parkeerbalans.

Afhankelijk van de ter plaatse aanwezige situatie kan beoordeeld worden, welke van de drie ontheffingsmogelijkheden de meest wenselijke is. In dit kader is in de ontheffingsmogelijkheid een voorwaarde opgenomen waarin deze mogelijkheden van schaalvergroting zijn gekoppeld. Kortgezegd houdt deze koppeling in dat per geval moet worden bekeken welke optie het meest wenselijk is zodat deze dan ook als eerste moet worden toegepast om schaalvergroting toe te kunnen staan. Het is niet mogelijk gebleken om een voorwaarde op te nemen dat slechts van de drie ontheffingsbevoegdheden één toegepast mag worden. Dat zou immers betekenen dat uitbreiding van winkels in zekere mate wordt verboden. Aangezien het de gemeente niet is toegestaan om economisch te ordenen is dit verbod niet in de regels opgenomen.

3.5 Evenementenregeling

Visie

Het evenementenbeleid van Oegstgeest maakt onderscheid tussen meldingsplichtige en vergunningsplichtige evenementen. In de APV is geregeld dat voor grote evenementen vooraf een vergunning nodig is vanwege het mogelijke gevaar voor de openbare orde, overlastsituaties, verkeersveiligheid en dergelijke. In geval van een klein of middelgroot evenement kan volstaan worden met een melding in plaats van een vergunningplicht. Het is dan niet per se noodzakelijk en disproportioneel om een vergunning te eisen. Kleine evenementen tot 250 personen zijn zonder vergunning toegestaan zolang deze aan bepaalde voorwaarden voldoen. Zoals het bij de burgemeester melden van het evenement in ieder geval 5 werkdagen voordat het plaats vindt, de aanwezigheid van een organisator, het zich aan bepaalde tijden houden en geen belemmering vormen voor het verkeer en hulpdiensten.

Om evenementen plaats te kunnen laten vinden, dienen deze, naast een eventuele APV-vergunning in beginsel passend te zijn binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Een uitzondering hierop bestaat voor – zoals in de jurisprudentie bepaald – evenementen die als kortdurend en incidenteel kunnen worden aangemerkt. In dat geval verzetten de bestemmingsplanvoorschriften zich tegen een gebruik van gronden voor evenementen. Alhoewel de termen ‘kortdurend’ en ‘incidenteel’ niet exact zijn ingevuld dan wel zijn in te vullen, is de navolgende lijn in de jurisprudentie zichtbaar:

- Het jaarlijks houden van een (schutters)feest gedurende drie dagen, waarop duizenden bezoekers afkomen en waarmee een opbouw- en afbreektijd van ten minste een week respectievelijk ten minste enkele dagen gemoeid zijn, is niet kortdurend en incidenteel (de Afdeling 13 april 2005, LJN AT3708).
- Het houden van maximaal zes openbaar toegankelijke feesten per jaar is niet incidenteel (de Afdeling 14 januari 2009, LJN BG9758).
- Het plaatsen van een mobiele kraan voor enige uren voor in totaal maximaal vier keer per jaar is kortdurend en incidenteel (de Afdeling 16 januari 2008, LJN BC2137).

Geconcludeerd kan dan ook worden dat de terugkerende evenementen waar een groot aantal bezoekers op af komen binnen het bestemmingsplan dienen te passen. In dit kader wordt in deze herziening een evenementengebied geïntroduceerd.

In het herziene bestemmingsplan is een specifieke locatie 'evenementengebied' opgenomen waarbij het soort, het aantal en de duur van de evenementen nader zijn uitgewerkt. Hiermee is deze regeling faciliterend en niet bedoeld om op voorhand vermeerdering van evenementen mogelijk te maken.

Juridische planbeschrijving

In het plangebied vinden jaarlijks terugkerende kleine en grote evenementen plaats. Vooral op de openbare ruimte van het kernwinkelgebied van Oegstgeest en de directe omgeving daarvan worden terugkerende evenementen georganiseerd. Op 5 mei worden ieder jaar de 5-mei Fair (jaarmarkt) en de vrijmarkt georganiseerd. Deze evenementen vinden gelijktijdig plaats in de openbare ruimte aan de de Kempenaerstraat, de Terweeweg, het Terweeplein, de Prins Hendriklaan en de Duivenvoordestraat. Beide evenementen duren slechts 1 dag, inclusief op- en afbreken, en trekken circa 5.000 tot 10.000 bezoekers. Daarnaast worden in het plangebied jaarlijkse terugkerende en ééndaagse evenementen van een (veel) kleinere omvang georganiseerd, zoals het springkussenfestival met circa 1.500 bezoekers op de laatste dag van de schoolvakantie. Het totaal aan evenementen per jaar dat in het bestemmingsplan mogelijk moet worden gemaakt is 10.

De gronden waar deze terugkerende evenementen worden gehouden hebben in het bestemmingsplan Oranje Nassau de bestemming ‘Verkeer’. Binnen deze bestemming zijn evenementen die niet als kortdurend en incidenteel zijn aan te merken niet toegestaan. Daarom

wordt met deze herziening een planologische regeling opgenomen voor deze gronden. Door binnen de bestemming 'Verkeer' de functieaanduiding 'evenementgebied' op te nemen.

In de begrippenlijst is vervolgens een definitiebepaling van evenement opgenomen waarin is bepaald dat evenementen volgens de definitiebepaling in het bestemmingsplan enkel zijn toegestaan voor evenementen die niet langer duren dan 3 dagen incl. op en afbouwtijd. In de regels worden voor evenementen ook ruimtelijke beperkingen qua aantal evenementen per kalenderjaar uiteengezet. Voor de vrijmarkt op 5 mei is daarbij in de regels bepaald dat deze enkel mag plaatsvinden in het 'evenementengebied' alsmede de in de regels opgenomen straten.

Mocht het bevoegd gezag een evenement wensen toe te staan dat niet passend is binnen de regels van het bestemmingsplan dan kan het college toepassing van artikel 2.12 Wabo juncto bijlage II, Bor overwegen. Artikel 4 onder 8 van bijlage II Bor bepaalt immers dat voor het gebruiken van gronden of bouwwerken ten behoeve van evenementen met een maximum van drie per jaar en een duur van ten hoogste vijftien dagen per evenement, het opbouwen en afbreken van voorzieningen ten behoeve van het evenement hieronder begrepen, een buitenplanse afwijkingsprocedure kan worden gevolgd zodat voor een dergelijk evenement, mocht het bevoegd gezag dat wensen, na een afdoende belangenafweging een omgevingsvergunning van de activiteit afwijken van het bestemmingsplan kan voeren.

Binnen het op de plankaart nader aangegeven evenementengebied heeft echter voor terugkerende en korter durende evenementen dan 3 dagen incl. op en afbouwtijd met een maximaal aantal van 10 per jaar niet een dergelijke procedure gevoerd te worden.

