

Bestemmingsplan
“Oranje Nassau”

Toelichting

Vastgesteld:

Onherroepelijk:

Versie: 23 oktober 2008

Inhoudsopgave

1.	inleiding	7
1.1	aanleiding en doel bestemmingsplan	7
1.2	situering en begrenzing plangebied	7
1.3	opbouw toelichting.....	8
2.	beleidskader	9
2.1	algemeen	9
2.2	rijksbeleid.....	9
2.3	provinciaal beleid	9
2.4	regionaal beleid	10
2.5	gemeentelijk beleid	11
2.6	vigerend juridisch kader	16
3.	huidige situatie	19
3.1	ruimtelijke structuur.....	19
4.	toekomstige situatie.....	22
4.1	algemeen	22
4.2	ontwikkeling A.S.C.-locatie.....	22
4.3	locatie hoek Terweeweg/Leidsestraatweg	23
4.4	Charlotte de Bourbonlaan 18	24
4.5	ontwikkeling Terweeweg 122a	25
5.	ruimtelijke & functionele uitgangspunten	26
5.1	doelstelling bestemmingsplan “Oranje Nassau”	26
5.2	algemene uitgangspunten	26
5.3	uitgangspunten per functie.....	26
6.	milieu	29
6.1	algemeen	29
6.2	bedrijven en milieuzonering	29
6.3	geluid.....	34
6.4	bodem.....	36
6.5	luchtkwaliteit.....	39
6.6	duurzaamheid	41
6.7	externe veiligheid	43
7.	watertoets.....	44
7.1	algemeen	44
7.2	huidige situatie water.....	44
7.3	riolering.....	44
7.4	relevant beleid Hoogheemraadschap van Rijnland	45
7.5	beleid duurzaam stedelijk waterbeheer.....	46
7.6	grondwateronderzoek	48
7.7	water in plangebied “Oranje Nassau”	49
7.8	overleg met waterbeheerder	50

8.	archeologie	51
8.1	algemeen	51
8.2	archeologische waardenkaart	51
8.3	beleid	52
8.4	aanlegvergunning.....	53
8.5	archeologie en nieuwe ontwikkelingen.....	54
9.	cultuurhistorie	56
9.1	algemeen	56
9.2	monumenten	56
9.3	cultuurhistorisch waardevolle objecten.....	58
9.4	beschermd dorpsgezicht “Oranjewijk”	64
9.5	visie op de cultuurhistorische kenmerken en waarden plangebied	66
10.	flora & fauna.....	69
10.1	algemeen	69
10.2	wetgeving.....	69
10.3	uitvoerbaarheidstoets	71
11.	juridische planbeschrijving	74
11.1	inleiding.....	74
11.2	planvorm	74
11.3	regels	74
12.	maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	79
12.1	inspraak.....	79
12.2	artikel 10 Bro overleg	116
12.3	ambtelijk advies provincie	131
12.4	zienswijzen ontwerp - bestemmingsplan "Oranje Nassau"	134
12.5	wijzingen t.o.v. van het ontwerp – bestemmingsplan “Oranje Nassau”	176
13.	financiële uitvoerbaarheid.....	186

1. inleiding

1.1 aanleiding en doel bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan “Oranje Nassau” is een integrale herziening van een deel van het bestemmingsplan “Centrum”, de partiële herziening bestemmingsplan “Centrum” en de 3^e partiële herziening bestemmingsplan “Centrum” “Regeling bijgebouwen”. De aanleiding voor het maken van een nieuw bestemmingsplan voor dit gebied is ten eerste de noodzaak voor een actueel juridisch kader dat toegespitst is op de huidige situatie in het plangebied met een bijpassende planologische regeling. De van toepassing zijnde bestemmingsplanregeling dateert grotendeels uit de jaren '70 en is dus verouderd. Daarnaast worden in het voorliggende plan de kaders meegenomen voor eventuele woningbouwontwikkeling op de huidige sportvelden van A.S.C. Tenslotte zal, ter effectuering van de aanwijzing van de gemeenteraad, het beschermde dorpsgezicht “Oranjewijk” in het bestemmingsplan opgenomen worden.

Het bestemmingsplan “Oranje Nassau” bestaat uit een plankaart, een toelichting en regels, waarin een omschrijving van de bestemmingen is opgenomen. De plankaart en de regels regelen samen het gebruik van de gronden en de bebouwingsmogelijkheden. De toelichting dient beschouwd te worden als een nadere toelichting op de plankaart en de regels.

1.2 situering en begrenzing plangebied

Het plangebied omvat globaal gezien 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. Het gebied ten zuidwesten van het plangebied is het terrein van het psychiatrisch instituut Endegeest.

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 punt van het plangebied. In het gebied ten westen van het plangebied ligt het sportcomplex De Voskuyl.

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.

1.3 opbouw toelichting

In hoofdstuk 2 “Beleidskader” wordt het bestemmingsplan in een bestuurlijk kader geplaatst. Alle voor dit bestemmingsplan relevante beleidsnota’s worden in dit hoofdstuk toegelicht.

In hoofdstuk 3 “Huidige situatie” wordt een weergave gegeven van de ruimtelijke en functionele structuur zoals deze op dit moment geldt voor het bestemmingsplangebied.

In hoofdstuk 4 “Toekomstige situatie” wordt aangegeven welke planologische mogelijkheden het bestemmingsplan voor de toekomst geeft.

In hoofdstuk 5 “Ruimtelijke en functionele uitgangspunten” wordt elke aanwezige functie in het plangebied en de gewenste ontwikkeling ervan omschreven.

In hoofdstuk 6 “Milieu” wordt verder aandacht besteed aan de verschillende milieuaspecten.

In hoofdstuk 7 “Watertoets” wordt vervolgens ingegaan op het aspect water.

In hoofdstuk 8 “Archeologie” worden de archeologische waarden van het gehele plangebied omschreven en wordt specifiek ingegaan op de archeologische waarden van de locaties waar nieuwe ontwikkelingen zullen plaatsvinden.

In hoofdstuk 9 “Cultuurhistorie” worden de monumentale en cultuurhistorische waarden in het plangebied omschreven en wordt nader ingegaan op het beschermd dorpsgezicht “Oranjewijk”.

In hoofdstuk 10 “Flora & fauna” worden de resultaten van de uitvoeringstoets flora en fauna op de locaties van de nieuwe ontwikkelingen in het plan omschreven.

In hoofdstuk 11 “Juridische planbeschrijving” wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan juridisch zal worden ingericht.

Tenslotte wordt in hoofdstuk 12 “Maatschappelijke uitvoerbaarheid” en 13 “Financiële uitvoerbaarheid” ingegaan op respectievelijk de maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Dit houdt in dat inspraak, vooroverleg en de zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan worden beschreven en dat aangetoond zal worden dat het bestemmingsplan financieel uitvoerbaar is.

2. beleidskader

2.1 algemeen

Voor het plangebied gelden een aantal beleidsuitgangspunten. Aangezien het grootste gedeelte van het bestemmingsplan consoliderend is, zijn deze uitgangspunten voornamelijk te vinden in provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. In de onderstaande paragrafen zal ingegaan worden op het van toepassing zijnde beleid.

2.2 rijksbeleid

Nota Ruimte

De Nota Ruimte is op 15 mei 2005 door de Tweede Kamer aangenomen en beschrijft het nationaal ruimtelijke beleid tot 2020 met een doorkijk naar 2030. De Nota Ruimte stelt “ruimte voor ontwikkeling” centraal en gaat uit van het motto “decentraal wat kan, centraal wat moet”. Met de nota verschuift het accent van ordening naar ontwikkeling en van sturing met veel regels naar sturing op hoofdlijnen. Ontwikkelingsplanologie is hierbij het kernwoord en werkt in de praktijk vanuit een gebiedsgerichte aanpak, waarbij het vooral gaat om de kwaliteit van het geheel en minder om de verschillende doelstellingen afzonderlijk.

De Nota Ruimte bevat een beperkt aantal generieke regels onder de noemer basiskwaliteit, die zorgen voor een heldere ondergrens op het gebied van bijvoorbeeld veiligheid, milieu, verstedelijking, groen en water. Daarnaast richt het Rijk zich primair op gebieden die deel uitmaken van de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur, zoals de hoofdinfrastructuur, de ecologische hoofdstructuur, de mainports en de greenports. Buiten de nationale hoofdstructuur stelt het Rijk zich terughoudend op. Het onderhavige plangebied is gelegen buiten de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur.

2.3 provinciaal beleid

Streekplan Zuid – Holland West (februari 2003)

Het streekplan is een toetsingskader voor het ruimtelijk beleid van de gemeente, waarbij de gewenste ontwikkelingen worden aangegeven op provinciaal schaalniveau. Hoofdpunten uit het provinciaal beleid zijn het verbeteren van bereikbaarheid, variatie van vestigingsmilieus voor bedrijven, verstedelijking binnen de rode contouren en stedelijke vernieuwing.

Oegstgeest ligt in de Duin- en Bollenstreek, het noordelijkste deel van de provincie Zuid-Holland. Het plangebied van “Oranje Nassau” is in het Streekplan geheel gelegen binnen het gebiedstype “Stads- en dorpsgebied”. De gehele Duin- en Bollenstreek wordt in het Streekplan verder beschouwd als “Topgebied Cultureel Erfgoed”. Ten aanzien van wonen stelt het Streekplan voor dit gebied dat de provincie streeft naar ontwikkeling en verbetering van het woningbestand op basis van migratiesaldo nul. Tevens wil de provincie beter de gebieden binnen de bebouwingscontouren (rode contouren) benutten en uitleglocaties beperken. Dit heeft als doel dat de verschillende kernen niet aaneen groeien. Om aan dit beleid inhoud te kunnen geven, zijn rond de kernen rode contouren getrokken waarbinnen de verstedelijking zal moeten plaatsvinden. Het gehele plangebied van “Oranje Nassau” bevindt zich binnen de rode contour.

2.4 regionaal beleid

Duurzaam bouwen (Dubo)

Oegstgeest vindt duurzaam bouwen belangrijk. Duurzaam bouwen is ‘zodanig bouwen dat zo min mogelijk negatieve effecten op het milieu en de menselijke gezondheid ontstaan, gedurende de hele levensloop van het bouwwerk en de gebouwde omgeving’. Oegstgeest streeft er naar bij elk bouwplan de schade aan het milieu op korte en lange termijn zoveel mogelijk te beperken. Zij wil daarmee de kwaliteit en duurzaamheid van de stedelijke ontwikkeling op een zo hoog mogelijk niveau brengen.

Het Dubo-beleid heeft betrekking op de bouwsegmenten ‘woningbouw nieuwbouw’, ‘woningbouw beheer’, ‘utiliteitsbouw’ en ‘grond-, weg- en waterbouw’. Per bouwsegment worden ambities geformuleerd, gebaseerd op de desbetreffende Nationale Pakketten Duurzaam Bouwen. Het in deze pakketten gehanteerde ambitiesysteem, waarbij vaste Dubo-maatregelen worden aangevuld met variabele Dubo-maatregelen tot het gewenste niveau, is het uitgangspunt voor de maatregelenlijsten.

Per bouwproject is het Dubo-pluspakket uitgangspunt voor het programma van eisen. Aan de hand van de maatregelenlijst wordt de projectambitie samengesteld, geconcretiseerd en getoetst.

Milieubeleidsplan 2003 - 2010

Uit het Milieubeleidsplan zijn een drietal speerpunten te destilleren voor het milieubeleid voor de komende jaren.

De gemeenten aangesloten bij de Milieudienst West-Holland willen voldoen aan de Kyoto verplichtingen. Dit vraagt een grote inspanning op veel terreinen. Het klimaatbeleid is vooral gericht op het beperken van de vraag naar energie, het omschakelen naar duurzame energie en het zuinig gebruiken van energie. Hiermee heeft het klimaatbeleid onder meer invloed op beleid ten aanzien van verkeer en vervoer, woningbouw en gebouwenbeheer. Met grote inzet kan worden bereikt dat in 2010 de CO₂-uitstoot in deze regio in elk geval met 6% is afgenomen ten opzichte van 1990 en tenminste 5% van het totale energieverbruik binnen de gemeenten duurzaam wordt opgewekt.

Een goede milieukwaliteit is een belangrijke randvoorwaarde voor het leefbaar houden van de regio. De milieukwaliteit wordt met grenswaarden en normen door het rijk voorgeschreven. Dit rijksbeleid wordt vervolgens weer uitgewerkt in gebiedsafhankelijk milieubeleid en in deelaspecten zoals geluid, luchtkwaliteit, geur en externe veiligheid.

Milieuaspecten worden steeds meer geïntegreerd in het gemeentelijk beleid (bv. een bestemmingsplan), omdat ruimtelijke en economische keuzes vaak bepalend zijn voor de lokale milieukwaliteit, voor het behoud van landschappelijke en ecologische waarden en voor de duurzaamheid van de regio in zijn geheel. In hoofdstuk 6 wordt verder ingegaan op de milieuaspecten voor het onderhavige plangebied.

(Ontwerp) regionale structuurvisie

Het traject tot vaststelling van een regionale structuurvisie is onderweg. Op de zogenoemde visiekaart die zich binnen de regio op dit moment nog in het voortraject bevindt, staat een ‘groene verbinding’ als bovenregionaal project aangegeven. Deze is afkomstig uit het Masterplan Aaneenschakelen Landgoederen, dat op 30 juni 2004 werd vastgesteld door het Portefeuillehoudersoverleg Natuur en

Landschap van het samenwerkingsorgaan SDB / SLR (de voorloper van de huidige regio Holland Rijnland). Het gaat over het cluster van landgoederen Leiden-Oegstgeest-Warmond. Bij de grote landgoedclusters gaat het om het versterken van de ensemblewaarde. Dat wil zeggen dat niet alleen naar de bescherming van de afzonderlijke landgoederen gekeken moet worden, maar dat de betreffende clusters als samenhangend ‘landgoederenlandschap’ of ‘regionaal landgoedpark’ ontwikkeld worden. Nieuwe functies moeten passen bij het groene en statige karakter van de clusters. Historische structuren, zoals waterlopen, lanen of zichtassen, moeten actief versterkt of hersteld worden. Middelen voor groenaanleg en recreatieve voorzieningen worden met voorrang in deze clusters ingezet. Bijzondere aandacht is nodig voor de regionale differentiatie van de landgoedclusters: op basis van de landschapszonering en gebiedsprofielen krijgt elke cluster een eigen identiteit. De landgoedclusters worden met elkaar verbonden via een netwerk van groene en blauwe lijnen, die zo veel mogelijk de historische routes volgen.

2.5 gemeentelijk beleid

Structuurvisie 2005 - 2020

De Structuurvisie 2005-2020 vormt het kader waarbinnen ruimtelijke ontwikkelingen in Oegstgeest zich afspelen. De visie geeft op hoofdlijnen richting aan de dynamiek binnen de gemeente, waarbij het evenwicht tussen natuur, wonen en economie behouden blijft op de door inwoner, belanghebbenden en overheid gewenste manier. De visie is daarbij geen plan dat tot uitvoering moet worden gebracht, maar laat zien aan welke voorwaarden eventuele toekomstige ontwikkelingen zijn gebonden. Behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteiten – de dorps uitstraling – van Oegstgeest bieden de voornaamste voorwaarden waarbinnen aan de woonwensen van de inwoners voldaan dient te worden. Binnen het plangebied zijn een aantal locaties gelegen die op grond van de Structuurvisie bebouwd kunnen worden.