Milieuaspecten

Voor het houden van evenementen geldt nog overige regelgeving zoals bijv. de Brandveiligheidsverordening en de Wet milieubeheer. Hierin zijn algemene regels voor brandveiligheid, geluid, etc., opgenomen op grond waarvan voorschriften aan de evenementenvergunning kunnen worden verbonden. Hiermee is voldoende gewaarborgd dat een planologisch relevant evenement geen milieuoverlast mag veroorzaken op omliggende kwetsbare bestemmingen zoals woningen.

Ruimtelijke impact

Planologisch relevante evenementen zijn toegestaan binnen de openbare ruimte van het kernwinkelgebied en omgeving. Dit is een van oudsher gemengd gebied waar evenementen plaats moeten kunnen vinden. Dit gebied concentreert zich rond de de Kempnaerstraat, het Terweeplein en het zuidelijk hiervan gelegen deel van de Terweeweg. Dit gebied is een gemengd gebied, waar naast bedrijvigheid ook gewoond wordt. Om de overlast voor omwonenden te beperken zijn regels gesteld aan soort, aantal en duur van plaatsvindende evenementen. Voor de Terweeweg buiten het kernwinkelgebied, daar waar uitsluitend gewoond wordt, geldt dat slechts één planologisch relevant evenement per kalenderjaar georganiseerd mag worden. Dit omdat de Terweeweg een straat is waar uitsluitend gewoond wordt, met uitzondering van het deel dat in het kernwinkelgebied ligt. Voor het gedeelte dat binnen het evenementengebied valt, geldt een maximum van 10 evenementen per jaar

3.6 Terrassenregeling

Visie

Goede horecagelegenheden dragen bij aan de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van Oegstgeest. Terrassen horen daar bij. Terrassen zijn daarnaast een extra bron van inkomsten voor lokale ondernemers. Anderzijds bepalen terrassen in grote mate de kwaliteit van de openbare ruimte en het straatbeeld. Wanneer op een juiste manier toegepast kan een terras een positieve bijdrage leveren aan de leefbaarheid en de aantrekkelijkheid van het dorp. Het versterkt de attractiviteit van winkelgebieden en verlevendigt het straatbeeld. Uiteraard dient overlast van terrassen voor de omgeving zoveel mogelijk te worden beperkt. Omdat een terras zich meestal in de openbare ruimte bevindt en hier meerdere mensen samenkomen, kan dit een zekere mate van hinder voor de

omgeving met zich meebrengen. Een vergunning voor een horecaterras is vereist. Naast de weigeringsgronden in de Algemene Plaatselijke Verordening (openbare orde, openbare veiligheid, volksgezondheid, en bescherming van het milieu) wordt een vergunning voor een terras eveneens geweigerd indien het gebruik in strijd is met een bestemmingsplan.

Juridische planbeschrijving

In het bestemmingsplan Oranje Nassau is in het kernwinkelgebied van Oegstgeest horeca planologisch toegestaan. Hier mogen horeca-activiteiten plaatsvinden. Terrassen horen daar ook bij maar dit is planologisch niet geregeld. Wel worden vergunningen verleend op basis van de APV en de terrassenbeleidsregels. Met deze herziening wordt dit terrassenbeleid ook planologisch geregeld. De ruimtelijke afwegingen ten aanzien van de toelaatbaarheid van terrassen zal plaatsvinden binnen het kader van dit bestemmingsplan. Er is niet gekozen voor een algemene regeling omdat dit met zich meebrengt dat de ruimtelijke afweging voor alle betrokken plandelen waarbinnen terrassen mogelijk zijn, dient te zijn uitgevoerd. De ruimtelijke afweging wordt steeds bij een concrete vergunningaanvraag beoordeeld. Per geval wordt bekeken of een aanvraag voor een terras kan worden gehonoreerd. Om die reden is gekozen voor het instrument van de binnenplanse ontheffing.

In de planregels wordt een ontheffing van de gebruiksregels opgenomen op grond waarvan terrassen kunnen worden toegestaan, mits deze aan een aantal voorwaarden voldoen. Met deze voorwaarden wordt geborgd dat horecaterrassen niet zonder meer overal in de openbare ruimte kunnen worden gerealiseerd, maar slechts nabij horecagelegenheden. Bovendien wordt met deze voorwaarden bijvoorbeeld geborgd dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende panden en gronden niet onevenredig worden aangetast. Deze voorwaarden zijn afgeleid van het ruimtelijke toetsingskader zoals dat is opgenomen in de bestaande terrassenbeleidsregels. Naar aanleiding van een zienswijze is een extra voorwaarde bij toepassing van de ontheffingsbevoegdheid opgenomen, namelijk dat de openingstijden in ieder geval tussen 8:00 en 23:00 als voorwaarde van een ontheffing moet worden bepaald. Dit om geluidsoverlast in de nachtelijke uren te voorkomen. Op basis van een recentelijke uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is gebleken dat openingstijden aan terrassen mogen worden gesteld in verband met het geluidsoverlast dat daardoor kan ontstaan. Zie in dit verband de uitspraak met het nr.: 201210616/1/R4.

Terrassen in de openbare ruimte worden doorgaans ingericht aansluitend op de voor- en/of zijgevels van horecabedrijven. Veelal vindt dit plaats op gronden die de bestemming Verkeer hebben. Dit geldt ook voor Oegstgeest. Ook komt de situatie in Oegstgeest voor dat terrassen op het niet openbare gebied kunnen worden opgericht. Terrassen zijn daarom onder voorwaarden toegestaan binnen deze bestemmingen in het kernwinkelgebied van Oegstgeest. Na beëindiging van een terras kan de vrijgekomen ruimte zonder herziening van het plan weer direct in gebruik worden genomen voor verkeers- of gemengde doeleinden.

Daarnaast worden in deze herziening het bedrijfsmatig exploiteren van terrassen die gericht zijn op onder meer het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en /of etenswaren/maaltijden verboden. Deze regeling voorkomt overlast voor omwonenden. De gronden in het kernwinkelgebied van Oegstgeest hebben immers een gemengde bestemming waar horeca overal is toegestaan. De achtererven daarvan grenzen veelal aan de tuinen van woningen. Via een ontheffingsprocedure kunnen horecaterrassen op het voor- en zij-erf, mocht dit wenselijk zijn, toegestaan worden.

Voor het reeds bestaande terras aan Geversstraat 63a te Oegstgeest (kadastraal bekend OGToOC 4752) is bepaald dat in uitzondering op het algemene verbod het terras op het achtererf is toegestaan. Het bestaande terras is immers op grond van het voorheen geldende bestemmingsplan Centrum gelegaliseerd. Uit onderzoek blijkt dat het bedrijf op de Geversstraat 63A sinds april 2008 het dak van haar uitbouw gebruikt als horecaterras, althans dit dak heeft ingericht als terras.