In de Structuurvisie wordt het sportterrein van A.S.C. benoemd als eventuele woningbouwlocatie. Verder wordt in de visie gesteld dat de onderhavige locatie als herstructureringslocatie beschouwd wordt waar de volgende voorwaarden voor van toepassing zijn:

- De bouw dient het karakter van de omgeving intact te laten;
- De hoogte van de herstructureringsbebouwing zowel als de verhouding tussen bebouwd en onbebouwd oppervlak is in beginsel gelijk of lager dan de bebouwing in de directe omgeving;
- De functie van de voorgestelde herstructureringsbebouwing is passend bij de omgeving;
- De herstructureringsbebouwing levert een bijdrage aan de kwaliteitsverbetering in de directe omgeving.

Voor de bouw van de woningen aan de Terweeweg 122a en de Charlotte de Bourbonlaan 18 is een vrijstellingsprocedure opgestart. Tijdens de procedure is door de bezwaarmakers aangegeven dat beide locaties op grond van de Structuurvisie niet als herstructureringslocaties aangemerkt kunnen worden. Naar aanleiding hiervan heeft de gemeenteraad op 30 oktober 2007 de *Toelichting bij de Structuurvisie 2005-2020* vastgesteld. In het bij die Toelichting behorende raadsvoorstel wordt uitdrukkelijk – onder meer – het perceel Charlotte de Bourbonlaan 18 en de Terweeweg 122a genoemd als een herstructureringslocatie. Voor beide locaties zijn bovengenoemde voorwaarden van toepassing.

Verder staat in de Structuurvisie Oegstgeest 2005 – 2020 het streven naar behoud en versterking van de hoofdgroenstructuur centraal. Deze hoofdgroenstructuur is gedeeltelijk gelegen binnen het onderhavige plangebied. Onder het kopje “Groenbeleidsplan” zal hier verder op ingegaan worden.

Monumentenverordening Oegstgeest 2006

Naast het feit dat monumenten en dorpsgezichten worden beschermd op grond van de Monumentenwet 1988, worden monumenten waaronder de dorpsgezichten ook beschermd op grond van de gemeentelijke Monumentenverordening Oegstgeest 2006. Oegstgeest telt momenteel 45 beschermde gemeentelijke monumenten. Verder zijn op grond van de gemeentelijke monumentenverordening twee procedures voor gemeentelijke beschermde dorpsgezichten opgestart namelijk “Oranjewijk” en “Kerkbuurt”.

Voor monumenten gelden andere regels dan voor 'normale' gebouwen en terreinen, omdat de gemeente monumenten extra wil beschermen en in stand wil houden. Bij het aanvragen van bouwvergunningen en sloopvergunningen gelden strengere regels en naast de bouw- of sloopvergunning is ook een monumentvergunning nodig. Daarentegenover bestaan er voor sommige categorieën van beschermde monumenten verschillende subsidieregelingen voor het in stand houden door middel van onderhoud of restauratie. In hoofdstuk 9 zal verder ingegaan worden op cultuurhistorie binnen het plangebied.

Welstandsnota mei 2004

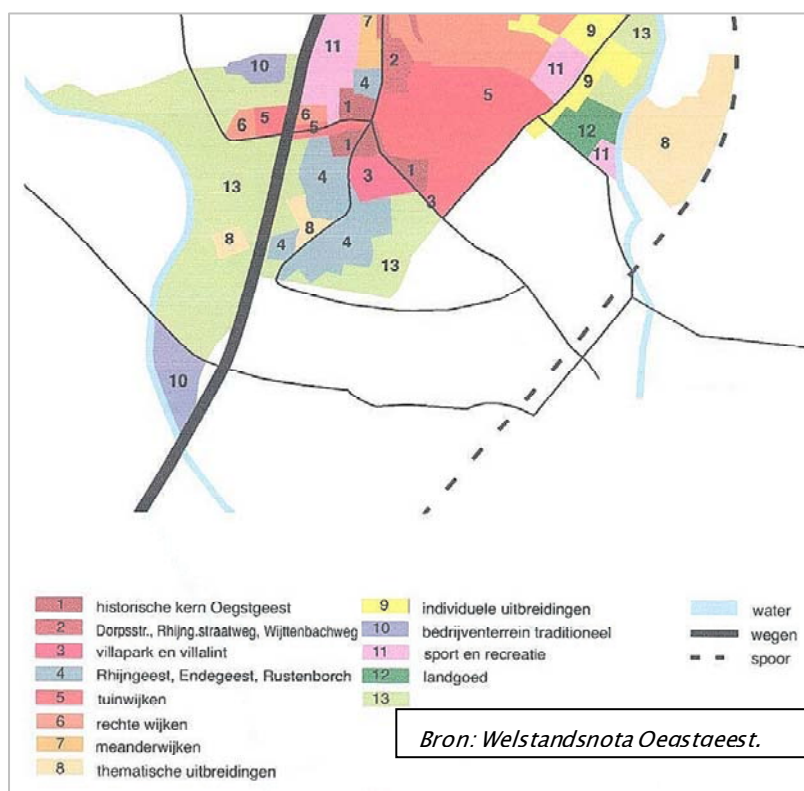
De nota heeft invloed op aanvragen voor woninguitbreidingen en toevoegingen aan de bestaande woonwijk. De Welstandsnota 2004 geeft een typering van de bestaande wijken (gebiedsindeling) en hoe hiermee in het kader van welstand mee om gegaan dient te worden (welstandsniveau). In de nota wordt verder het belang om “Oranjewijk” als beschermd dorpsgezicht aan te wijzen onderkend.

Gebiedsindeling

In de gemeente Oegstgeest kunnen op basis van overeenkomsten in functionele, stedenbouwkundige en/of architectonische kenmerken een aantal welstandsgebieden worden onderscheiden (zie figuur 1). Per welstandsgebied is een samenhangend beoordelingskader opgesteld, waarin de volgende onderdelen aan de orde komen:

- Een korte beschrijving van het gebied, waarbij aandacht wordt besteed aan de ontstaansgeschiedenis, de stedenbouwkundige of landschappelijke omgeving, een typering van de bouwwerken, het materiaal- en kleurgebruik en de detaillering.
- Een samenvatting van het beleid, de te verwachten en/of gewenste ontwikkelingen en de waardering voor het gebied op grond van belevingswaarde en eventuele bijzondere cultuurhistorische, stedenbouwkundige en/of architectonische werken.
- De aanvullende beleidsinstrumenten die de gemeente inzet in het gebied.
- Het voor het gebied geldende welstandsbeleid.

- De welstandscriteria, steeds onderverdeeld in criteria betreffende de relatie met de omgeving van het bouwwerk, de massa, de opbouw en de detaillering.



In het onderhavige plangebied is op basis van de gebiedsindeling een drietal type wijken te onderscheiden:

Gebied 1: historische kern Oegstgeest

In dit gebied is een concentratie winkels te vinden. De bebouwing bestaat zowel uit herhaalde rijenwoningen als uit individuele vrijstaande of pandsgewijs gebouwde woningen. De panden staan in een rooilijn die meestal gesloten is, soms verspringt en per rij samenhang heeft. De gebouwen zijn in het algemeen met de voorgevel gericht op de belangrijkste openbare ruimte. De kern van Oegstgeest is waardevol vanwege de strategische ligging aan de structurerende lintwegen, de

Figuur 1: gebiedsindeling Welstandsnota

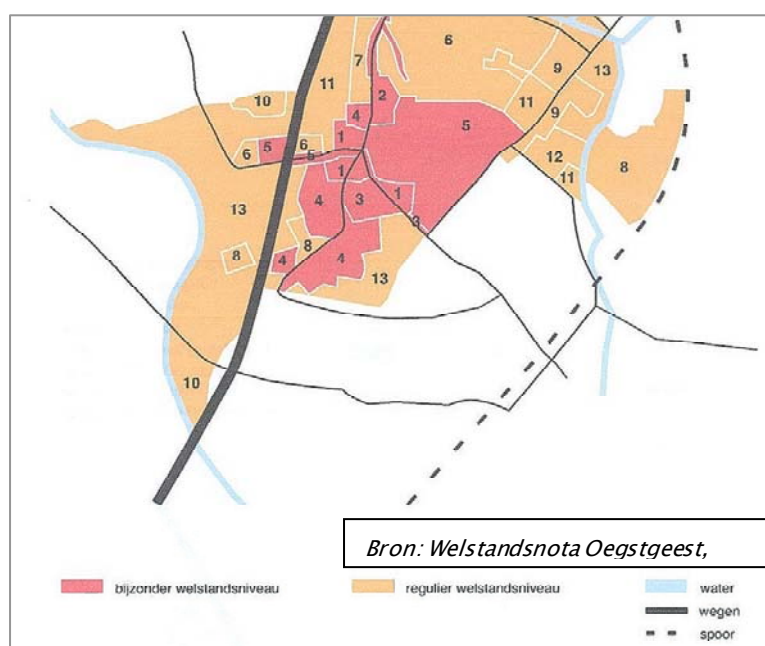
centrumfunctie en de deels beeldbepalende panden. In de kern is in de loop van de tijd nieuwbouw gepleegd, veelal ter vervanging van de oudbouw. Deze voegen zich meestal in hoofdlijnen in de historische panden en tonen in de uitwerking een eigentijds karakter. Het beleid is gericht op het behoud van de afwisseling en het dorpse karakter. Voor de historische kern geldt een bijzonder welstandsniveau, waarbij behoud en herstel van de individualiteit met aandacht voor het materiaal- en kleurgebruik belangrijke uitgangspunten voor het welstandsbeleid zijn.

Gebied 2: Dorpsstraat, Rhijngceesterstraatweg en Wijtenbachweg

De bebouwing varieert van enkele en dubbele panden tot korte rijtjes. Sommige panden hebben een plintfunctie als bijvoorbeeld winkel of horecavoorziening. De panden zijn met de voorgevel gericht op de weg en staan in een iets verspringende rooilijn die de lintweg of de dwarswegen volgt. Rooilijnen zijn per gebouw of rij in samenhang. Sommige panden hebben ondiepe voortuintjes. De gevarieerde bebouwing met de heldere structuur is cultuurhistorisch waardevol. Er is enkele nieuwbouw gepleegd die enigszins afwijkt van de oudbouw. Het beleid is gericht op behoud en versterking van de gevarieerde lintbebouwing binnen de samenhangende structuur. Voor het gebied geldt een bijzonder welstandsniveau, gericht op variatie zonder verrommeling. Bij beoordeling zal onder meer worden gestreefd naar behoud van de eenvoudige hoofdvormen en een heldere gevelindeling.

Gebied 5: Tuinwijken

De bebouwing bestaat vooral uit woonbebouwing, gegroepeerd in rijen, dubbele of enkele vrijstaande woonhuizen. De bebouwing vormt met de openbare ruimte een samenhangende eenheid. De bebouwing vormt samenhangende clusters. Panden zijn gericht op de belangrijkste openbare ruimte. De rooilijn vertoont een duidelijke samenhang met hier en daar een verspringing. De opzet van de tuinwijken met de zorgvuldig vormgegeven woningen levert een samenhangend beeld op. De groene voortuinen en openbare groenvoorzieningen versterken dit beeld. De woningen hebben een gedifferentieerde opbouw met nadrukkelijke kappen. De dynamiek in dit gebied is vrij laag. Kleine wijzigingen kunnen aanzienlijke invloed hebben op het samenhangende beeld en moeten zorgvuldig worden ingepast. 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.



Figuur 2: welstandsniveau Welstandsnota

Welstandsniveau's

Het welstandsniveau is cruciaal voor het opstellen van de welstandscriteria. Het welstandsniveau moet aansluiten bij het gehanteerde ruimtelijk kwaliteitsbeeld en de gewenste ontwikkelingen. Voor het onderhavige plangebied is het niveau “bijzonder welstandsgebied waar extra inspanning ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit gewenst is” van toepassing (zie figuur 2).

In de Welstandsnota 2004 is als aanvullend beleid opgenomen dat de monumentencommissie het college heeft geadviseerd het deel van Oranje Nassau rond de Warmonderweg, Terweeweg en de Kempenaerstraat aan te wijzen als gemeentelijk dorpsgezicht. In de welstandsnota wordt het belang van het beschermd dorpsgezicht verder onderkend door het feit dat het gebied binnen het niveau “bijzonder welstandgebied” ligt.

In 2007 is de Welstandsnota geëvalueerd en dit heeft geresulteerd in de “Nota evaluatie en actualisatie welstandsnota 2007”. Op basis van deze nota zal de Welstandsnota 2004 geactualiseerd worden. Voor het beschermd dorpsgezicht “Oranjewijk” zijn met name de aanpassingen op het gebied van lichtreclame en dakhellingen van belang.

Groenbeleidsplan

Het groenbeleidsplan vormt het kader voor hoe in Oegstgeest het gewenste groen en blauw er uit zal zien. Het geeft richting aan toekomstige (her)inrichtingen, omvormingen en eventuele uitbreidingen van het openbaar groen.

Uitgangspunten zijn:

- In stand houden en ontwikkelen van de groenstructuur in Oegstgeest en aansluiting op regionale groenstructuren;
- Kwaliteit en duurzaamheid bewaken en verhogen;
- Het optimaliseren van de gebruikswaarde van het groen;
- Voorlichting.

In het Groenbeleidsplan heeft de gemeente het streven naar behoud en versterking van de hoofdgroenstructuur verwoord. Dit streven staat ook centraal in de “Structuurvisie Oegstgeest 2005 – 2020”. Deze structuur is voor een groot deel historisch bepaald. De waterlopen (blauwe structuur) en de bos- en landgoederen zijn de belangrijkste onderdelen van de hoofdgroenstructuur. De hoofdgroenstructuur van Oegstgeest sluit aan op de bovenlokale groenblauwe structuur. Zowel de recreatieve en educatieve, als de ecologische functie van de hoofdgroenstructuur wordt van belang geacht. Om dit streven nader uit te werken zijn in het Groenbeleidsplan projecten geformuleerd. Voor het onderhavige plangebied betreft dit twee projecten:

- Landgoederenzone: verbindingszone tussen de Kaag en het poldergebied rond het Valkenburgse Meer en het Vliegkamp Valkenburg.
Deze verbindingzone maakt deel uit van de regionaal belangrijke zone die de op de strandwallen gelegen landgoederen en landgoedbossen van Wassenaar, Oegstgeest en Warmond verbindt. De landgoederen Oud-Poelgeest, Endegeest, Rhijnegeest, de Leidse Hout en de weilanden langs de Leidse Straatweg zijn bekende en zeer belangrijke groene elementen in deze zone. Een aantal verbindingen binnen deze zone is uitgesproken zwak, vooral de verbinding tussen Endegeest en het Leidse Hout via het Hendrik Kraemerpark en de verbinding met het Bos van Bosman.
- Hofdijkzone: verbindingzone tussen Voscuyt en Oud Poelgeest
Deze zone verbindt het drogere Bos van Wijckerslooth met het landgoed van Oud Poelgeest. De verbinding wordt gevormd over de Hofdijk en de Laan van Alkemade.