In april 2008 was het bestemmingsplan Centrum van kracht en had dit perceel de bestemming Gemengde bebouwing in 2 lagen al dan niet met bijbehorende erven. In dat bestemmingsplan was

niet beschreven hoe de bijbehorende erven gebruikt mochten worden. Voor de hand lag een gebruik toe te staan dat hoort bij de bestemming die ook geldt voor het bouwvlak. In dit kader is het huidige gebruik van het terras binnen de herziening positief bestemd.

Milieuaspecten

In de Wet Milieubeheer en de AMvB, Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer zijn een aantal algemene regels opgenomen die in principe voor elk horecabedrijf gelden, ook ten aanzien van licht en geluid. Hiermee is voldoende gewaarborgd dat een horecaterras geen milieuoverlast mag veroorzaken op omliggende kwetsbare bestemmingen zoals woningen.

Toetsing aan milieuregelgeving vindt plaats bij de beoordeling van de aanvraag voor een terrasvergunning op grond van de APV. Daarnaast dient voor elk horecaterras een binnenplanse ontheffingsprocedure te worden gevolgd waarbij deze aspecten bij de eventuele wenselijkheid daarvan wordt meegenomen.

Ruimtelijke impact

Constructies voor terrassen zoals parasols of horecaoverkappingen zijn vanwege hun afmetingen en de benodigde vrije doorloopruimte over het algemeen vrij hoog. Bovendien hebben dergelijke bouwwerken een visuele impact en kunnen van invloed zijn op de gebruiksmogelijkheden van omliggende bebouwing. Daarom is onderzocht binnen welke kaders dergelijke bouwwerken toelaatbaar zijn. Deze ruimtelijke kaders zijn (grotendeels) gesteld in het terrassenbeleid. Om de ruimtelijke impact van (vergunningplichtige) bouwwerken zo klein mogelijk te houden worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

1. Het is niet toegestaan gebouwen en overkappingen aan te brengen op of bij het terras.
2. Horecaoverkappingen hebben een te grote visuele impact op het dorps- en kleinschalige karakter van het kernwinkelgebied en zijn dus ook niet toegestaan.
3. Parasols of zonneschermen zijn mogelijk maar in geopende toestand moet het voor een op maaiveld staand persoon mogelijk zijn om onder de parasol door te kijken. Het Bouwbesluit eist een minimale vrije doorloop van 2,20 meter. Parasols of zonneschermen moeten inklapbaar, dan wel inschuifbaar zijn. In uitgeklapte dan wel uitgeschoven toestand moet het laagste punt minimaal 2,20 meter hoog zijn. De gehele parasol moet binnen de grenzen van het terras blijven.
4. De maximale hoogte van een terrasscherm bedraagt 1,50 meter, waarvan minimaal 95% van de bovenste 75 centimeter volledig transparant is, waardoor altijd vrij zicht mogelijk blijft. Terrasschermen moeten demontabel zijn. Indien een terras niet meer wordt gebruikt (zoals onder meer buiten het seizoen), moeten de terrasschermen verwijderd worden. Parasols of zonneschermen mogen het vrije uitzicht vanaf de verdieping van omliggende gebouwen niet onevenredig wegnemen. De verdiepingsvloer van voor mensen toegankelijke gebouwen ligt doorgaans op een minimale hoogte van 2,5 tot 3 meter ten opzichte van maaiveld. Door de maximale bouwhoogte van parasols en zonneschermen in geopende toestand op 3 meter te stellen, blijft het voor vrijwel iedereen mogelijk om vanaf de eerste verdieping van omliggende gebouwen over de schermen heen te kijken.

Via de APV-vergunning worden ook nog nadere eisen gesteld over de seizoenen dat terrassen zijn toegestaan. Deze worden niet geborgd in het bestemmingsplan, maar zullen hun doorwerking vinden in de terrasvergunningen.

3.7 Regeling standplaatsen

In Oegstgeest worden standplaatsvergunningen verleend op basis van de APV. Deze standplaatsen worden ingenomen op openbaar terrein. De bijbehorende bestemming is 'Verkeer'. In het bestemmingsplan Oranje Nassau is niet geregeld dat dit is toegestaan. Volgens vaste jurisprudentie zoals onder de uitspraak van de Afdeling (20 mei 2009, LJN BI4531) waarin is bepaald dat het innemen van een standplaats gedurende een aantal dagen per week niet kortdurend en incidenteel is, dienen wekelijks terugkerende standplaatsen wel in het bestemmingsplan nader te worden geregeld. In dit kader worden standplaatsen in de herziening alsnog planologisch geregeld.

Juridische planbeschrijving

Binnen de bestemming “Verkeer” wordt de bestaande standplaats met de aanduiding 'standplaats' geregeld. In de planregels worden het aantal toegestane standplaatsen en de specifieke bouwregels voor de standplaatsen bepaald. Daarnaast is in de herziening een binnenplanse ontheffingsmogelijkheid opgenomen om in het kernwinkelgebied op bepaalde plaatsen een standplaats mogelijk te maken. Deze binnenplanse ontheffingsmogelijkheid is aan strenge voorwaarden gebonden aangezien het wegverkeer door het plaatsen van standplaatsen niet mag worden belemmerd en ook aan het parkeervoorzieningenniveau niet door het eventueel opheffen van parkeerplaatsen ernstige afbreuk mag worden gedaan. Naar aanleiding van een zienswijze is een nadere voorwaarde om potentiële geuroverlast voor de omliggende winkels te voorkomen opgenomen voor toepassing van de ontheffingsbevoegdheid.

Milieuaspecten

Ten aanzien van mobiele verkooppunten is de Wet milieubeheer en het Activiteitenbesluit van toepassing. Hierin staan de milieuregels waar wagens aan moeten voldoen. Zo gelden er eisen om stankoverlast te voorkomen. Daarnaast geldt nog andere regelgeving om overlast en hinder te voorkomen. Hiermee is voldoende geborgd dat een standplaats geen milieuoverlast mag veroorzaken op omliggende kwetsbare bestemmingen zoals woningen.

3.8 Regeling gemeentelijk dorpsgezicht Oranjewijk

Aanleiding

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. De Wabo maakt onderscheid tussen onder andere de activiteit ‘bouwen’ en de activiteit ‘afwijken van het bestemmingsplan’. In veel gevallen is de activiteit ‘bouwen’ nu vergunningsvrij. Om die reden vindt dan geen toets plaats om na te gaan of het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

De burger is zelf verantwoordelijk dat er wordt gebouwd in overeenstemming met het bestemmingsplan. De planregels moeten dan ook helder zijn voor de burger om eventuele strijdigheid te kunnen vaststellen. De waarden die voor het gemeentelijk dorpsgezicht zijn beschreven zijn niet één op één te vertalen naar regels op grond waarvan objectief en onomstotelijk kan worden vastgesteld of er sprake is van overeenstemming met de waarden.