Kelderbeleid

Eind 2004 heeft de gemeenteraad van Oegstgeest het zogenaamde "kelderbeleid" vastgesteld. Dit beleid is thans opgenomen in de regels behorende bij de bestemming “Wonen”. Het kelderbeleid is alleen van toepassing op eengezinswoningen en heeft derhalve geen betrekking op parkeerkelders onder appartementengebouwen en gebouwen met een andere functie dan wonen.

De bouw van een kelder dient aan een aantal voorwaarden te voldoen:

1. Kelders dienen achter de voorgevellijn te worden gesitueerd. Wanneer kelders naast de woning worden gerealiseerd, geldt dat deze 3 meter achter de voorgevellijn moet liggen. Wanneer ter plaatse van de voortuin een kelder zou worden aangelegd, zou dit verregaande consequenties voor het straatbeeld hebben. Beplanting (met uitzondering van gras) is boven een kelder namelijk praktisch onmogelijk. Aanleg van een kelder onder de voortuin gaat ten koste van groen in het straatbeeld, wat afbreuk doet aan de beeldkwaliteit van de straat;
2. Buiten het bouwvlak van de woning mag de kelder maximaal 30% van het achter- en/of zijerf beslaan met een maximum van 50 m²;
3. De hoogte van de bovenzijde van de kelder, met uitzondering van maatregelen voor daglichttoetreding (lichtkoepels, ramen, luchtroosters, (dak)vensters, beluchtingskanalen etc.) en

- toegang, bedraagt ten hoogste 0,1 meter beneden peil, met dien verstande dat in voorkomende gevallen een goede aansluiting op de openbare weg en belendende percelen wordt gerealiseerd;
4. Om de overlast voor belendende percelen zoveel mogelijk te voorkomen (grondverzakking, wateroverlast e.d.), moet de afstand tot iedere perceelsgrens of in voorkomende gevallen het achterpad, de openbare weg, plantsoen, berm of watergang, tenminste 1,0 meter bedragen. Indien belendende percelen tegelijkertijd een kelder bouwen mag in de gemeenschappelijke zijperceelsgrens worden gebouwd;
 5. De te realiseren kelder mag niet ten koste gaan van de op het perceel aanwezige parkeerplaatsen.

2.6 vigerend juridisch kader

2.6.1 Vigerende bestemmingsplannen

De vigerende bestemmingsplannen die geheel of gedeeltelijk door het nieuwe bestemmingsplan “Oranje Nassau” worden vervangen zijn:

- bestemmingsplan “Centrum” (vastgesteld mei 1970);
- partiële herziening bestemmingsplan “Centrum” (vastgesteld april 1978);
- 3e partiële herziening bestemmingsplan “Centrum” “Regeling bijgebouwen” (vastgesteld maart 1997).

→ Bestemmingsplan “Centrum”

Het vigerende bestemmingsplan “Centrum” is vigerend voor de locaties die opgenomen zijn in het bestemmingsplan partiële herziening bestemmingsplan “Centrum” en waar bij Koninklijk Besluit van 15 januari 1985 alsnog goedkeuring aan onthouden is.

→ Bestemmingsplan partiële herziening bestemmingsplan “Centrum”

Het vigerende bestemmingsplan “Centrum” is vigerend voor het gebied met het Oegstgeester Kanaal als noordgrens, de A44 inclusief de wijk Buitenlust als westgrens, de gemeentegrens met Warmond als zuidgrens en de gemeentegrens met Leiden als oostgrens.

→ Bestemmingsplan 3e partiële herziening bestemmingsplan “Centrum”, “regeling bijgebouwen”

Het betreft de herziening van de vigerende regeling met betrekking tot erf- en zijtuinbebouwing in het bestemmingsplan partiële herziening bestemmingsplan “Centrum” en bestemmingsplan “Centrum”.

2.6.2 Verleende vrijstellingen

Voormalige Texaco-locatie

Op de kruising van de Geversstraat en de Terweeweg lag voorheen een Texaco – tankstation. Voor de herinrichting van deze locatie tot appartementencomplex met op de begane grond een baliefunctie is een artikel 19 WRO procedure gevoerd.

Voormalig zendingshuis

Door middel van een artikel 19 WRO procedure zijn in het voormalige zendingshuis appartementen gerealiseerd. Aansluitend is binnen dezelfde procedure een nieuw appartementencomplex direct achter het zendingshuis gerealiseerd.

Julianalaan 1

Door middel van een artikel 19 WRO procedure is het gebruik van het pand gewijzigd van wonen naar kantoor.

Geversstraat 11 tot en met 25

Het appartementencomplex Geversstraat 11 tot en met 25 is via een artikel 19 WRO procedure ter plaatse gerealiseerd.

Juffermansstraat 22A

Via een artikel 19 WRO procedure is op het toegangspad naar het voetbalveld aan de Juffermansstraat een woning gerealiseerd.

Rhijngeesterstraatweg 32-34

Het appartementencomplex aan de Rhijngeesterstraatweg met bijbehorende garages is door middel van een artikel 19 WRO procedure gerealiseerd.

Detom - locatie

Het autobedrijf aan de Rhijngeesterstraatweg 40/42 is door middel van een vrijstellingsprocedure ingevolge artikel 19 lid 2 van de Wet op Ruimtelijke Ordening verhoogd.

2.6.3 Lopende vrijstellingsprocedures

In het plangebied zijn twee locaties opgenomen waar, bij het opstellen van het onderhavige plan, een vrijstellingsprocedure voor loopt: Charlotte de Bourbonlaan 18 en de Terweeweg 122a. Ondanks dat de gehele vrijstellingsprocedure nog niet is doorlopen, zijn voor de onderhavige locaties twee rechtstreekse bouwtitels in het plan opgenomen. De stand van zaken ten aanzien van de lopende procedures wordt hier beneden geschetst.

Charlotte de Bourbonlaan 18

De heer W.A.F. Melis heeft op 23 december 2005 een aanvraag voor een reguliere bouwvergunning eerste fase ingediend voor het bouwen van een vrijstaande woning op het perceel kadastraal bekend sectie C, nummers 4339 en 4340, plaatselijk bekend Charlotte de Bourbonlaan 18 te Oegstgeest. Bij besluit van 13 februari 2007 heeft de gemeente, met vrijstelling van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Centrum - eerste partiële herziening", krachtens artikel 19, eerste lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO), aan vergunninghouder bouwvergunning eerste fase verleend. Tegen dat besluit is per brief van 23 maart 2007 bezwaar aangetekend. Tevens hebben de bezwaarmakers bij brief van dezelfde datum de voorzieningenrechter van deze rechtbank verzocht om een voorlopige voorziening te treffen. Bij uitspraak van 26 april 2007, in de zaak AWB 07/2277 WRO, heeft de voorzieningenrechter het besluit van 13 februari 2007 tot zes weken na de verzending van de beslissing op het bezwaar geschorst.

Bij besluit van 5 februari 2008, verzonden op 7 februari 2008, heeft de gemeente, overeenkomstig het advies van juni 2007, aangevuld op 2 januari 2008, van de Vaste commissie van advies voor de bezwaarschriften, en onder aanpassing van het besluit van 13 februari 2007, de bezwaren ongegrond verklaard. Tegen dit besluit hebben verzoekers bij brief van 7 maart 2008 beroep bij de rechtbank ingesteld en de voorzieningenrechter verzocht om een voorlopige voorziening te treffen. Het verzoek is op 28 maart 2008 ter zitting behandeld. De voorzieningenrechter heeft besloten dat het besluit van 13 februari 2007 tot zes weken na de datum van de verzending van de uitspraak op het beroep wordt geschorst. Op 26 augustus 2008 heeft de rechtbank 's Gravenhage uitspraak gedaan waarin het door de bezwaarmakers ingediende beroepschrift ongegrond is verklaard. De bij de rechtbank in stand gebleven vrijstelling wordt nu opgenomen in het bestemmingsplan in de vorm van een woonbestemming voor het perceel Charlotte de Bourbonlaan 18, met een bouwvlak, dat de aangevraagde woning mogelijk maakt. Voor dit perceel is met de initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst afgesloten.

Terweeweg 122a

Bij besluit van 10 maart 2005 heeft de gemeente vrijstelling verleend op grond van artikel 19, tweede lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en bouwvergunning eerste fase verleend voor de bouw van een woning op een perceel gelegen aan de Terweeweg tussen nrs. 122 en 124. Bij besluit van 31 januari 2006 heeft de gemeente, overeenkomstig het door de Vaste commissie van advies voor de bezwaarschriften in september 2005 uitgebrachte advies, de tegen dit besluit ingediende bezwaren ongegrond verklaard. Tegen dit besluit hebben de bezwaarmakers bij brief van 16 maart 2006 beroep ingesteld (bestreden besluit I). De gemeente heeft bij besluit van 2 december 2005 de bouwvergunning tweede fase verleend. Bij besluit van 3 mei 2006 heeft de gemeente de ingediende bezwaren overeenkomstig het advies van de Vaste commissie van advies voor de bezwaarschriften deels gegrond en voor het overige ongegrond verklaard. Tegen dit besluit hebben de bezwaarmakers bij brief van 8 juni 2006 beroep ingesteld (bestreden besluit II). Het beroep is op 26 februari 2007 ter zitting behandeld. De rechter heeft de beroepen vervolgens gegrond verklaard en de bestreden besluiten vernietigd. De verleende bouwvergunningen werden geschorst en de gemeente diende een nieuwe beslissing op de bezwaarschriften te nemen. Naar aanleiding van de uitspraak heeft de gemeente de ruimtelijke onderbouwing, die aan de artikel 19 lid 2 vrijstelling ten grondslag ligt, gewijzigd. Op 2 juni 2008 heeft het college een herzien collegebesluit op het bezwaar genomen. Inmiddels is een mediation-traject gestart. Het bouwvlak en de hoogtematen voor deze woning zijn conform afspraken op de plankaart aangegeven. Voor de betreffende locatie is met de initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst afgesloten.

3. huidige situatie

3.1 ruimtelijke structuur

Historische ontwikkeling

De strandwal waarop Oegstgeest is gelegen werd al vroeg bewoond. Vermoedelijk is het eigenlijke dorp Oegstgeest, bestaande uit twee verschillende buurtjes de Kerkbuurt en de Leidse Buurt, in de achttiende eeuw ontstaan. De Leidse Buurt bestond uit de spaarzame lintbebouwing langs de huidige Leidsestraatweg en Geversstraat alsmede twee daarop aansluitende, even spaarzaam bebouwde woongebieden. In het zuiden was dat de driehoek tussen Geversstraat, De Kempenerstraat en Terweeweg. In het noordwesten de driehoek tussen Geversstraat, Rhijngeesterstraatweg en Deutzstraat. De eerste stond bekend als “De Pen” en de laatste als “De Punt”. “De Pen” maakt thans onderdeel uit van het onderhavige plangebied. Pas vanaf de 19e eeuw groeide het inwonertal van Oegstgeest sterk. De aanleg van de tramverbinding tussen Leiden en Katwijk via Oegstgeest en de tramverbinding met Den Haag gaf een belangrijke impuls aan de ontwikkeling van Oegstgeest als forensendorp. Vanaf ongeveer 1900 werd de dorpsuitbreiding omvangrijker en planmatiger. Aan de noordzijde van “De Pen” werd gestart met de ontwikkeling van Oranjewijk.

Bij het ontstaan van en de ontwikkeling van de Oranjewijk is niet zozeer sprake geweest van een afgerond plan als wel van een gefaseerd groeiproces. Aan de basis van de ontwikkeling ligt het uitbreidingsplan van de gemeente Oegstgeest uit 1911, dat voorziet in een rechtlijnige “schaakbord”-opzet voor het totale stratenplan. Bij de ontwikkeling van de Oranjewijk wordt hier vanaf het begin – min of meer noodgedwongen vanwege de vorm van de reeds bestaande percelen – van afgeweken. Zo wordt in 1913 de eerste aanpassing van het plan gerealiseerd, doordat de dan nieuw aan te leggen Prins Hendriklaan (eerst Prins Hendrikpark genoemd) een bochtig verloop krijgt. Door de wijziging in het plan wordt reeds bij de aanvang van het plan bewust gekozen voor de realisatie van een parkachtige villawijk met zo min mogelijk huizenblokken met goedkopere woningen. Met de aanleg van de Julianalaan in 1916 wordt de eerste ontwikkelingsfase van de Oranjewijk afgerond. De volgende fase omvat de aanleg in 1920 van de Willem de Zwijgerlaan, waarbij op de aansluiting met de Koninginnelaan de karakteristieke vijver wordt aangelegd. In deze fase komen de Frederik Hendriklaan en de Nassaulaan tot stand. De derde en laatste fase loopt van stapel in 1928, wanneer de Koninginnelaan verder wordt doorgetrokken en via een bocht langs het bos van Wijckerslooth (van Griethuysenplein en Louise de Colignylaan) wordt aangesloten op de Terweeweg. Tevens wordt een vierde entree gerealiseerd aan de Rhijngeesterstraatweg: het Oranjepark (de latere Oranjelaan).

Particuliere woningbouwcomplexen zijn in het plangebied vanaf 1935 tot stand gekomen, onder andere in de omgeving van de Charlotte de Bourbonlaan en later in de omgeving van de Hofbrouckerlaan.

Stedenbouwkundige structuur Oranje Nassau

Bebouwing

Kenmerkend in het plangebied is de geleidelijke verdichting van de structuur en afname van het villa-achtige karakter vanuit het zuid-westelijke gedeelte van het plangebied in noord-oostelijke richting. Hierin is de gefaseerde opzet van het plangebied te herkennen. Daarnaast heeft zich in een eerder stadium een ander bebouwingspatroon – “De Pen” - ontwikkeld in het zuidelijke gedeelte van het plangebied dat thans verweven is met de bebouwing uit de 20e eeuw, maar duidelijk afwijkt.

Het plangebied kan in grove lijnen opgedeeld worden in drie verschillende soorten woonbebouwing:

- de vooroorlogse villabuurt in het zuid-westelijke gedeelte van het plangebied;
- de naoorlogse woonbuurt in het noord-oostelijke gedeelte van het plangebied;
- de oudere lintbebouwing – van voor de 20e eeuw - in het gebied rondom de Geversstraat, De Kempenaerstraat en de Terweeweg.

Het grootste gedeelte van het plangebied is gerealiseerd in de eerste helft van de 20e eeuw. De vooroorlogse woonbuurt zijn opgezet als villabuurt in tuindorpsfeer, die zich kenmerken door het licht gebogen stratenverloop en de vrijstaande en geschakelde woningen op ruime kavels. De woningarchitectuur is gevarieerd, maar door het gebruik van verwante stijlen en materialen wordt in de buurt toch een harmonieus en architectonisch samenhangend totaalbeeld tot stand gebracht. In deze buurt is het openbaar groen schaars. Dit wordt echter gecompenseerd door de voor- en zijtuinen die aan het straatbeeld een groen karakter geven.

De naoorlogse woningbouw in het plangebied is minder ruim van opzet en voornamelijk geschakeld. De woonstraten zijn in tegenstelling tot de villawijk recht van karakter en de percelen zijn kleiner van omvang. Het woonmilieu is echter dusdanig van opzet dat de overgang tussen de vooroorlogse delen van het plangebied enerzijds en de naoorlogse delen anderzijds nauwelijks opvalt.