Voor omgevingsvergunningen voor de activiteiten ‘het uitvoeren van een werk in gevallen waarin dat bij een bestemmingsplan is bepaald’ (aanlegvergunning) dient advies van de monumentencommissie te worden ingewonnen alvorens tot vergunningverlening voor aanleg (art. 2.1, lid 1, onder b) over te gaan.

De monumentencommissie beoordeelt of - in relatie tot de te beschermen waarden - wordt voldaan aan:

1. de regels die aan het ‘uitvoeren van werken’ in het bestemmingsplan zijn opgenomen;
2. de toetsingsgronden die in de gemeentelijke erfgoedverordening zijn aangegeven.

Visie

Met het Rijk is de gemeente van mening dat de eigenaren van monumenten en andere panden in het gemeentelijk dorpsgezicht centraal moeten staan. De overgrote meerderheid is trots op haar woning in het dorpsgezicht Oranjewijk en is bereid extra moeite te doen en extra kosten te maken om het te onderhouden en te bouwen conform de aangewezen waarden.

Met inwerkingtreding van de Wabo zijn een groot aantal bouwactiviteiten in gemeentelijke dorpsgezichten vergunningsvrij zodat toetsing aan de dubbelbestemming niet plaatsvindt. Een algehele bescherming van het dorpsgezicht Oranjewijk is dan ook juridisch niet mogelijk. Indien sprake is van een bouwactiviteit die wel vergunningplichtig is, zal de welstandscommissie toetsen of er sprake is van redelijke eisen van welstand gebaseerd op de welstandsnota die de waarden in het gebied beschrijft.

Doel

Deze toelichting heeft als doel om een nadere uitleg te geven van de bestaande regeling in het bestemmingsplan. Met deze herziening wijzigt het in het bestemmingsplan Oranje Nassau neergelegde beleid ten aanzien van het dorpsgezicht niet.

Juridische planbeschrijving

Mocht een burger een aanvraag doen voor 'het uitvoeren van een werk in gevallen waarin dat bij een bestemmingsplan is bepaald' (aanlegvergunning) dan dient de gemeente een advies van de monumentencommissie te vragen. In het bestemmingsplan is geregeld dat in het advies van de gemeentelijke monumentencommissie de volgende waarden kunnen worden betrokken:

1. de parkachtige aanleg met een groen karakter en de eenheid in schaal en structuur in de architectuur;
2. gebouwen maken deel uit van een patroon met samenhangende ensembles en enkele stedenbouwkundige accenten;
3. gebouwen zijn met de voorzijde gericht op de belangrijkste openbare ruimte;
4. rooilijnen vallen binnen het stedenbouwkundige patroon van ensembles in een parkachtige setting, verspringingen in de rooilijn hebben een stedenbouwkundige aanleiding;
5. bouwmassa's zijn gedifferentieerd en gevarieerd met een sterke samenhang per ensemble;
6. woningen bestaan uit een onderbouw met één tot twee bouwlagen en met nadrukkelijk (samengestelde) kap, waarvan de nok evenwijdig aan of haaks op de weg is geplaatst;
7. gebouwen hebben representatieve voor- en zijgevels;
8. accenten in hoogte en vormgeving hebben een stedenbouwkundige aanleiding;
9. de architectonische uitwerking is zorgvuldig, gevarieerd en gedetailleerd en per ensemble in samenhang;
10. het materiaal- en kleurgebruik is traditioneel en per ensemble in samenhang;
11. op- en aanbouwen zijn van hetzelfde model, materiaal en kleur in samenhang met de compositie van het woningblok of ensemble;
12. bijgebouwen zijn ondergeschikt en achter het hoofdgebouw geplaatst en in overeenstemming met het groene karakter van de tuinen als onderdeel van de parkachtige wijk;
13. de overgang tussen privé en openbaar gebied is zorgvuldig vormgegeven in de stijl van oorspronkelijke lage erfafscheidingen zoals gemetselde muurtjes, hekwerken en hagen;
14. de openbare ruimte kenmerkt zich door een gebogen stratenverloop en een parkachtige karakter door plantsoenen met vijvers;
15. de voorzijde erven van de woningen hebben een groen karakter met ruime voortuinen en veelal van bebouwing gevrijwaarde zijtuinen.

De bestemming 'Waarde-cultuurhistorie' en de daarbij behorende toelichting in bijlage 2 van het oorspronkelijke bestemmingsplan heeft vorm gekregen in de Welstandsnota 2009. Dit betekent dat de welstandscommissie in haar toetsing de ruimtelijke kwaliteit ten aanzien van bovenvermelde waarden eveneens kan beoordelen bij andersoortige bouwplannen.

3.9 Regeling bed & breakfast

Visie

Bed & breakfasts (b&b) zijn populair in Nederland. Ook de gemeente Oegstgeest ontvangt verzoeken voor het starten van een b&b binnen een woonfunctie of agrarische bestemming. De gemeente is enthousiast over deze trend. B&b binnen een woonwijk of een agrarisch gebied moeten daarom mogelijk zijn. Zij zorgen voor meer diversiteit in het toeristisch aanbod en meer diversiteit in functies binnen de woonwijken en het agrarisch gebied. Het stimuleert de lokale economie. Faciliterende regelgeving in de bestemmingsplannen van Oegstgeest of in enige vorm van beleid ontbreekt echter. Bovendien kunnen b&b binnen woonwijken en agrarische gebieden ruimtelijke gevolgen hebben. Met name voor de directe omgeving is het van belang hoe de voorziening zich

manifesteert. Hinder of overlast en daarmee negatieve gevolgen voor het woon- en leefklimaat moeten voorkomen worden.

Juridische planbeschrijving

In het bestemmingsplan Oranje Nassau ontbreekt een planologisch regime voor b&b. Met deze herziening is besloten om b&b onder voorwaarden toe te staan binnen de bestemmingen “Wonen” en “Gemengd” voor zover er sprake is van een woonfunctie. Daartoe is een ontheffingsregeling opgenomen. B&b zijn dus uitsluitend na ontheffing mogelijk, mits voldaan wordt aan de gestelde ruimtelijke voorwaarden. Op die wijze vindt de ruimtelijke afweging plaats bij een concreet verzoek om ontheffing.

B&b wordt aangemerkt als een kleinschalige overnachtingsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van een ontbijt. Een b&b is gevestigd in een woonhuis of bijgebouw en wordt gerund door de eigenaren van het betreffende hoofdverblijf. Het gaat in dit verband om een kortdurend ‘toeristisch’ verblijf. Het begrip ‘kortdurend’ geeft aan dat het niet gaat om bijvoorbeeld wonen of seizoensgebonden recreatie. De definitiebepaling van b&b bepaalt dan ook dat dergelijke bedrijfsmatige activiteiten op kleine schaal moeten worden geëxploiteerd en gericht moeten zijn op recreatief verblijf. In dit kader is in de bepaling opgenomen dat het verblijf kortdurend moet zijn en de recreanten hun hoofdverblijf elders hebben.