In het gebied rondom de Geversstraat, De Kempenaerstraat en de Terweeweg is oudere kleinschalige lintbebouwing - van voor de 20e eeuw - gelegen, waarvan de afzonderlijke panden een enigszins dorps karakter hebben. De voorgevels van de panden grenzen direct aan de openbare ruimte of hebben ondiepe voortuinen. In het gebied is een mengmilieu aanwezig. In veel panden is op de begane grond een publiekgerichte functie aanwezig (winkels, horeca, dienstverlening) terwijl de verdiepingen in veel gevallen worden bewoond of worden gebruikt voor bedrijfsmatig gebruik zoals opslag.

Winkels, horeca en (dienstverlenende) bedrijven

In het plangebied zitten de winkels, horeca-aangelegenheden en de dienstverlenende bedrijven met name in de De Kempenaerstraat en in de directe omgeving daarvan.

In de De Kempenaerstraat zijn voornamelijk kleinschalige winkels aanwezig zoals kledingzaken, schoenenwinkels en drogisterijen. In de De Kempenaerstraat zijn, tussen de Geversstraat en de Terweeweg, aan beide zijden winkels aanwezig. Tussen de Terweeweg en de Warmonderweg is de De Kempenaerstraat eenzijdig bewinkeld. 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 tweede verdieping van het betreffende pand is gerealiseerd. Het betreft echter uitzonderingsgevallen op de algemene beleidsregel, die stelt dat de tweede verdieping bedoeld is ten behoeve van 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 de voorwaarden dat het kleinschalige karakter van de bebouwing behouden blijft.

Aan het Terweeplein is verder een Albert Heijn – met een directe verbinding met de De Kempenaerstraat - gevestigd en drukkerij De Kempenaer.

Tenslotte is er op de Geversstraat, tussen de Prins Hendriklaan en de Terweeweg, een concentratie van winkels, horeca en dienstverlenende bedrijven aanwezig zoals een fietswinkel, een snackbar, een antiekwinkel, een accountantskantoor en een reisbureau.

Bedrijven en kantoren

In het plangebied is een beperkt aantal bedrijven en kantoren aanwezig. Te denken valt aan Autobedrijf Detom, het kantorencomplex aan de Rhijngeesterstraatweg en een kantoor aan de Julianalaan. Verder zijn er verspreid in het plangebied kantoren en bedrijfjes aanwezig die binnen de woonfunctie uitgeoefend worden.

Sociaal-culturele voorzieningen

Binnen het plangebied zijn de volgende sociaal-culturele voorzieningen aanwezig:

voetbalvereniging ASC, een sportschool, basisschool, kerken, diverse praktijken zoals huisartsen, fysiotherapeuten en tandartsen en een dagcentrum voor verstandelijk gehandicapten (Jottem).

Groen

Het plangebied is ondanks de kleinschaligheid royaal van opzet. Het oogt daardoor ruim, open en groen. Het groene karakter van het plangebied wordt vooral bepaald door het groen dat aanwezig is in de voor- en zijtuinen van de woningen. De hoeveelheid openbaar groen is weliswaar beperkt, maar geeft het straatprofiel een herkenbaar parkachtig karakter. Het parkachtige karakter manifesteert zich met name bij de plantsoenen met vijvers op de hoek van de Oranjelaan – Louise de Colignylaan en de driehoek Koninginnelaan – Willem de Zwijgerlaan – Frederik Hendriklaan. Daarnaast wordt het groene karakter van het plangebied versterkt door het Bos van Wijckerslooth dat oorspronkelijk deel uitmaakte van de uit de 18e eeuw daterende buitenplaats Duinzigt en het park rondom het voormalige zendingshuis. Tenslotte draagt de laanbeplanting nog bij aan het groene karakter van de woonwijk.

Openbare ruimte

De openbare ruimte in het plangebied bestaat voornamelijk uit de aanwezige openbare wegen. De hoofdontsluiting van het gebied vindt plaats via een V-vormige wegenstructuur: Warmonderweg – Leidsestraatweg – Geversstraat – Rhijngeesterstraatweg. Naast deze hoofdontsluiting ligt er intern in het plangebied ook een doorgaande noord-zuid ontsluiting: de Terweeweg, één van de oude hoofdroutes. De hiervoor genoemde routes vormen een ontsluitingssysteem dat de gehele buurt gelijkmatig ontsluit. De verdichting van dit systeem door de verschillende woonstraten van het plangebied levert een fijnmazig netwerk op dat de gehele buurt een bijzonder transparant en toegankelijk karakter geeft.

De openbare ruimte omvat verder de twee grotere groenelementen, die hierboven reeds genoemd zijn: het Bos van Wijckerslooth en het park rondom het zendingshuis. Het aantal kleine groenelementen in de openbare ruimte is gering. Hierbij gaat het naast gebruiksgroen ook om siergroen.

4. toekomstige situatie

4.1 algemeen

Binnen het plan zijn twee wijzigingsbevoegdheden opgenomen: de ontwikkeling A.S.C. – locatie en de locatie hoek Terweeweg/Leidsestraatweg. Verder lopen bij het opstellen van het plan twee vrijstellingsprocedures voor de bouw van een woning aan de Charlotte de Bourbonlaan 18 en de Terweeweg 122a. De twee bouwvoornemens zijn in een dusdanige fase van de procedure dat voor deze twee locaties een directe bouwtitel is opgenomen.

4.2 ontwikkeling A.S.C.-locatie

In de Structuurvisie Oegstgeest 2005 – 2020 zijn de sportvelden van A.S.C. opgenomen als locatie die eventueel voor passende woningbouw in aanmerking kan komen. Op basis van het gestelde in de Structuurvisie heeft de raad ingestemd met de verhuizing van A.S.C. naar de nieuwe locatie in de Overveerpolder en woningbouw op de huidige locatie aan de Duivenvoordestraat. Gezien het feit dat bij het opstellen van dit bestemmingsplan het inrichtingsplan nog niet bekend is, is er voor gekozen om geen directe bouwtitels in het plan op te nemen. In plaats daarvan zal de ontwikkeling mogelijk gemaakt worden door middel van een wijzigingsbevoegdheid. Het college zal bij de uitoefening van haar bevoegdheid om het wijzigingsplan als bedoeld in artikel 9, lid 4 vast te stellen eerst de commissie Ruimte en de raad horen. Het college zal het wijzigingsbesluit op zijn vroegst nemen nadat de raadsvergadering, volgend op genoemde commissievergadering, gepasseerd is.

Op de ontwikkeling van de A.S.C. – locatie zijn de voorwaarden voor bebouwing van herstructureringslocaties van toepassing zoals bedoeld in de Structuurvisie:

- de bouw dient het karakter van de omgeving intact te laten;
- de hoogte van de herstructureringsbebouwing zowel als de verhouding tussen bebouwd en onbebouwd oppervlak is in beginsel gelijk of lager dan de bebouwing in de directe omgeving;
- de functie van de voorgestelde herstructureringsbebouwing is passend bij de omgeving;
- de herstructureringsbebouwing levert een bijdrage aan de kwaliteitsverbetering in de directe omgeving.

In de regels is voor de inrichting van de A.S.C.-locatie opgenomen dat de ontwikkelende partij moet uitgaan van het volgende programma:

- Er zullen maximaal 50 grondgebonden eengezinswoningen gerealiseerd worden.
- Er zal een openbaar trapveld aangelegd worden.
- Er zal maximaal 1000 m² gereserveerd dienen te worden om dementerende personen te kunnen huisvesten. Indien op de verdieping(en) van de maatschappelijke voorziening (niet-grondgebonden) woningen gerealiseerd worden, zal maximaal 1500 m² gereserveerd worden ten behoeve van een maatschappelijke voorziening.
- De ontwikkelaar doet specifiek onderzoek naar de waterhuishouding en treedt in overleg met het Hoogheemraadschap. Er dient minimaal 15% van de toename aan verharding aan water in het wijzigingsgebied gerealiseerd te worden.
- De ontwikkelaar doet specifiek onderzoek naar verkeer en parkeren;
- Er dienen minimaal twee ontsluitingswegen te worden gerealiseerd.

4.3 locatie hoek Terweeweg/Leidsestraatweg

Voor de locatie hoek Terweeweg/Leidsestraatweg is binnen de bestemming “Horeca” een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. De locatie Terweeweg/Leidsestraatweg kan op grond van de Structuurvisie Oegstgeest 2005 – 2020 niet aangemerkt worden als een herstructureringslocatie. Om aangemerkt te kunnen worden als herstructureringslocatie dient er bebouwing aanwezig te zijn. Ter plaatse is geen sprake van een fysieke structuur die hervormd dient te worden. Gezien het feit dat voor het vaststellen van de Structuurvisie al sprake was van planvorming zijn er richting de initiatiefnemer verwachtingen gewekt die niet ongedaan gemaakt kunnen worden door het vaststellen van de Structuurvisie. In 2004 heeft de initiatiefnemer reeds een schetsplan bij het college van burgemeester en wethouders ingediend en om te voldoen aan een door het college gestelde ontwikkelingsvoorwaarde het rapport “Stedenbouwkundige randvoorwaarden De Beukenhof” laten opstellen door een gerenommeerd stedenbouwkundig bureau. Dit bureau heeft in juni 2008 een update gemaakt van het rapport.

Op grond van de Structuurvisie moet de locatie bij De Beukenhof worden beschouwd als zijnde een inbreidingslocatie. Door de reeds gedane toezeggingen moet echter afgeweken worden van het gestelde in de Structuurvisie en dient de onderhavige locatie beschouwd te worden als een herstructureringslocatie. Dit heeft tot gevolg dat op het bouwplan de herstructureringsvoorwaarden van toepassing zijn zoals bedoeld in de Structuurvisie:

- de bouw dient het karakter van de omgeving intact te laten;
- de hoogte van de herstructureringsbebouwing zowel als de verhouding tussen bebouwd en onbebouwd oppervlak is in beginsel gelijk of lager dan de bebouwing in de directe omgeving;
- de functie van de voorgestelde herstructureringsbebouwing is passend bij de omgeving;
- de herstructureringsbebouwing levert een bijdrage aan de kwaliteitsverbetering in de directe omgeving.

Naast de herstructureringsvoorwaarden dient de initiatiefnemer tevens te voldoen aan een aantal uitgangspunten die specifiek van toepassing zijn voor de locatie van de Beukenhof:

- er dient zorgvuldig te worden omgegaan met deze bijzondere locatie gelegen aan een historisch lint;
- de ontwikkeling dient te passen in de omgeving;
- er dient sprake te zijn van een zowel een functionele als een ruimtelijke kwaliteitstoeyoeging;
- de groene kwaliteiten van de plek dienen zoveel mogelijk gehandhaafd te worden. Ter plaatse is sprake van een:
 - 2 Chinese moerascypressen (bijzonder waardevol);
 - Gewone beuk (waardevol);
 - Paardekastanje (monumentaal);
 - Beuk (monumentaal);
 - Ginkgo Biloba (bijzonder waardevol);
 - Plataan (monumentaal).
- de totale parkeerbehoefte, bestaand en nieuw, dient op eigen terrein te worden opgelost.

In het definitieve rapport met de “Stedenbouwkundige randvoorwaarden De Beukenhof” van juni 2008 is onderbouwd op welke wijze het bouwplan voldoet aan de bovengenoemde

herstructureringsvoorwaarden en algemene voorwaarden. De randvoorwaarden voor de ontwikkeling van de locatie zien er samengevat als volgt uit:

- de rooilijn van de voorgevels dient gelijk te zijn aan de overige bebouwing aan de Leidsestraatweg en aan de Terweeweg;
- de korrelmaat van de bebouwing dient aan te sluiten bij de maat van het villalint;
- de hoogte van de bebouwing is gerelateerd aan de hoogte van de naastgelegen villa's;
- op de hoek van de Terweeweg/Leidsestraatweg is een bouwaccent mogelijk. De hoogte van de Terweehof wordt daarbij niet overschreden;
- de bebouwing is een beëindiging van het villalint en vormt een markering van de route naar het centrum. Dit dient in de architectuur tot uitdrukking te komen;
- het groene karakter van de villalaan dient doorgezet te worden met ruime voortuinen en een groene erfafscheiding;
- entree van het perceel voor autoverkeer loopt via de Terweeweg;
- per toegevoegde woning dient 1,9 parkeerplaats gerealiseerd te worden en dienen voor de Beukenhof 39 parkeerplaatsen te worden gehandhaafd.

4.4 Charlotte de Bourbonlaan 18

In paragraaf 2.6.3 “Lopende vrijstellingsprocedures” staat vermeld dat voor de realisatie van een woning aan de Charlotte de Bourbonlaan 18 een vrijstellingsprocedure ingevolge artikel 19 lid 1 WRO is opgestart. Vooruitlopend op de afronding van deze procedure is voor de onderhavige locatie op de plankaart een directe bouwtitel opgenomen.

De Structuurvisie Oegstgeest 2005 – 2020 beschrijft deze locatie als een tuinwijk. Een tuinwijk kenmerkt zich door de halfopen, groene structuur. Halfopen betekent niet 50% open, maar duidt op een opening in de bebouwde rand van het bouwblok om de 'x' woningen. Ter voorkoming dat er discussie kan ontstaan over het feit of de onderhavige locaties wel of niet beschouwd dient te worden als een herstructureringslocatie heeft de gemeenteraad op 30 oktober 2007 de *Toelichting bij de Structuurvisie 2005-2020* vastgesteld. In het bij die Toelichting behorende raadsvoorstel wordt uitdrukkelijk – onder meer – het perceel Charlotte de Bourbonlaan 18 genoemd als een herstructureringslocatie.

Op grond van de Structuurvisie dient de Charlotte de Bourbonlaan 18 dus te worden beschouwd als een herstructureringslocatie. Als gevolg hiervan zijn op het bouwplan de herstructureringsvoorwaarden van toepassing zoals bedoeld in de Structuurvisie:

- de bouw dient het karakter van de omgeving intact te laten;
- de hoogte van de herstructureringsbebouwing zowel als de verhouding tussen bebouwd en onbebouwd oppervlak is in beginsel gelijk of lager dan de bebouwing in de directe omgeving;
- de functie van de voorgestelde herstructureringsbebouwing is passend bij de omgeving;
- de herstructureringsbebouwing levert een bijdrage aan de kwaliteitsverbetering in de directe omgeving.

In de ruimtelijke onderbouwing behorende bij de vrijstelling is verder onderbouwd waarom het bouwplan voldoet aan de bovengenoemde herstructureringsvoorwaarden.

4.5 ontwikkeling Terweeweg 122a

In paragraaf 2.6.3 “Lopende vrijstellingsprocedures” staat vermeld dat voor de realisatie van een woning aan de Terweeweg 122a een vrijstellingsprocedure ingevolge artikel 19 lid 2 WRO is opgestart.

Vooruitlopend op de afronding van deze procedure is voor de onderhavige locatie op de plankaart een directe bouwtitel opgenomen.

De Structuurvisie Oegstgeest 2005 – 2020 beschrijft deze locatie als een tuinvijk. De plekkarakteristiek waarop dit bouwplan aansluit binnen die structuur, is met name de karakteristiek van het ruime, groene binnenterrein binnen dat halfopen bouwblok. De ruimte van de binnenterreinen maakt dat er op sommige plaatsen plek is voor de toevoeging van een woning, die dan in de plaats komt van een schuur of ander bouwwerk dat zich op dat binnenterrein bevindt. Verdere afstemming op de plek vindt plaats door zoveel mogelijk te proberen binnen de contouren van het oude bouwwerk dat er stond, te blijven en door een goede situering van voor- en achterzijden van het gebouw.