Ruimtelijke impact

Binnen de woonfunctie wordt het uitoefenen van een b&b onder voorwaarden mogelijk. Daarbij is aangesloten bij de ontheffingsmogelijkheid voor aan-huis-verbonden (bedrijfs)activiteiten en de daaraan gestelde voorwaarden. Ieder concreet ontheffingsverzoek wordt aan deze ruimtelijke beperkingen getoetst. Ruimtelijke vereisten zijn dat een b&b kleinschalig moet zijn en uitgeoefend dient te worden door de bewoner. De functie kan enigszins publieksgericht zijn en kan een zekere verkeer aantrekkende werking hebben. In de ontheffingsbepaling worden daarom voorwaarden gesteld aan deze publieksgerichtheid en aan deze verkeer aantrekkende werking. En door een parkeereis op te nemen houdt de gemeente de parkeerdruk in de hand.

Voor zowel aan-huis-verbonden (bedrijfs)activiteiten als een b&b geldt dat deze uitsluitend zijn toegestaan indien de woonfunctie blijft prevaleren en geen hinder optreedt voor de woonomgeving. Het aantal kamers wordt beperkt tot maximaal 3 en het totale oppervlakte aan kamers is gemaximaliseerd tot 50 m². Hierdoor wordt niet getornd aan het kleinschalige en dorpse karakter van Oegstgeest en is sprake van een zorgvuldige inpassing van de functie in de omgeving. Zo blijft de woning in overwegende mate de woonfunctie behouden en is de ruimtelijke uitstraling van een kleinschalige b&b in overeenstemming met een woonfunctie.

3.10 Erfafscheidingsregeling

Voor de planologische regeling van erfafscheidingen wordt uitgegaan van eenheid en uniformiteit binnen Oegstgeest. Er wordt gewerkt met een regeling die geldt voor het gehele grondgebied van Oegstgeest en welke overeenstemt met de regeling van vergunningsvrij bouwen. Dit is een standaardregeling die wordt meegenomen bij iedere actualisatie van een bestemmingsplan. Deze standaard wijkt af van de regeling in het bestemmingsplan Oranje Nassau. Met deze herziening wordt de standaardregeling geïmplementeerd in de planregels van de bestemmingen Gemengd, Horeca, Maatschappelijk en Wonen.

3.11 Maatschappelijke voorzieningen;

Uit de huidige toelichting van het bestemmingsplan Oranje Nassau is gebleken dat onder maatschappelijke voorzieningen wordt verstaan, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening alsmede medische, sociale, culturele, religieuze, educatieve diensten en daarmee gelijk te stellen instellingen welke zijn weergegeven in de huidige Staat van Bedrijfsactiviteiten welke is bijgevoegd in het vigerende bestemmingsplan. Ter verduidelijking is in de herziening een nadere definitie gegeven van het verzamelbegrip ‘maatschappelijke voorzieningen’ zoals deze is

verankerd in artikel 8 van het vigerende bestemmingsplan. In dit artikel worden de verschillende soorten maatschappelijke voorzieningen zoals onder meer sociaal, cultureel medisch e.d. nader genoemd. Via de huidige opgestelde definitie van maatschappelijke voorzieningen in de herziening wordt een koppeling gemaakt naar maatschappelijke voorzieningen zoals omschreven in de meest actuele Staat van Bedrijfsactiviteiten, welke is bijgevoegd als bijlage 5. Dit betekent dat de diverse doeleinden zoals deze in artikel 8 zijn weergegeven allen zijn geschaard onder het verzamelbegrip 'maatschappelijke voorzieningen'. Het begrip 'medische voorzieningen' in artikel 4 wordt tevens onder het verzamelbegrip 'maatschappelijke voorzieningen' begrepen.

3.12 Afgegeven omgevingsvergunningen

In het plangebied ligt de Terweeweg 134. Voor dit perceel is zeer recent een omgevingsvergunning verleend voor het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een fysiopraktijkruimte. De bestaande fysiopraktijkruimte aan de Terweeweg 136 wordt uitgebreid door het pand aan de Terweeweg 134 bij deze praktijk te betrekken. Met de eigenaar is afgesproken dat de aanduiding 'praktijkruimte' van het perceel aan de Marelaan 5 wordt gehaald. Het perceel aan de Terweeweg 134 behoudt de bestemming "Wonen" maar heeft de functieaanduiding 'Praktijkruimte' gekregen. De verleende omgevingsvergunning is reeds onherroepelijk geworden. In deze herziening wordt deze functieaanduiding dan ook overgenomen.

Ook is via een omgevingsvergunning het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van de uitbreiding van de sportschool op de hoek Geversstraat en Willem de Zwijgerlaan mogelijk gemaakt. Ook deze wijziging wordt in de huidige herziening meegenomen.

3.13 Planregels

De planregels vormen de juridische vertaling van de doelstellingen van deze herziening van het bestemmingsplan Oranje Nassau. Deze herziening repareert het bestemmingsplan Oranje Nassau op onderdelen. Deze wijzigingen vormen de planregels van dit bestemmingsplan. Om de leesbaarheid van dit plan te garanderen zijn niet alleen de regels van dit plan opgenomen. In een bijlage wordt opgenomen de nieuwe volledige redactie van de planregels die met deze herziening gewijzigd worden. Ten opzichte van het bestemmingsplan Oranje Nassau worden wijzigingen doorgevoerd in:

- artikel 1 Begrippen;
- artikel 4 Gemengd;
- artikel 7 Horeca;
- artikel 8 Maatschappelijk;
- artikel 10 Verkeer;
- artikel 12 Wonen;
- artikel 17 Overige Bepalingen.

Artikel 1 Begrippen

In artikel 1 worden begripsbepalingen opgenomen voor:

- bed & breakfast;
Dit artikel wordt in het bestemmingsplan ingevoegd vanwege de binnenplanse ontheffingsmogelijkheid die in de hoofdbestemmingen "Gemengd" en "Wonen" in het bestemmingsplan is opgenomen. De definitiebepaling bepaalt dat dergelijke bedrijfsmatige activiteiten op kleine schaal moeten worden geëxploiteerd en gericht is op recreatief verblijf. In dit kader is in de bepaling opgenomen dat het verblijf kortdurend moet zijn en de recreanten hun hoofdverblijf elders hebben.
- bouwwerk geen gebouw zijnde:
Dit betreft een standaard definitiebepaling welke in de begrippenlijst is opgenomen.