Op 30 oktober 2007 heeft de gemeenteraad van Oegstgeest de *Toelichting bij de Structuurvisie 2005-2020* vastgesteld. In het bijbehorende raadsvoorstel wordt uitdrukkelijk met het oog op herstructureringslocaties, zoals die aan de Terweeweg 122a, verklaard: *“Daarmee is de opsomming van de belangrijkste ontwikkelingen per deelgebied (pagina's 20 tot en met 29) geen limitatieve opsomming en er kunnen dus meer potentiële herstructureringslocaties bestaan die ten tijde van de vaststelling van de structuurvisie nog niet als zodanig herkend en benoemd zijn.”*

Op grond van de Structuurvisie kan de Terweeweg 122a dus worden beschouwd als een herstructureringslocatie. Als gevolg hiervan zijn op het bouwplan de herstructureringsvoorwaarden van toepassing zoals bedoeld in de Structuurvisie:

- de bouw dient het karakter van de omgeving intact te laten;
- de hoogte van de herstructureringsbebouwing zowel als de verhouding tussen bebouwd en onbebouwd oppervlak is in beginsel gelijk of lager dan de bebouwing in de directe omgeving;
- de functie van de voorgestelde herstructureringsbebouwing is passend bij de omgeving;
- de herstructureringsbebouwing levert een bijdrage aan de kwaliteitsverbetering in de directe omgeving.

In de ruimtelijke onderbouwing behorende bij de vrijstelling is verder onderbouwd waarom het bouwplan voldoet aan de bovengenoemde herstructureringsvoorwaarden.

5. ruimtelijke & functionele uitgangspunten

5.1 doelstelling bestemmingsplan “Oranje Nassau”

Het voorliggende bestemmingsplan consolideert voornamelijk de bestaande situatie in het plangebied. Hierbij wordt enige flexibiliteit geboden voor kleinschalige ontwikkelingen die geen negatieve invloed hebben op de bestaande situatie. In het plan zijn verder twee woningbouwontwikkelingen via een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Ter plaatse van de sportvelden van voetbalvereniging A.S.C. worden 50 woningen beoogd en op de hoek Terweeweg/Leidsestraatweg 3 of 4.

5.2 algemene uitgangspunten

Ten behoeve van het behoud van het beschermd dorpsgezicht en de aanwezige monumenten en cultuurhistorisch waardevolle objecten is besloten om alle hoofdbebouwing een strak bouwvlak te geven. Dit betekent dus dat de hoofdbebouwing op grond van het bestemmingsplan niet kan worden uitgebreid. Er zijn wel mogelijkheden opgenomen om aan-, uit- en bijgebouwen te kunnen realiseren. Hierbij is zoveel mogelijk aangesloten bij de regeling zoals opgenomen in de 3^e partiële herziening bestemmingsplan “Centrum”. Verder zal om voornoemde reden voor alle bebouwing (afgerond) de bestaande goot- en nokhoogte opgenomen worden. Tenslotte zijn voor het gehele plangebied de parkeermogelijkheden op eigen erf geïnventariseerd. Deze parkeerplaatsen op eigen erf dienen in stand te worden gehouden en mogen niet bebouwd worden. Tevens geldt voor de adressen gelegen in het beschermd dorpsgezicht dat, met uitzondering van het verlengde van de voorgevelrooilijn, voor de voorgevelrooilijn geen parkeerplaatsen mogen worden gerealiseerd.

5.3 uitgangspunten per functie

Wonen

Kenmerkend in het plangebied is dat de bebouwing en de gronden overwegend voor de woonfunctie zijn ingericht. Bovendien draagt het aanwezige groen bij de woningen in grote mate bij aan de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied. Eén van de uitgangspunten is derhalve het behoud van de bestaande woonkwaliteit. Om deze reden zal het niet toegestaan zijn om woningen binnen de bestemming Woondoeleinden danwel bovenwoningen binnen de bestemming Gemengde Doeleinden te onttrekken aan de woonfunctie om ter plaatse bv. winkels en horeca te vestigen. Binnen de woonfunctie is het wel toegestaan om een aan-huis-verbonden-beroep/bedrijf uit te oefenen.

In het plan zijn verder de ongebruikte bouwkvavels uit de vorige planperiode overgenomen. Alvorens deze kvavels in het plan te hebben opgenomen, is overwogen of dit niet in strijd zou zijn met de uitgangspunten van de Structuurvisie Oegstgeest 2005 – 2020. Uit de visie blijkt namelijk dat het behoud van het dorpsse karakter en de groene kwaliteit belangrijke randvoorwaarden zijn voor toelaten van ontwikkelingen. Hoe verhouden deze randvoorwaarden zich ten opzichte van het opnemen van de ongebruikte bouwkvavels in het bestemmingsplan “Oranje Nassau”?

Ten aanzien van het thema “Wonen” wordt in de Structuurvisie het volgende gesteld: *“Uitbreiding van de woningvoorraad is mogelijk waar de bestaande kwaliteit dit toestaat of daarom vraagt. Er mag binnen de bebouwde kom alleen gebouwd worden op herstructureringslocaties, waarbij het gaat om*

vervanging van bestaande bouw en verbetering van de kwaliteit van het gebied en zijn omgeving.”

De vraag die bij het opnemen van de ongebruikte bouw kavels in het bestemmingsplan “Oranje Nassau” is gesteld, is of door het opnemen van deze bouw kavels sprake zou zijn van een uitbreiding van de woningvoorraad zoals bedoeld in de Structuurvisie. Het antwoord is nee. Uitgaande van het bestemmingsplan “Partiële herziening bestemmingsplan Centrum” dienen de ongebruikte bouw kavels beschouwd te worden als een onderdeel van de bestaande woningvoorraad en niet als zijnde een uitbreiding van de woningvoorraad. Op het moment dat op basis van dit plan voor de betreffende percelen een bouwvergunning wordt aangevraagd, is toetsing aan de Structuurvisie namelijk niet noodzakelijk, omdat op grond van het bestemmingsplan gebouwd mag worden. Met andere woorden er wordt gebruikt gemaakt van de woningbouw mogelijkheden binnen de bestaande woningvoorraad, waardoor de Structuurvisie voor deze locaties niet van toepassing is. Verder is in de Structuurvisie geen randvoorwaarde opgenomen dat de bestaande woningvoorraad, bijvoorbeeld bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan, verkleind dient te worden ten behoeve van het behoud van het dorps karakter en de groene kwaliteit. Gezien het voorgaande mag derhalve geconcludeerd worden dat het opnemen van de ongebruikte bouw kavels in het bestemmingsplan “Oranje Nassau” geen uitbreiding van de woningvoorraad met zich meebrengt en dus niet in strijd is met de uitgangspunten van de Structuurvisie Oegstgeest 2005 – 2020.

Winkels, horeca en (dienstverlenende) bedrijven

De aanwezige winkelvoorzieningen in het plangebied passen goed binnen het bestaande woonmilieu. Met name de Kempenaerstraat met een gevarieerd winkelaanbod en kleinschalig dorps karakter sluit goed aan op het rustige karakter van het woonmilieu in het plangebied. Eén van de uitgangspunten is derhalve het behoud en het versterken van het aanwezige winkelconcentraat.

De aanwezige horeca en (dienstverlenende) bedrijven zijn gemengd tussen de winkelvoorzieningen en woningen aanwezig. De 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.

Bedrijven en kantoren

In het plangebied is één autobedrijf aanwezig en een aantal kantoorlocaties. Het uitgangspunt binnen het plan is handhaving van het huidige gebruik.

Sociaal-culturele voorzieningen

In het plangebied zijn een aantal sociaal-culturele voorzieningen aanwezig. Te denken valt aan de kerken, de school, het dagcentrum voor verstandelijk gehandicapten, het internaat en een aantal praktijken van onder andere huisartsen en tandartsen. Het uitgangspunt binnen het plan is handhaving van het huidige gebruik.

Groenelementen

Het aanwezige groen in het plangebied draagt bij aan de woonkwaliteit. Een aantal locaties in het plan worden beschouwd als beeldbepalend. Dit laatste brengt met zich mee dat de inrichtings- en beheermaatregelen gericht dienen te zijn op de instandhouding en verbetering van het openbaar groen. Tot beeldbepalende groenelementen in het plan behoren:

- het Bos van Wijckerslooth;
- het park van de zendingsschool;
- het pleintje aan de Willem de Zwijgerlaan;

- het Emmaplein;
- het plantsoen op de kruising Hofdijck – Hofbrouckerlaan;
- het plantsoen naast Hofbrouckerlaan 46;
- het parkje aan de Louise Colignylaan;
- het plantsoen t.o. Louise de Colignylaan 38;
- het plantsoen op de kruising Koninginnelaan – Prins Hendriklaan;
- het plantsoen naast Prinses Marijkelaan 1;
- het Burgemeester van Griethuysenplein;
- de kruising Koninginnelaan/Julianalaan.

Voor zover het openbare groen niet beschouwd wordt als zijnde beeldbepalend, wordt daarmee in het plan ruimte geboden tot herinrichting voor andere doeleinden, zoals speelterreinen. Aanvullend dient nog opgemerkt te worden dat het in deze alleen groen betreft dat geen wezenlijke bijdrage levert aan de groen kwaliteit van de wijk. Verder dragen de aanwezige laanbeplantingen bij aan de woonkwaliteit. Deze zullen opgenomen worden binnen de bestemming “Verkeer”.

Eerder is reeds opgemerkt dat het privégroen een wezenlijke bijdrage levert aan de woonkwaliteit in het plangebied. Ondanks dit zullen er in het bestemmingsplan geen nadere eisen worden verbonden aan dit groen.

Verkeersdoeleinden

Alle wegen, voet- en fietspaden en parkeerplaatsen in het plangebied zullen bestemd worden tot verkeersdoeleinden. Binnen de bestemming “Verkeer” zal een inrichtingsflexibiliteit opgenomen worden die nodig kan zijn om op nieuwe ontwikkelingen en behoeften te kunnen inspelen. Zover als nu bekend zullen er gedurende de planperiode geen belangrijke wijzigingen plaatsvinden in de openbare ruimte met betrekking tot verkeer. Wanneer de A.S.C.-locatie en hoek Terweeweg - Leidsestraatweg wordt ontwikkeld, zal de ontwikkelaar onderzoek doen naar de gevolgen voor verkeer en parkeren.

Monumenten en cultuurhistorisch waardevolle objecten

In het plangebied zijn rijks- en gemeentelijke monumenten, en cultuurhistorisch waardevolle objecten aanwezig. Ter bescherming van de monumenten en de cultuurhistorisch waardevolle objecten zijn in de regels nadere eisen opgenomen. Daarnaast zal op de plankaart het beschermd dorpsgezicht “Oranjewijk” als dubbelbestemming opgenomen worden. De begrenzing van het dorpsgezicht is gelegen in de Rhijneesterstraatweg, Geversstraat, De Kempnaerstraat, Juffermansstraat, Terweeweg, Louise de Colignylaan, Oranjelaan en het Bos van Wijckerslooth.

6. milieu

6.1 algemeen

Het voorliggende bestemmingsplan is overwegend consoliderend van aard. Concreet betekent dit dat de bestaande functies en bebouwing worden vastgelegd. Het consoliderend karakter van het plan brengt met zich mee dat er nauwelijks een wijziging in de toekomstige milieusituatie zal ontstaan. Ten aanzien van de bestaande functies en bebouwing zal in deze paragraaf worden ingegaan op de huidige milieusituatie. Daarnaast worden in het plan - via de wijzigingsbevoegdheid binnen de bestemmingen “Sport” en “Horeca” - twee nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Verder zijn, vooruitlopend op de afronding van de vrijstellingsprocedure, twee directe bouwtitels voor de Charlotte de Bourbonlaan 18 en de Terweeweg 122a opgenomen. Voor zover deze ontwikkelingen een raakvlak met milieu hebben, zal in deze paragraaf op de milieugevolgen van deze ontwikkelingen worden ingegaan.

6.2 bedrijven en milieuzonering

In het plangebied worden bedrijfsactiviteiten toegelaten via de bestemmingen “Bedrijven”, “Maatschappelijk”, “Gemengd”, “Wonen” en via de bestemmingsplanregeling voor aan-huis-verbonden-beroepen en/of aan-huis-verbonden-bedrijven. De bedrijfsactiviteiten die op de laatste wijze worden toegelaten passen binnen een woonomgeving, omdat zij ondergeschikt zijn aan en passen binnen de woonfunctie. Verder geldt voor de aan de aan-huis-verbonden-bedrijven dat ze geen milieuvergunningplichtige activiteiten mogen uitoefenen.

De aanwezigheid van bedrijven in een gemengd gebied, waar onder andere wordt gewoond, kan een spanningsveld met zich meebrengen. Dit wordt veroorzaakt door de aanwezige en potentiële milieubelasting die met deze bedrijfsactiviteiten samenhangt. De mate waarin een bedrijf als hinderlijk wordt ervaren hangt af van de volgende factoren:

- de aard van de bedrijfsactiviteiten;
- het tijdstip van de bedrijfsactiviteiten;
- de aanwezigheid van andere bedrijvigheid (cumulatie);
- de aard van de omgeving (bijvoorbeeld rustige woonwijk of gemengd gebied);
- de afstand tussen het bedrijf en de woningen.

Om te komen tot een verantwoorde, ruimtelijk relevante toetsing in milieuhygiënisch opzicht van bedrijfsvestigingen, wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde milieuzonering. Hieronder wordt verstaan het aanbrengen van voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige functies als wonen. Daarnaast is de milieuwetgeving van toepassing.

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde basiszoneringslijst (VNG, Milieureeks Bedrijven en milieuzonering, 2007). Hierin wordt per bedrijfssoort aangegeven welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke afstand hierbij in acht moet worden genomen. Bij het bepalen van deze richtafstanden zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- het betreft “gemiddeld” moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;

- de richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen “rustige woonwijk” en “rustig buitengebied”;
- de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten;
- bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren, parkeerterreinen) kunnen deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie. De mate van milieuhinder bepaalt in welke van de 10 milieucategorieën een bedrijfssoort is ingedeeld. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid.

Tabel indeling milieucategorieën

Categorie	Grootste afstand in meters
1	10
2	30
3.1	50
3.2	100
4.1	200
4.2	300
5.1	500
5.2	700
5.3	1000
6	1500

Algemene toelaatbaarheid

Op basis van het bestemmingsplan worden in het onderhavige plangebied activiteiten toegelaten uit de categorieën 1 en 2 zoals bedoeld in bijlage 1, de Staat van Bedrijfsactiviteiten. De Staat van bedrijfsactiviteiten is een lijst met milieuhinder veroorzakende bedrijvigheid met bijbehorende milieucategorie-indeling. De in Nederland voorkomende soorten bedrijvigheid wordt hierbij ingedeeld volgens de Standaardbedrijfsindeling (SBI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). In de gebruikte indicatieve methode zijn per bedrijfstype de milieuaspecten geurhinder, stofhinder, geluidshinder en gevaar getoetst.