- **evenement:**
In het bestemmingsplan is een evenemententerrein opgenomen waardoor in de begrippenlijst een nadere definitie is opgenomen van het begrip 'evenement'. Aangezien het opnemen van een evenementengebied niet is bedoeld om een uitbreiding van evenementen in het kernwinkelgebied mogelijk te maken is een evenement in de zin van dit bestemmingsplan gedefinieerd als zijnde een evenement dat niet langer duurt dan 3 dagen inclusief op- en afbouwtijd. Evenementen die langer duren passen daarmee niet binnen dit bestemmingsplan.
- **horecaterras:**
Dit artikel wordt in het bestemmingsplan ingevoegd vanwege de binnenplanse ontheffingsmogelijkheid die in de hoofdbestemming 'Verkeer' en 'Horeca' in het bestemmingsplan is opgenomen.
- **maatschappelijke voorzieningen:**
In de toelichting van het bestemmingsplan Oranje Nassau is gebleken dat onder maatschappelijke voorzieningen wordt verstaan voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening alsmede medische, sociale, culturele, religieuze, educatieve diensten en daarmee gelijk te stellen instellingen, welke zijn weer gegeven in bijlage 5 met de nummers 75 t/m 926 met SBI-code 1993 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Ter verduidelijking wordt deze definitie in het bestemmingsplan opgenomen.
- **overkapping:**
Binnen het bestemmingsplan was nog geen definitie opgenomen van een overkapping. Gezien het feit dat overkappingen nader zijn bepaald in de bouwregels is er voor gekozen om dit bouwwerk nader te definiëren in het bestemmingsplan.
- **samenvoegen van hoofdpanden:**
Dit artikel wordt in het bestemmingsplan ingevoegd vanwege de binnenplanse ontheffingsmogelijkheid die in de hoofdbestemming "Gemengd" in het bestemmingsplan is opgenomen.
- **standplaats:**
Bij deze definitiebepaling is aansluiting gevonden bij de regeling die is opgenomen in de APV die Oegstgeest momenteel kent.
- **terrasscherm:**
Bij deze definitiebepaling is enigszins afgeweken van de in de APV gestelde definitie van terras aangezien in de APV een minder ruime definitie wordt aangehouden dan in dit bestemmingsplan wenselijk is. In deze herziening is elk bouwwerk geen gebouw zijnde dat tot doel heeft het fysiek afbakenen van een terras in algemene zin, een terrasscherm.

Artikel 4 Gemengd

Lid 1. Bestemmingsomschrijving: bestaande functies binnen de bestemming Gemengd

In het bestemmingsplan Oranje Nassau zijn in lid 4.1 de functies aangewezen die zijn toegestaan binnen de bestemming Gemengd. Als voorwaarde is opgenomen dat de op de begane grond bestaande niet-woonfuncties niet naar een woonfunctie mogen worden omgezet. Evenmin mogen de op de verdieping aanwezige woonfuncties worden omgezet naar niet-woonfuncties. Ten tijde van de opstelling van het bestemmingsplan Oranje Nassau zijn deze bestaande functies niet geïnventariseerd. Dit heeft geleid tot handhavingsproblemen omdat moeilijk valt aan te tonen welke functies aanwezig zijn. De bestaande functies zijn nu alsnog geïnventariseerd. In deze herziening blijven de voorwaarden gehandhaafd maar wordt er een bijlage aan de regels gevoegd zodat duidelijk is welke functies op de begane gronden en op de verdiepingen bestaand zijn. In lid 4.1 wordt de zinsnede 'zoals aangegeven in bijlage 4 van de regels' toegevoegd.

In de begripsbepalingen is een nadere definitie opgenomen van ‘maatschappelijke voorzieningen’. In lid 1 worden een aantal voorzieningen van deze algemene bepaling uitgesloten zoals verpleeghuizen, ziekenhuizen, kinderopvang en scholen. De bestaande school aan de Geversstraat 37 alsmede de bestaande sportschool aan de Geversstraat 5 zijn uitgezonderd en derhalve ter plaatse wel toegestaan.

Lid 2. I. Gebouwen

Aan lid 2.f wordt toegevoegd dat het samenvoegen van hoofdgebouwen niet toegestaan is.

Lid 2. III. Overige bouwwerken: erf- en terreinafscheidingen

In het bestemmingsplan Oranje Nassau is de standaardbepaling ten aanzien van erf- en terreinafscheidingen ingevoerd. Deze voldoet ook aan het vergunningsvrije bouwen zoals bepaald in de Wabo.

Lid 4. Ontheffing van de bouwregels: winkels en schaalvergroting.

Op grond van het vierde lid onder sub b en d van het bestemmingsplan kan het gezamenlijk oppervlak van bijgebouwen, aan- en uitbouwen bij detailhandel worden vergroot tot 100% van het perceel. Deze bevoegdheid bestond reeds in het vigerende bestemmingsplan. Naar aanleiding van een zienswijze is er voor gekozen deze ontheffingsbevoegdheid niet uit te breiden voor dienstverlening. Daarnaast wordt aan lid 4 een nieuwe subbepaling d toegevoegd met een ontheffingsregeling voor het samenvoegen van panden. In de herziening zijn nadere voorwaarden om de ontheffingsbevoegdheid te kunnen toepassen gesteld. Lid 4 is hierbij gekoppeld aan sub b en d alsmede lid 6 sub c zoals hieronder beschreven.

Lid 5a. Specifieke gebruiksregels: terrassen

Binnen de bestemming Gemengd is onder meer detailhandel en horeca toegestaan. De gronden in het kernwinkelgebied van Oegstgeest hebben deze gemengde bestemming. De achtererven grenzen bijna allemaal aan het achtererf van woningen. Een terras op het achtererf is planologisch niet gewenst vanwege de overlast voor omwonenden. Daarom is er voor gekozen om een specifieke gebruiksregel op te nemen die terrassen, die gericht zijn op het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en /of etenswaren/maaltijden, niet toestaan. Hiervan is uitgezonderd het bestaande legale horecaterras gelegen op de achteruitbouw van Geversstraat 63 A (kadastraal bekend OGTooC 7560).

Lid 6a. Ontheffing van de gebruiksregels: b&b

Na ontheffing is een b&b met maximaal 3 kamers met een maximale grootte van in totaal 50 m² toegestaan.

Lid 6b. Ontheffing van de gebruiksregels: terrassen

Hierin is een binnenplanse ontheffingsmogelijkheid gegeven die, indien aan de nader vermelde voorwaarden wordt voldaan, het mogelijk maakt een horecaterras aan de voor- en zijgevel van het horecagebouw te plaatsen.

Lid 6c. Ontheffing van de gebruiksregels: niet-woonfuncties op verdieping

In afwijking van lid 1 is uitbreiding van niet-woonfuncties op de verdieping onder voorwaarden toegestaan. In dit artikel is in de voorwaarden een koppeling gemaakt met de ontheffingsmogelijkheden zoals bepaald in lid 4.