Categorie 1 en 2 bedrijf(s)activiteiten zijn activiteiten die gelet op hun aard en invloed op de omgeving toelaatbaar zijn tussen of onmiddellijk naast woonbebouwing in gebieden met een gemengde functie. Respectievelijk dient een afstand van 10 en 30 meter tot de woonbebouwing gehanteerd te worden.

Bijlage 1, de Staat van Bedrijfsactiviteiten, heeft voor het onderhavige bestemmingsplan de navolgende nadelen:

De Staat van Bedrijfsactiviteiten heeft een algemeen karakter. De milieuhygiënische kengetallen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten houden nauwelijks rekening met het verschil in milieubelasting tussen

individuele bedrijven. Een specifiek bedrijf c.q. bedrijfsactiviteit kan minder hinderlijk zijn dan de Staat aangeeft. Deze situatie kan bijvoorbeeld ontstaan wanneer een bedrijf bereid is extra milieuhygiënische maatregelen te treffen, waardoor de feitelijke milieubelasting geringer is dan van soortgelijke bedrijven die daartoe niet bereid zijn. Verder kan een bepaald bedrijfstype door technologische ontwikkelingen tijdens de planperiode minder hinderlijk worden.

De normen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn niet van toepassing op bestaande situaties. Uiteraard prevaleert de concrete informatie over bedrijven en omgeving en niet de normen.

Bovengenoemde nadelen worden in het onderhavige plan ondervangen door:

In de van toepassing zijnde bestemmingen aan te geven welke categorieën/soorten bedrijven zich binnen de betreffende bestemming kunnen vestigen. Een limitatief gebruik van de als bijlage 1, de Staat van Bedrijfsactiviteiten, toegevoegde lijst fungeert hierbij als leidraad. Een en ander betekent, dat de Staat van Bedrijfsactiviteiten fungeert als limitatief toetsingskader bij de (directe) toelating van bedrijven. Om te voorkomen dat deze Staat van Bedrijfsactiviteiten niet een te limitatief karakter krijgt, is enige flexibiliteit gewenst. Daarvoor is de hieronder bedoelde vrijstellingsbevoegdheid opgenomen.

Een vrijstellingsbevoegdheid voor de vestiging van bedrijven c.q. bedrijfsactiviteiten met een hogere categorie dan toegestaan, maar die qua milieubelasting gelijkwaardig geacht kunnen worden aan de toegestane categorieën. Tevens kunnen burgemeester en wethouders toestemming verlenen aan de vestiging van bedrijven c.q. bedrijfsactiviteiten, die weliswaar gelijkwaardig zijn aan de toegestane categorieën, maar die:

- niet in bijlage 1, de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn genoemd;
- in een (naast)hogere categorie voorkomen en waarvan de milieubelasting uit het oogpunt van hinder acceptabel is;
- zodanige beperkende maatregelen hebben genomen, dat de bedrijfsactiviteiten qua milieubelasting gelijkgesteld kunnen worden met bedrijfsactiviteiten uit de direct toegelaten categorieën.

Situatie in het plangebied

De Milieudienst West-Holland heeft een inventarisatie gemaakt van alle inrichtingen die onder de Wet milieubeheer vallen. Hieruit komen geen aandachtspunten of knelpunten naar voren. De bestaande bedrijvigheid levert geen hinder voor de bestaande woonomgeving. In onderstaande tabellen is aangegeven hoe de categorisering op basis van bijlage 1, de Staat van Bedrijfsactiviteiten, in het onderhavige plangebied er uitziet.

Binnen de bestemming “Bedrijven” zijn de volgende bedrijven aanwezig:

<i>Adres</i>	<i>Activiteit</i>	<i>Categorie</i>
Rhijngesterstraatweg 42/44	Verkoop motorvoertuigen en brandstof	2

Binnen de bestemming “Gemengd” zijn de volgende bedrijven binnen de categorie 1 danwel 2 aanwezig:

<i>Adres</i>	<i>Activiteit</i>
De Kempenaerstraat 1	Bankwezen
De Kempenaerstraat 11/59	Detailhandel
De Kempenaerstraat 18/33/35/111	Brood- en Banket
De Kempenaerstraat 12	Drogisterijen
De Kempenaerstraat 14/16/17/32/37	Detailhandel
De Kempenaerstraat 1c/6	Restaurants
De Kempenaerstraat 20	Banketbakkerij
De Kempenaerstraat 24	Souvenirs
De Kempenaerstraat 26	Reisbemiddeling
De Kempenaerstraat 28	Detailhandel in planten
De Kempenaerstraat 30	Dameskleding
De Kempenaerstraat 55A	Zakelijke dienstverlening
De Kempenaerstraat 69	Schoonheidsinstituut
De Kempenaerstraat 77	Vuurwerk < 1000 kg
De Kempenaerstraat 85	Dineruitzendingsbedrijf
De Kempenaerstraat 89	Woninginrichting
De Kempenaerstraat 95	Wasserijen

<i>Adres</i>	<i>Activiteit</i>
Geversstraat 5	Sportscholen
Geversstraat 39	Wasserijen
Geversstraat 43/59	Detailhandel
Geversstraat 49	Antiek
Geversstraat 57	Snackbar
Geversstraat 63A	Restaurant
Passage 10	Schoonheidsinstituut
Regentesselaan 2A	Detailhandel
Rhijngeesterstraatweg 40 A t/m F 40 D unit 3 en 7	Zakelijke dienstverlening
Rhijngeesterstraatweg 40G	Kinderdagverblijf
Spaargarenstraat 1-3	Bouwmaterialen
Terweeplein 1	Vlakdrukkerijen
Terweeplein 3	Detailhandel
Terweeplein 15	Kleding
Terweeweg 2	Restaurants
Terweeweg 48	Slagerij
Terweeweg 84	Detailhandel
Terweeweg 88	Bouwmaterialen

Binnen de bestemmingen “Wonen” en “Sport” zijn de volgende bedrijven binnen de categorie 1 danwel 2 aanwezig:

<i>Adres</i>	<i>Activiteit</i>
Duivenvoordestraat 1	Voetbalveld
Juffermansstraat 64	Timmerwerkplaats
Nassaulaan 4	Tandarts
Koninginnelaan 7	Tandarts

Binnen de bestemming “Maatschappelijk” zijn de volgende bedrijven binnen de categorie 1 danwel 2 aanwezig:

<i>Adres</i>	<i>Activiteit</i>
Mauritslaan 12	Kerk
Terweeweg 106	Kleuter- en basisonderwijs
Warmonderweg 2	Kerk
Wijtenbachweg 23	Voortgezet Onderwijs

In het plangebied zijn via een wijzigingsbevoegdheid verder twee ontwikkelingslocatie opgenomen. Verder zijn, vooruitlopend op de afronding van de vrijstellingsprocedure, twee directe bouwtitels opgenomen. Voor deze locatie geldt dat in principe de afstanden uit de VNG publicatie “Bedrijven en Milieuzonering” (2007) worden aangehouden. Het afwijken van een afstand is alleen gemotiveerd mogelijk. In de omgeving van de 4 ontwikkelingslocaties is de afstand tussen bedrijven en de ontwikkelingslocatie voldoende groot. De Milieudienst verwacht geen hinder van bedrijvigheid in de omgeving.

6.3 geluid

Het plangebied staat onder invloed van verschillende geluidsbronnen:

1. bedrijven
2. wegverkeer
3. luchtvaart

Hier beneden zal per geluidsbron aangegeven worden welke invloed deze op het plangebied heeft.

Bedrijven

De geluidsproductie als gevolg van bedrijfsactiviteiten in danwel buiten het plangebied is dermate dat de gevelbelasting van de bestaande woningen in het plangebied voldoet aan de daarvoor toelaatbare geluidsniveaus. In de omgeving van het plangebied bevinden zich verder geen bedrijfsterreinen waarop bedrijven als bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer zijn toegestaan, zodat er binnen het plangebied geen sprake is van een geluidszone industrielaawaai.

Wegverkeer

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs wegen geluidzones. Wanneer er sprake is van een nieuwe situatie waarbij een geluidsgevoelige bestemming wordt gerealiseerd, moet onderzoek worden gedaan naar de geluidsbelasting. Bij een aantal wegen is het echter niet noodzakelijk om een akoestisch onderzoek uit te voeren wanneer sprake is van de bedoelde nieuwe situatie:

1. woonerven;

2. 30 km/uur gebieden;

3. wegen waarvan op grond van een door de gemeenteraad vastgestelde geluidsniveaukaart vaststaat dat de geluidbelasting op 10 meter uit de as van de meest nabij gelegen rijstrook minder dan 50 dB bedraagt.

Wanneer een geluidsgevoelige bestemming gerealiseerd dient te worden, mag de geluidsbelasting op de gevel niet meer bedragen dan de voorkeursgrenswaarde 50 dB. Indien blijkt dat de 50 dB – grens wordt overschreden, kan een procedure hogere grenswaarde worden gevoerd. De maximale geluidsbelasting op de voorgevel mag dan 55 dB bedragen. In het onderhavige plan worden vier geluidsgevoelige bestemmingen gerealiseerd:

---> A.S.C.-locatie

De wegen nabij de A.S.C.-locatie zijn niet opgenomen in de regionale Verkeers- en Milieukaart. Dit betekent dat de intensiteiten op wegen laag zijn en dat er geen sprake is van omgevingslawaaï. Het vervangen van het voetbalveld door woningen zal de akoestische situatie in het plangebied niet aanzienlijk verslechteren. Ook in de nieuwe situatie mag aangenomen worden dat de gevelbelastingen aan de woningen laag zullen zijn. Het is niet nodig een akoestisch onderzoek te verrichten.

---> locatie hoek Terweeweg/Leidsestraatweg

Om te kunnen bepalen of de beoogde woningbouw op de hoek Terweeweg/Leidsestraatweg voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB dient op basis van artikel 77 van de Wet geluidhinder (Wgh) bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden ingesteld. Het akoestisch onderzoek bepaalt de geluidsbelasting aan de gevel van de geluidsgevoelige bestemming die vanwege de weg wordt ondervonden. In de Wgh wordt beschreven dat alle wegen een zone hebben, uitgezonderd wegen waar een maximum snelheid geldt van 30 km/uur. De zone is een gebied waarbinnen een akoestisch onderzoek verplicht is. De breedte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de aard van de omgeving (binnenstedelijk of buitenstedelijk). Gezien het feit dat de onderhavige locatie niet is gelegen aan een weg met een maximum snelheid van 30 km/uur heeft de Milieudienst West – Holland in juni 2008 voor de onderhavige locatie een akoestisch onderzoek uitgevoerd en het volgende geconcludeerd.

De locatie Terweeweg valt binnen de geluidszone van de Leidsestraatweg/Geverstraat. De prognose voor 2020 voor deze locatie is dat de maximale gevelbelasting ten gevolge van wegverkeer op de Leidsestraatweg/Geverstraat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijdt. De gevel direct aan de Leidsestraatweg/Geverstraat gaat een gevelbelasting ontvangen van maximaal 60 dB (inclusief aftrek 5 dB ex artikel 110g Wgh) Deze waarde is hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Voor de woningen waarvoor een hogere waarde wordt vastgesteld moet worden onderzocht welke gevelmaatregelen noodzakelijk zijn om aan de vereiste binnenwaarde te voldoen. Hierbij moet worden uitgegaan van de geluidbelasting van 65 dB op de gevels zonder de aftrek op grond van art. 110g Wgh.

Als de berekende gevelbelasting na aftrek art. 110g Wgh boven de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uitkomt en maatregelen om deze gevelbelasting tot de voorkeursgrenswaarde terug te dringen niet zijn te nemen, moet een hogere grenswaardenprocedure worden doorlopen.

Sinds 1 januari 2007 is de Milieudienst in de meeste gevallen bevoegd gezag voor het verlenen van hogere grenswaarden. Na toetsing aan haar beleid wordt voor het vaststellen van een hogere waarde een procedure ingevolge afdeling 3.4 van de Awb doorlopen. Het ontwerpbesluit is op 3 juli 2008 gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan “Oranje Nassau” ter inzage gelegd. Per 9 oktober 2008 is het besluit onherroepelijk.

---> Charlotte de Bourbonlaan 18

De verkeerswegen waaraan de beoogde woning is gelegen, kennen een maximum snelheid van 30 km/uur. Gezien het feit dat de Wet Geluidshinder niet geldt voor wegen waarop maximaal 30 km/uur wordt gereden, is voor dit bouwplan geen akoestisch onderzoek noodzakelijk.

---> Terweeweg 122a

De verkeerswegen waaraan de beoogde woning is gelegen (op een afstand van circa 35 meter), kennen een maximum snelheid van 30 km/uur. Gezien het feit dat de Wet Geluidshinder niet geldt voor wegen waarop maximaal 30 km/uur wordt gereden, is voor dit bouwplan geen akoestisch onderzoek noodzakelijk.

Luchtvaart

Het onderhavige plangebied is gelegen binnen de 20 Ke-contour van Schiphol, zoals opgenomen in de nota Ruimte. Binnen de 20 Ke-contour kunnen geen nieuwe uitleglocaties voor woningbouw worden ontwikkeld. Herstructurering en intensivering in bestaand bebouwd gebied zijn binnen de 20 Ke-contour wel mogelijk. Onder bestaand bebouwd gebied wordt verstaan het gebied met bouwmogelijkheden zoals opgenomen in de relevante streekplannen. Voor Oegstgeest is het streekplan Zuid-Holland West d.d. 19 februari 2003 relevant. De A.S.C.-locatie en de locatie hoek Terweeweg/Leidsestraatweg zijn als bouwmogelijkheid in het streekplan opgenomen. Vanuit Schiphol zijn er dus geen beperkingen.

6.4 bodem

Er is slechts beperkte informatie over de bodemkwaliteit van het plangebied aanwezig. De onderzoeken betreffen beperkte bodemonderzoeken (tracé-onderzoeken voor vervanging riolering), gedateerde bodemonderzoeken en enkele saneringslocaties (geschiktheid onbekend). Indien zich ontwikkelingen voordoen binnen de bestemmingsplangrenzen zoals hiervoor genoemd, functiewijzigingen waarbij uitbreiding van de bestaande bebouwing noodzakelijk is, dient tijdig inzicht te worden gegeven in de bodemkwaliteit ter plaatse. Het bestemmingsplan voorziet in twee nieuwe ontwikkelingen via een wijzigingsbevoegdheid. Daarnaast zijn, vooruitlopend op de afronding van de vrijstellingsprocedure, twee directe bouwtitels opgenomen voor de Charlotte de Bourbonlaan 18 en de Terweeweg 122a. Hier beneden zal per ontwikkeling ingegaan worden op de bodemkwaliteit.

In het plan zijn twee indirecte bouwmogelijkheden opgenomen:

1. ASC-locatie

Op de A.S.C.-locatie is via een wijzigingsbevoegdheid woningbouw beoogd. Om de wijzigingsbevoegdheid op te kunnen nemen in het bestemmingsplan dient aangetoond te worden of de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Op 29 januari 2008 heeft Vink Milieutechnisch Adviesbureau derhalve een verkennend bodemonderzoek op de onderhavige locatie uitgevoerd.