Artikel 7. Horeca

Lid 2. II. Overige bouwwerken: erf- terreinafscheidingen

In het bestemmingsplan Oranje Nassau is de standaardbepaling ten aanzien van erf- en terreinafscheidingen ingevoerd. Deze voldoet ook aan het vergunningsvrije bouwen zoals bepaald in de Wabo.

Lid 4. Specifieke procedureregulering

Deze regel is vanwege wijziging van de wetgeving verwijderd.

Artikel 8. Maatschappelijk

Lid 2 II Bijgebouwen/aanbouwen/uitbouwen/autoboxen/nutsvoorzieninge/overkappingen

Aan dit artikel worden overkappingen toegevoegd. Daarnaast wordt ook nader bepaald wat de hoogte van hekwerken ten behoeve op een terras op een aan- uitbouw mag bedragen.

Lid 2. III. Overige bouwwerken: erf- en terreinafscheidingen

In het bestemmingsplan Oranje Nassau is de standaardbepaling ten aanzien van erf- en terreinafscheidingen ingevoerd. Deze voldoet ook aan het vergunningsvrije bouwen zoals bepaald in de Wabo.

Lid 6. Specifieke procedureregels

Lid c is vanwege wijziging van de wetgeving verwijderd.

Artikel 10 Verkeer

Lid 1. Bestemmingsomschrijving: evenementen en standplaatsen

Binnen de bestemming Verkeer zijn evenementen en standplaatsen toegestaan, ter plaatse van de aanduiding. Daarbij gelden een aantal ruimtelijke beperkingen die in de specifieke gebruiksregels van lid 3 en 4 zijn omschreven. Hierbij worden de uitgangspunten zoals beschreven in paragraaf 3.5 en 3.6 in acht genomen.

Lid 3. Specifieke gebruiksregels evenementen en standplaatsen

Evenementen zijn binnen het aangegeven evenementengebied alsmede de vermelde straten onder voorwaarden toegestaan. Daarnaast zijn standplaatsen toegestaan ter plaatse de aanduiding 'standplaats'.

Lid 4. Ontheffing standplaatsen

Na binnenplanse ontheffing kunnen op de daarvoor aangegeven gebieden extra standplaatsen worden toegestaan.

Lid 5. Ontheffing van de gebruiksregels: horecaterrassen

Na binnenplanse ontheffing zijn horecaterrassen op de voorerven en zijerven toegestaan.

Artikel 12 Wonen

Lid 1 Bestemmingsomschrijving

Dit betreft een tekstuele wijziging waarbij aansluiting is gezocht bij de wijze van omschrijven zoals in de overige artikelen. In dit kader zijn de in het bestemmingsplan Oranje Nassau in lid 12.1 onder sub a. tot en met d. zodanig omschreven dat de gronden aangewezen voor Wonen bestemd zijn voor gestapelde bebouwing, twee-aan-een bebouwing, vrijstaande bebouwing en aangebouwde bebouwing, voor zover de gronden op de plankaart aldus zijn aangeduid. Omdat het bouwregels betreft worden deze onderdelen vervangen door een nieuw onderdeel waarin bepaald wordt dat de gronden zijn bestemd voor het wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor aan-huis-verbonden beroepen. Aan de bouwregels voor woningen worden de hierboven bedoelde bouwaanduidingen in lid 12.2 toegevoegd. Ten aanzien van de huidige inhoud van de regels wijzigt er in essentie niets.

Lid 2 Bouwregels I. Woningen

Aan de bouwregels voor woningen worden de hierboven bedoelde bouwaanduidingen in lid 12.2 toegevoegd. Zie hierboven.

Lid 2 Bouwregels II. Kelders

In het bestemmingsplan Oranje Nassau is een regeling voor kelders bij woningen opgenomen. De regeling voldoet aan de op 28 oktober 2004 vastgestelde Regeling kelderbeleid maar is innerlijk tegenstrijdig. In het bestemmingsplan Oranje Nassau is in lid 12.2 onder II. sub b. de bouwregel opgenomen dat kelders binnen het bouwvlak moeten worden gerealiseerd. In de onderdelen c. en d. is bepaald dat onder voorwaarden ook buiten het bouwvlak kelders mogen worden gerealiseerd.

Deze regels zijn ten dele in tegenspraak met elkaar. Naar aanleiding van een zienswijze zijn de regels omtrent kelders geherformuleerd. De regeling is zodanig aangepast dat kelders mogen worden gebouwd onder gronden waar het volgens het bestemmingsplan of de regels omtrent vergunningsvrij bouwen mogelijk is het hoofdgebouw met aan en uitbouwen te realiseren. In dat geval wordt het gehard oppervlakte door deze regeling niet vergroot ten opzichte van wat reeds mogelijk is. Daarnaast wordt de voorwaarde toegevoegd dat kelders aan het Bouwbesluit moeten voldoen.

Lid 2 Bouwregels III.

Bijgebouwen/aanbouwen/uitbouwen/autoboxen/overkappingen/nutsvoorzieningen

Deze bepaling is vanwege de vernietiging van deze regeling door de Afdeling geheel overgenomen in het bestemmingsplan.

Lid 2 Bouwregels IV. Overige bouwwerken: erf- en terreinafscheidingen

In het bestemmingsplan Oranje Nassau is de standaardbepaling ten aanzien van erf- en terreinafscheidingen ingevoerd. Deze voldoet ook aan het vergunningsvrije bouwen zoals bepaald in de Wabo.

Lid 6a. Ontheffing van de gebruiksregels: b&b

Na ontheffing is een b&b met maximaal 3 kamers toegestaan.

Artikel 17 Overige bepalingen

Lid 2 Algemene bebouwingsbepalingen

In het bestemmingsplan Oranje Nassau zijn in lid 17.2 algemene bouwregels opgenomen. Deze voorzien alleen in herbouw van de bestaande hoofdgebouwen. Aan deze regeling wordt toegevoegd dat herbouw ook van toepassing is op bestaande éénlaagse aan- en uitbouwen. Aan beide bepalingen wordt toegevoegd dat de bestaande bouwwerken met inachtneming van de Woningwet zijn gebouwd.

Lid 3 Algemene ontheffingsregels

In het bestemmingsplan Oranje Nassau zijn in lid 17.3 algemene ontheffingsregels opgenomen. In sub d is voor het overschrijden van de in het plan aangegeven bebouwing- en bestemmingsgrenzen voor het realiseren van balkons, erkers, en luifels ontheffing mogelijk tot een maximum van 1.50 meter. In deze ontheffingsregeling wordt opgenomen dat burgemeester en wethouders ook ten aanzien van entreeportalen en dakoverstekken ontheffing kunnen verlenen.