Vooronderzoek/hypothese

Op basis van het vooronderzoek is aangenomen dat de bodem van de onderzoekslocatie niet of slechts licht verontreinigd is en derhalve de hypothese “onverdachte locatie” geldt. In de opgeboorde grond zijn geen kenmerken waargenomen die zouden kunnen leiden tot aanpassing van de onderzoeksstrategie. In de zandige bovenlaag van de grond rond de sportvelden zijn lichte verhogingen aan lood, zink en PAK aangetroffen. In de kleiige onderlaag is een lichte verhoging aan nikkel aangetroffen. In het grondwater zijn lichte verhogingen arseen, cadmium en chroom aangetroffen. Geen van de overige geanalyseerde parameters in de grond en in het grondwater is aangetroffen in een gehalte boven de streefwaarde en/of de detectielimiet.

Verkennend bodemonderzoek

De aangetroffen lichte verhogingen zijn niet verontrustend en geven geen aanleiding tot nader bodemonderzoek. Gezien de humeuze venige grond waarin de lichte verhoging aan EOX is aangetroffen, wordt aangenomen dat deze verhoging van natuurlijke oorsprong is. De aangetroffen lichte verhogingen in het grondwater betreffen waarschijnlijk van nature verhoogde gehalten, afkomstig van de bodemlagen waar het grondwater door heeft gestroomd.

Gezien de slechts lichte mate van de aangetroffen verhogingen blijft de hypothese “onverdachte locatie” vooralsnog gehandhaafd. De kwaliteit van de bodem benadert de kwaliteit die wordt toegekend aan een multifunctionele bodem en vormt geen bezwaar voor de huidige en toekomstige gebruiksvormen.

Conclusie

De Milieudienst West – Holland heeft het onderzoeksrapport getoetst en de gemeente per brief van 29 februari 2008 medegedeeld dat zij vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen zien ten aanzien van het wijzigen van het bodemgebruik van recreatie (bestemming “Sport”) naar wonen met tuin. Op grond van de onderzoeksresultaten is er op de locatie geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

2. Terweeweg/Leidsestraatweg

Op de locatie op de hoek van de Terweeweg/Leidsestraatweg is via een wijzigingsbevoegdheid woningbouw beoogd. Alvorens de bestemming te wijzigen dient aangetoond te worden of de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Op 29 mei 2008 heeft Milieukundig en geotechnisch

adviesbureau Arnicon B.V. derhalve een verkennend bodemonderzoek op de onderhavige locatie uitgevoerd.

Vooronderzoek/hypothese

Uit het vooronderzoek is niet gebleken dat op de onderzoekslocatie bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. De locatie staat wel bekend als Wbb-locatie. De locatie is daarom als “verdacht” aangemerkt ten aanzien van een bodemverontreiniging met minerale olie en/of vluchtige aromaten. De locatie is als niet - asbestverdacht aangemerkt.

Verkendend bodemonderzoek

Ter plaatse van de onderzoekslocatie is sprake van een sterk gelaagde en variërende bodemopbouw. Op het parkeerterrein is sprake van een puinlaag met een dikte van 0,4 m. De top laag bestaat voornamelijk uit zand. De ondergrond bestaat uit klei-, veen-, en/of zandlagen met variërende dikte. Het grondwater bevindt zich gemiddeld op 1 m-mv. Uit het laboratoriumonderzoek is gebleken dat de puinhoudende zandlaag licht verontreinigd is met lood, zink en PAK. Het grondwater is licht verontreinigd met xylenen. Voor het overige zijn in de grond en in het grondwater geen verontreinigingen aangetroffen. De onderzoeksresultaten worden verder representatief geacht voor de bodemkwaliteit van de locatie.

Conclusie

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd dat de hypothese “verdacht” voor bodemverontreiniging met minerale olie en vluchtige aromaten wordt bevestigd. Dit op grond van de aangetoonde lichte verontreiniging met xylenen in het grondwater. Daarnaast wordt op basis van de onderzoeksresultaten geconcludeerd dat de hypothese “onverdacht” voor overige bodemverontreiniging dient te worden verworpen. Dit naar aanleiding van de aangetroffen lichte verontreiniging met lood, zink en PAK in de zandige grondlaag. Deze verontreinigingen geven geen aanleiding tot het verrichten van een nader onderzoek of het nemen van saneringsmaatregelen. De locatie wordt geschikt geacht voor de beoogde bestemming. De Milieudienst West Holland heeft deze conclusie per e-mail van 18 juni 2008 bevestigd door te stellen dat de onderzoeksopzet voldoende is voor het indienen van een bouwaanvraag en dus voor de beoogde woonbestemming. Verder geeft de Milieudienst aan dat er weliswaar sprake van een gedeeltelijk overlappende Wbb-locatie, maar een aanvullend bodemonderzoek niet noodzakelijk is, omdat daar geen aanleidingen voor zijn (geen matig verhoogde analyseresultaten en provincie ziet de voormalige Wbb-locatie als afgerond).

In het plan zijn, vooruitlopend op de afronding van de lopende vrijstellingsprocedures, twee directe bouw mogelijkheden opgenomen:

1. Charlotte de Bourbonlaan 18

Bodemonderzoek heeft bij de eerdere bouwaanvraag, ingediend op 26 juli 2002, plaatsgevonden. De conclusie was dat er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn ten aanzien van het beoogde gebruik van de locatie.

2. Terweeweg 122a

Bodemonderzoek heeft naar aanleiding van de bouw aanvraag 2e fase plaatsgevonden. Op grond van de onderzoeksresultaten is er géén sprake van ernstige bodemverontreiniging. De bodem wordt zonder sanerende maatregelen geschikt geacht voor de beoogde bouwwerkzaamheden en het beoogde gebruik (wonen met tuin).

6.5 luchtkwaliteit

1. wettelijk kader

Op 15 november 2007 is de Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) van kracht geworden. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. In de wet zijn grenswaarden voor luchtkwaliteit van de buitenlucht opgenomen voor onder andere stikstofdioxide, fijn stof, benzeen, koolmonoxide, lood en zwaveldioxide. De grenswaarde voor fijn stof is reeds van kracht. De grenswaarden voor de overige stoffen gelden vanaf 2010. De normen zijn op basis van gezondheidskundige aspecten bepaald, maar ook onder de norm kunnen gezondheidseffecten optreden, zij het vooral bij mensen die er gevoelig voor zijn, zoals kinderen en ouderen. Bij concentraties onder de 40 µg/m³ neemt de kans op effecten wel geleidelijk af. Al is voor fijn stof geen gezondheidskundige grenswaarde vast te stellen.

Het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)

Het NSL is de kern van de Wet luchtkwaliteit. Dit programma moet de onderbouwing leveren van het “derogatieverzoek” van het Rijk aan de EU. Het NSL is een bundeling van alle ruimtelijke ontwikkelingen die de luchtkwaliteit in betekenende mate verslechteren en alle maatregelen die de luchtkwaliteit verbeteren om er voor te zorgen dat per 2010 respectievelijk 2015 wel overal in Nederland aan de grenswaarden wordt voldaan. Het Rijk coördineert het programma. De EU heeft echter nog geen besluit over het derogatieverzoek genomen.

De uitvoeringsregels behorende bij de wet zijn vastgelegd in algemene maatregelen van bestuur (AMvB) en ministeriële regelingen (mr) die gelijktijdig met de ‘Wet luchtkwaliteit’ in werking zijn getreden waaronder de AMvB - en ministeriele regeling niet in betekenende mate (NIBM).

AMvB en Regeling niet in betekende mate (NIBM)

De Wet luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate (ofwel niet in betekenende mate) leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een verslechtering van maximaal 3% van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit. Grotere projecten daarentegen kunnen worden opgenomen in het NSL-programma, mits ook overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door de maatregelen van het NSL.

De AMvB en Regeling “Niet in betekenende mate” bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een project van een bepaalde omvang wel of niet als “In betekenende mate” moet worden beschouwd. Deze AMvB treedt gelijktijdig met het NSL in werking. De periode tussen in werking zijn van de wet en de inwerkingtreding van het NSL geldt als een overgangsperiode. Tijdens deze periode mag rekening worden gehouden met een verslechtering van maximaal 1 % van de grenswaarde (= 0,4 µg/m³ voor zowel stikstofdioxide en fijn stof).

NIBM projecten kunnen, juridisch gezien, zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening moet wel worden bekeken of het realiseren van het plan met betrekking tot de luchtkwaliteit op die locatie gewenst is. Daarbij speelt de mate van blootstelling aan de luchtverontreiniging een rol. Ook de gevoeligheid van bepaalde groepen mensen voor luchtverontreiniging kan daarbij worden afgewogen. Hierbij gaat het niet alleen om de toekomstige gebruikers van de locatie maar ook om de personen in de omgeving daarvan, bijvoorbeeld om de bewoners en/of kinderen in een school/kinderdagverblijf aan de gebiedsontsluitende wegen.

2. Regionaal beleid

Eén van de ambities uit het Milieubeleidsplan 2003-2010 luidt: Op het merendeel van de plaatsen waar mensen wonen, sporten of anderszins langdurig verblijven is de concentratie aan luchtverontreinigende stoffen in 2010 beduidend lager dan de toegestane grenswaarden.

3. Ontwikkelingslocaties

Het bestemmingsplan is grotendeels conserverend van aard. Dit betekent dat in hoofdzaak de bestaande situatie in het plan wordt vastgesteld. Binnen het plan worden vier ontwikkelingslocaties mogelijk gemaakt:

- ASC-locatie: functiewijziging van sportvelden naar woningen (wijzigingsbevoegdheid);
- Parkeerplaats bij het hotel aan de Terweeweg: bouw 3 of 4 woningen (wijzigingsbevoegdheid);
- Terweeweg 122a (directe bouwtitel vooruitlopend op afronding vrijstellingsprocedure);
- Charlotte de Bourbonlaan 18 (directe bouwtitel vooruitlopend op afronding vrijstellingsprocedure).

4. Resultaten

Toetsing aan de wet

Binnen het plan zijn verschillende ontsluitingswegen. Per ontsluitingsweg worden minder dan 500 woningen ontwikkeld. Hiermee zijn de projecten volgens bijlage 3B van de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) te beschouwen als “niet in betekenende mate” projecten.

Toetsing aan regionaal beleid

Uit de rapportage luchtkwaliteit 2006 van de gemeente Oegstgeest blijkt dat ter hoogte van de bebouwing (daar waar de mensen worden blootgesteld) van de Geversstraat en de Laan van Oud Poelgeest de concentraties luchtverontreinigende stoffen (stikstofdioxide en fijn stof) momenteel hoger zijn dan toegestaan. In 2010 is ter plaatse van de bebouwing de concentratie aan luchtverontreinigende stoffen beduidend lager dan de grenswaarden. Hiermee wordt voldaan aan de ambitie uit het Milieubeleidsplan 2003-2010 waarbij in de praktijk de term beduidend lager dan de grenswaarde is gesteld op 37 µg/m³. De resultaten zijn opgenomen in tabel 1.

Tabel 1: resultaten rapportage luchtkwaliteit 2006

Weg	NO ₂ jaargemiddelde		PM ₁₀ jaargemiddelde		PM ₁₀ aantal overschrijdingen grenswaarde 24-uurgemiddelde	
	2006*	2010**	2006*	2010**	2006*	2010**
Geversstraat	42	37	28	22	41	18
Laan van Oud Poelgeest	36	30	27	20	27	16

* resultaten op basis van berekeningen met CAR 6.0

** resultaten op basis van berekeningen met CAR 6.1.1

 Overschrijding grenswaarde: stikstofdioxide (norm: 40 µg/m³), fijn stof (norm: 40 µg/m³), 24-uurgemiddelde fijn stof (norm: maximaal 35 overschrijdingen van de grenswaarde van 50 µg/m³ toegestaan).

Conclusie

Het bestemmingsplan Oranje Nassau voldoet aan de Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) en het beleid zoals vastgelegd in het milieubeleidsplan 2003-2010. Hierdoor zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan ten aanzien van de luchtkwaliteit.

6.6 duurzaamheid

Milieubeleidsplan 2003-2010

In het Milieubeleidsplan 2003-2010 voor de gemeenten Leiden, Leiderdorp, Oegstgeest, Warmond en Zoeterwoude is een doelstelling voor duurzaam bouwen opgenomen. De doelstelling stelt dat er in 2010 gebouwd dient te worden volgens de (regelmatig bijgestelde) regionale maatregelenlijsten duurzaam bouwen (DuBoPlus pakket). Bij woningbouw dient bovendien een Energie Prestatie Coëfficiënt te worden gerealiseerd die scherper is dan het Bouwbesluit. Met marktpartijen zijn hiertoe afspraken gemaakt.

Vanuit de optiek van het duurzaam bouwen dient men te streven naar:

- het verminderen van het gebruik van bouwstoffen;
- het verminderen van het gebruik van fossiele energie;
- het verhogen van de woon-, werk- en gebouwenkwaliteit.

Vanuit milieu-invalshoek wordt daarom gestreefd naar het zo klein en gesloten mogelijk houden van kringlopen. Wat betreft grondstoffen, water en energie gaat men uit van de prioritaire reeks:

- beperken van het gebruik;
- eventueel hergebruik;
- gebruik niet-eindige bronnen;
- efficiënt gebruik alle bronnen.

Wanneer sprake is van het toevoegen van bouwwerken in het plangebied of herstructurering ligt het in de lijn van het gemeentelijk beleid rekening te houden met:

- 'Standaard Programma van Eisen voor het beheer en onderhoud van de openbare ruimte 1999', voor de inrichting van de openbare ruimte. Hierbij geldt de materiaallijst 'Duurzaam materiaalgebruik in de openbare ruimte'. Ook het Nationaal Pakket Dubo voor de Grond, Weg en Waterbouw (1999) is een informatiebron voor het uitwerken van maatregelen;
- met bezonning en/of beschaduwning van gebouwen, bij het ontwerpen van gebouwen. Met als doel het energieverbruik op een passieve of actieve manier terug te kunnen dringen;
- voor het ontwikkelen van woningen geldt het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen Woningbouw en Beheer en Utiliteitsbouw;
- Nationaal Pakket Duurzame Stedenbouw (Nationaal Dubo Centrum, 1999), voor relevante duurzaamheidsaspecten op ruimtelijk ordeningsvlak.

Regionaal Beleidskader Duurzame Stedenbouw (RBDS)

Oegstgeest heeft, net als de andere deelnemende gemeenten van de Milieudienst West Holland, het Regionaal Beleidskader Duurzame Stedenbouw (RBDS) vastgesteld. Reeds bestaande afspraken met betrekking tot onder andere het klimaatbeleid en Regionaal Dubo “Plus” Pakket zijn aangevuld met ambities en maatregelen op het schaalniveau van stedenbouw. Aan de hand van de geformuleerde ambities kan voor ieder ruimtelijk plan > 1 ha. en > 10 woningen per ha duurzame prestaties met de ontwikkelaar en andere partijen worden afgesproken.

Duurzaam bouwen in plangebied

In het onderhavige plangebied liggen de structuren voor gebouwen, verkeer en energie grotendeels vast. Structuurbepalende aspecten van duurzaam bouwen kunnen op bestaande locaties niet meer worden doorgevoerd, omdat uitbreiding van bestaande woningen binnen de randvoorwaarden van het bestemmingsplan kunnen worden gerealiseerd. Voor het realiseren van de woningbouw op de A.S.C. – locatie/de hoek Terweeweg/Leidsestraatweg/Charlotte de Bourbonlaan 18/Terweeweg 122a zal duurzaam bouwen wel van toepassing zijn. Het Regionaal Beleidskader Duurzame Stedenbouw kan voor deze ontwikkelingen zinvol worden toegepast. Bij de verdere ontwikkeling van deze locaties dient dit beleid als randvoorwaarden meegenomen en verder geconcretiseerd te worden.