3.14 Plankaart

Deze herziening repareert het bestemmingsplan Oranje Nassau op onderdelen. De planregels vormen de juridische vertaling van de doelstellingen van deze herziening van het bestemmingsplan Oranje Nassau. Zij bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van de functies en vorm in het plangebied. De plankaart heeft een rol voor toepassing van de regels alsmede van visualisering van de bestemmingen. Bij het vigerende bestemmingsplan behoren drie plankaarten. De kaarten 1a en 1b visualiseren met name de enkelbestemmingen. Kaart 2 heeft uitsluitend betrekking op de dubbelbestemmingen. Plankaart 1 voegt ten opzichte van de vigerende plankaarten 1a en 1b het volgende toe:

- De aanduiding ‘praktijkruimte (pr)’ op de gronden aan de Marelaan 5 welke zijn bestemd voor Wonen wordt verwijderd. De voor dit perceel vigerende bestemming Wonen wijzigt niet.
- De aanduiding ‘praktijkruimte (pr)’ wordt op de (begane) gronden aan de Terweeweg 136-138 en Terweeweg 132-134 gelegd. De voor dit perceel vigerende bestemming Wonen wijzigt niet.
- Binnen de bestemming Verkeer zijn evenementen uitsluitend toegestaan ter plaatse van de functieaanduiding ‘evenementengebied’ en op 5 mei mede in de regels omschreven straten.
- Binnen de bestemming ‘Verkeer’ zijn standplaatsen uitsluitend toegestaan ter plaatse de functieaanduiding ‘standplaats’.

Op de plankaart behorende bij de herziening is voor de gewijzigde bestemmingen de vigerende bestemming waaronder de luchtvaartverkeerszone overgenomen uit het voorgaande bestemmingsplan. Dit om reden dat de gewijzigde bestemmingen zoals ingetekend op plankaart 1 in de plaats treden van de weergegeven bestemming op de plankaart 1a en 1b behorende bij het vigerende bestemmingsplan. De aanwezige bestemmingen alsmede aanduidingen (waaronder de luchtvaartverkeerszone) worden dus één op één overgenomen op de plankaart van de herziening.

3.15 Toelichting

Naast de planregels en de plankaart bestaat een bestemmingsplan uit een toelichting. De regels en de plankaart vormen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen rechtskracht. Niettemin wordt hieronder ingegaan op een wijziging van de toelichting als gevolg van een tegenstrijdigheid met de planregels van het bestemmingsplan.

In het bestemmingsplan Oranje Nassau is in het vierde lid van artikel 9 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de locatie van het voormalige ASC-terrein. Eén van de wijzigingsvoorwaarden is dat minimaal 15% van de toename aan verharding aan water in het wijzigingsgebied gerealiseerd moet worden. In de toelichting staat op pagina 49, paragraaf 7.7, onderdeel 1 ten onrechte dat dit ook binnen hetzelfde peilgebied kan gebeuren, indien blijkt dat binnen het plangebied het water niet gerealiseerd kan worden. Dat de toelichting niet overeenstemt met de planregels is voor de Afdeling geen aanleiding geweest voor vernietiging. Onderdeel 1 van paragraaf 7.7 van de toelichting van het bestemmingsplan Oranje Nassau luidt als volgt:

Op de A.S.C.-locatie is via een wijzigingsbevoegdheid woningbouw beoogd. Alvorens de bestemming te wijzigen dient aangetoond te worden op welke wijze water wordt gecompenseerd. Voor de locatie geldt in elk geval het beleid dat minimaal 15% van de toename aan verharding aan water gerealiseerd dient te worden. Dit dient binnen het wijzigingsgebied zelf te gebeuren.

IV. Haalbaarheid

4.1 Verantwoording

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een bestemmingsplan ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijk beleid op gemeentelijk niveau maar ook aan dat van hogere overheden. Daarnaast speelt de uitvoerbaarheid op basis van milieuaspecten als geluid, bodem en hinder van bedrijven een rol, evenals water, archeologie, flora en fauna en verkeer c.q. parkeren. Ten slotte moet aangetoond worden dat het plan economisch uitvoerbaar is. In de voorgaande hoofdstukken is het beleidskader en de gevolgen daarvan voor deze herziening, alsook de uitvoerbaarheid van dit plan beschreven.

Wat betreft de regelingen voor evenementen, terrassen, standplaatsen, en bed & breakfast is weliswaar sprake van een nieuw planologisch regime, echter is dit of een formalisering van een bestaand fenomeen dat tot nu toe nog niet planologisch was ingebed, en/of zodanig kleinschalig van aard dat volstaan kan worden met de verantwoording zoals in de voorgaande hoofdstukken is gegeven. Bovendien worden voor deze regelingen ontheffingsregimes opgenomen waarvoor een ruimtelijk afwegingskader is opgenomen. Bij de toepassing daarvan komt de haalbaarheid aan de orde.

Met dit bestemmingsplan worden geen nieuwe bestemmingen mogelijk gemaakt, waarvan de haalbaarheid nog moet worden aangetoond. Wel wordt de bestaande situatie gedetailleerder en op plaatsen anders (lees: correct) vastgelegd dan in het bestemmingsplan Oranje Nassau.

Het bestemmingsplan wijzigt de vigerende bestemmingen niet en voegt enkel een aantal binnenplanse ontheffingen toe. Deze laatste kunnen als zelfstandige planschadegrondslagen worden aangemerkt. Binnenplanse ontheffingsbevoegdheden mogen pas worden meegenomen in de planologische vergelijking als zij daadwerkelijk worden toegepast. Bij vaststelling van de herziening ontstaat met het opnemen van binnenplanse ontheffingen dan ook nog geen planschade. Nu de vigerende bestemmingen ongewijzigd blijven wordt er ten aanzien van deze herziening geen planschade verwacht.

V. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1 Maatschappelijke toetsing

Omdat dit plan een partiële herziening is, is geen nieuwe inspraakprocedure gevoerd. Wel heeft de gemeente een informatieavond voor bewoners van het plangebied georganiseerd. De aanleiding voor de herziening is immers niet zo zeer gelegen in gewijzigd beleid, maar in het feit dat het bestaande beleid op een andere manier juridisch vastgelegd moet worden. Ook de doorgevoerde correcties naar aanleiding van geconstateerde omissies in het bestemmingsplan geven geen aanleiding tot een nieuwe inspraakprocedure.

5.2. Vooroverleg

In het kader van het overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het concept van het bestemmingsplan voorgelegd aan enkele, voor dit plan relevante overleginstanties:

- Provincie Zuid-Holland
- Hoogheemraadschap van Rijnland
- Omgevingsdienst Zuidwest-Holland

Daarnaast heeft er een informatieavond plaatsgevonden waarin onder meer de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed, Vereniging Oud Oegstgeest en Stichting Behoud Dorpskarakter Oegstgeest zijn geïnformeerd.

5.3. Zienswijzen

Naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn een negental zienswijzen binnengekomen welke in de Nota beantwoording zienswijzen nader zijn beantwoord. In de Nota van wijzigingen zijn de wijzigingen van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpplan vermeld. Ten aanzien van de inhoud wordt naar deze bijlagen (bijlage 6 en 7) verwezen.