6.7 externe veiligheid

De normen voor het externe veiligheidsbeleid hebben een wettelijke status. Burgers hebben een minimum beschermingsniveau met betrekking tot gevaarlijke stoffen in hun woonomgeving gekregen. Deze normen zijn een wettelijk verplichte toetsingsgrond bij besluiten op grond van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Voor veiligheid in de nabijheid van bedrijven geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI). In of nabij het plangebied zijn geen bedrijven gevestigd die vallen onder het Besluit externe veiligheid.

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is nog regelgeving in de maak. Zolang deze normen nog geen wettelijke status hebben, wordt voor nieuwe situaties uitgegaan van een 10-6 contour voor het plaatsgebonden risico (PR) en wordt getoetst aan de oriënterende waarde voor het groepsrisico (GR). Deze aanpak is vastgelegd in de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen van 4 augustus 2004. Door het plangebied lopen geen routes of buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Verkoop consumentenvuurwerk

Binnen het plangebied liggen twee bedrijven die beschikken over een vergunning voor het verkopen van consumentenvuurwerk.

<i>Naam bedrijf</i>	<i>Adres</i>	<i>Hoeveel vergund</i>
Speelmagazijn De Tombe	De Kempenaerstraat 77	2000 kg
Van Hulst Fietsen	Geversstraat 43	7632 kg

Consumentenvuurwerk mag uitsluitend tijdens de laatste drie dagen van het jaar worden verkocht. Vuurwerkbedrijven vallen niet onder het Bevi. Voor de verkoop van consumentenvuurwerk gelden de eisen uit het Vuurwerkbesluit. In dit besluit worden, naast voorschriften over de verkoop zelf, ook veiligheidsafstanden en bouwkundige eisen aan de opslagplaats van het vuurwerk gesteld. De veiligheidsafstanden moeten bij ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening in acht worden genomen. Voor kleine consumentenvuurwerkbedrijven beperkt de veiligheidsafstand zich tot 8 meter vanaf de opslagkluis.

Voor het vervoer van vuurwerk geldt op grond van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen een routeplicht. Aangezien de gemeente Oegstgeest een regeling voor het vervoer van gevaarlijke stoffen heeft vastgesteld moet voor de bevoorrading van de vuurwerkverkooppunten ontheffing worden aangevraagd van de vastgestelde route.

Rekeninghoudend met bovenstaande vormt externe veiligheid geen belemmering voor de beoogde ontwikkelingen.

7. watertoets

7.1 algemeen

Door rijk en provincie wordt een zogenaamde ‘watertoets’ vereist bij de opstelling van bestemmingsplannen. De watertoets vormt een verbindende schakel tussen het waterbeheer en de ruimtelijke ordening. Doel van de watertoets is het waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten van zowel rijk, provincie als gemeente.

In het kader van de watertoets dient het onderhavige gemeentelijke plan besproken te worden met de waterbeheerder, het Hoogheemraadschap van Rijnland. Sinds de fusie per 1 januari 2005 is het Hoogheemraadschap van Rijnland verantwoordelijk voor de waterkwaliteit en waterkwantiteit binnen het plangebied. Tevens verzorgt het Hoogheemraadschap het beheer over de waterkeringen.

Het Hoogheemraadschap heeft binnen het kader van de watertoets een advies geven ten aanzien van de in het plan opgenomen relevante waterhuishoudkundige aspecten. In deze paragraaf wordt ingegaan op dit advies.

7.2 huidige situatie water

Het plangebied is gelegen in een boezemland. In het plangebied zijn twee onderbemalingsgebieden. Het onderbemalingsgebied Polder Oudenhof (zuid) met een peil tussen -0,65 NAP en -0,75 NAP en het onderbemalingsgebied Polder Oudenhof (noord) met een peil van -0,80 NAP. Het plangebied heeft een totale oppervlakte van circa 72 hectare. In de woonwijk is een enkele watergang aanwezig. In de onderbemalingsgebieden zijn enkele sloten aanwezig. De watergangen en sloten hebben voornamelijk een waterafvoerende functie.

Er is in de woonwijk “Oranje Nassau” geen sprake van retentiemogelijkheden. Aangezien er in de woonwijk weinig water aanwezig is, zijn er ook geen monsterpunten. Uit de bekende meetgegevens van het oppervlakte water in de buurt wordt verwacht dat met name het fosforgehalte en stikstofgehalte overschrijdingen van de norm laten zien. Dit is waarschijnlijk het gevolg van een slappe veenlaag onder de deklaag van klei. Daarnaast wordt de waterkwaliteit van de weinige watergangen bepaald door de mogelijke diffuse verontreinigingen uit het gebied, zoals de afspoeling van wegen en daken.

7.3 riolering

De riolering van het plangebied ligt in twee bemalingsgebieden, te weten bemalingsgebied De Voscuil en bemalingsgebied Emmalaan. In deze bemalingsgebieden ligt voor het grootste gedeelte een gemengd rioolstelsel. Tevens is in een gedeelte van de bemalingsgebieden het gemengde stelsel vervangen voor een gescheiden rioolstelsel. Bij een gemengd rioolstelsel wordt het regenwater en vuilwater afgevoerd door één rioolbuis. Bij een gescheiden rioolstelsel is sprake van twee rioolbuizen één voor de afvoer van regenwater en één voor de afvoer van vuilwater. Alle verharde wegooppervlakken lozen in principe op het regenwaterriool. Al het vuilwater wordt geloosd op het vuilwaterriool. Het vuilwaterriool en het gemengde riool lozen onder vrijverval op het gemaal De Voscuil van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Dit gemaal is met een persleiding aangesloten op de afvalwaterzuiveringsinstallatie van het Hoogheemraadschap van Rijnland in Katwijk.

Het uitgangspunt bij bestaande rioolstelsels is dat tenminste 25% van het afvalwater wordt afgekoppeld. Om de kans op foutieve aansluitingen van afvalwaterstromen te voorkomen, moet bij de afkoppeling van verhard oppervlak worden gestreefd naar het zichtbaar houden van de regenwaterstromen, bijvoorbeeld door toepassing van goten op maaiveldniveau. Bij aanleg van een nieuw rioolstelsel is een verbeterd gescheiden stelsel uitgangspunt. Er wordt naar gestreefd dat tenminste 60% van het verhard oppervlak op verantwoorde wijze wordt afgekoppeld.

Binnen het plangebied zijn 2 overstorten voor het gemengde stelsel. Dit zijn overstort 4121 (Kempenaerstraat) en overstort 1588 (Geversstraat). In geval van een calamiteit of bij grotere hoeveelheden neerslag zal het gemengde rioolstelsel zich geheel vullen en overstorten op het oppervlaktewater. Tevens zijn er binnen het plangebied 2 aansluitingen van het regenwaterriool met het boezemwater. Deze aansluiting zitten bij regenwaterput 1507 (Bos van Wijckerslooth) en regenwaterput 2250 (Hofbrouckerlaan). Voor de overstorten is op 5 oktober 2004 in gevolge de Wet verontreiniging oppervlaktewateren een lozingsvergunning afgegeven door het Hoogheemraadschap van Rijnland.

7.4 relevant beleid Hoogheemraadschap van Rijnland

In de regels behorende bij de bestemming “Water” is de bepaling opgenomen dat burgemeester en wethouders, alvorens een bouwvergunning te verlenen, toestemming dienen te vragen bij de waterbeheerder. Hier beneden zal kort ingegaan worden op de aspecten waar het Hoogheemraadschap op zal toetsen.

De keur

De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) voor waterkeringen (dijken en kaden), watergangen (kanalen, rivieren, sloten, beken) en andere waterstaatswerken (bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen). De Keur en Beleidsregels 2006 maken het mogelijk dat het Hoogheemraadschap van Rijnland haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. Er kan een ontheffing van de in de Keur vastgelegde gebods- en verbodsbepalingen worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel te mogen uitvoeren. Als Rijnland daarin toestemt wordt dat geregeld in een Keurvergunning. In de beleidsregels die bij de Keur horen is het beleid van Rijnland nader uitgewerkt.

Overkluizingenbeleid

Onder overkluizingen worden alle kunstwerken verstaan die het oppervlakte water afdekken en de lichttoetreding belemmeren, zoals steigers en vlonders, maar ook bruggen, duikers en woonboten. Voor de waterkwaliteit en de ecologie is het van belang dat in een watergang zo min mogelijk overkluizingen aanwezig zijn. Om aan deze eisen te voldoen heeft het Hoogheemraadschap maxima gesteld aan de afmetingen van overkluizingen.

Criteria indien overkluizingen langs de oeverlijn worden geconstrueerd:

Breedte watergang	Max. breedte overkluizing (gemeten haaks op de watergang)	Max. lengte (gemeten langs de oeverlijn)	Min. ruimte tussen overkluizingen (gemeten langs de oeverlijn)
< 3 m	Niet toegestaan	-	-
≥ 3 m en < 6 m	Toegestaan tot max. 0,50 m uit de insteek	5 m	5 m
≥ 6 m en < 15 m	Toegestaan tot max. 1,00 m uit de insteek	5 m	5 m
≥ 15 m en < 50 m	Toegestaan tot max. 2,00 m uit de insteek	5 m	5 m
≥ 50 m	Toegestaan tot max. 3,00 m uit de insteek	5 m	5 m

Criteria indien overkluizingen haaks op de oeverlijn worden geconstrueerd:

Breedte watergang	Max. breedte overkluizing (gemeten haaks op de watergang)	Max. lengte (gemeten langs de oeverlijn)	Min. ruimte tussen overkluizingen (gemeten langs de oeverlijn)
< 3 m	Niet toegestaan	-	-
≥ 3 m en < 6 m	Niet toegestaan	-	-
≥ 6 m en < 15 m	1 m	1/10 van de breedte van de watergang	5 m
≥ 15 m en < 50 m	2 m	1/10 van de breedte van de watergang	5 m
≥ 50 m	3 m	1/10 van de breedte van de watergang, met een maximum van 25 m	5 m

7.5 beleid duurzaam stedelijk waterbeheer

De hoofddoelstelling van de Vierde Nota Waterhuishouding is een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde en duurzame watersystemen. Naar aanleiding van de wateroverlast en dreigende overstromingen eind jaren '90 is duidelijk geworden dat er een omslag moet komen in het gevoerde waterbeleid. Dit heeft geleid tot landelijke afspraken over de uitwerking in maatregelen om de veiligheid te waarborgen en wateroverlast te verminderen. Dit in combinatie met maatregelen om verdroging tegen te gaan en de waterkwaliteit te verbeteren.

Beleid provincie Zuid - Holland

1. Beleidsplan “Groen, Water en Milieu 2006 – 2010”

Op 17 januari 2006 heeft Gedeputeerde Staten het beleidsplan Groen, Water en Milieu 2006-2010 (BGWM) vastgesteld. In het BGWM wordt het provinciaal beleid voor milieu en water, en ook voor natuur en landschap geïntegreerd. Het *Waterdeel* gaat in op het waterbeleid in Zuid-Holland voor:

- waterveiligheid (waterkeringen, bouwen in diepe polders, buitendijks bouwen, watercalamiteiten);
- waterbeheersing (wateroverlast, peilenbeheer, Gewenst Grond- en Oppervlaktewater Regime / GGOR);
- schoon water (waterkwaliteit, zoetwatertekort, afvalwater en riolering, waterbodembodem en zwemwater); en
- grond- en drinkwater;
- de relatie tussen water en ruimtelijke ordening aan de orde.

Op basis van de voornoemde punten heeft de provincie met de *Beleidsnota Water* tien agendapunten voor water geformuleerd. De agendapunten zijn bedoeld om de sturingsfilosofie concreet te maken:

1. Afspraken maken over kaderstelling.
2. Uitwerken *Kaderrichtlijn water* (KRW) als maatschappelijke opgave.
3. Verder in praktijk brengen van afspraken Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW).
4. Waarborgen van de Waterveiligheid.
5. Stimuleren van integraal stedelijk waterbeheer.
6. Inzetten op waterneutraal bouwen in ‘diepe polders’.
7. Bewust omgaan met water en bodem in veenweidegebieden.
8. Water door laten klinken in de Zuidplaspolder.
9. Water op de kaart zetten in de Oude Rijnzone en de As Leiden-Katwijk.
10. Een blauwe ontwikkeling in Westland/Midden-Delfland.

In de *Beleidsnota Water* zijn deze agendapunten geformuleerd voor de periode 2005- 2006. Deze punten moeten worden beschouwd als startpunten om de nieuwe werkwijze te implementeren en toe te lichten. Deze werkwijze werkt door in de gehele planperiode van dit beleidsplan (tot en met 2009).

2. Regels voor Ruimte

De klimaatverandering, de bodemdaling en de zeespiegelstijging zijn aanleiding voor het optimaliseren van het waterbelang in de ruimtelijke ordening. Om te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij ruimtelijke planvorming is een watertoets wettelijk verplicht gesteld. De provincie is planbeoordelaar in de systematiek van de watertoets (Bestuurlijke Notitie Watertoets). De provincie heeft de taak het proces en de inhoudelijke uitkomst van de watertoets te beoordelen. De waterbeheerders (het waterschap, Rijkswaterstaat en de provincie in hoedanigheid van strategisch grondwaterbeheerder) zijn het directe aanspreekpunt voor gemeenten als het gaat om waterhuishouding en de waterkeringszorg. De provincie onderschrijft het belang van waterplannen voor de watertoets. Het gezamenlijk opstellen van waterplannen door gemeenten en waterschappen is een noodzakelijke basisinspanning voor de toepassing van de watertoets, zowel inhoudelijk als procesmatig. Voorwaarde is dat in het waterplan

aandacht wordt besteed aan de ruimtelijke invulling. Conform de afspraak in het Nationaal Bestuursakkoord Water stellen gemeenten en waterschappen gezamenlijk waterplannen op.

Beleid Hoogheemraadschap van Rijnland

Op 1 maart 2006 heeft het algemeen bestuur van Rijnland een nieuw waterbeheerplan, “Waterwerk Rijnland 2006 – 2009” vastgesteld. In dit plan geeft Rijnland aan wat zijn ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. De ambities en maatregelen richten zich op het waarborgen van de veiligheid, het verder verbeteren van het beheer en de inrichting van het waterhuishoudkundig systeem én het verbeteren van de waterkwaliteit. De verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing. De maatregelen in “Waterwerk Rijnland 2006 – 2009” bereiden het beheergebied de komende jaren voor op deze ontwikkelingen. Rijnland is op meerdere manieren bezig om bovenstaande ambities zo te verwezenlijken. Enerzijds wordt bekeken of het huidige watersysteem aan de eisen voldoet en, rekening houdend met klimaatverandering, zeespiegelstijging en bodemdaling, ook blijft voldoen. Zo nodig worden maatregelen uitgevoerd als dat niet het geval is (op orde krijgen). Anderzijds wordt er voor gezorgd dat bij veranderingen in het watersysteem, als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen, het watersysteem blijft voldoen (op orde houden).

7.6 grondwateronderzoek

In de huidige situatie bestaan er binnen het plangebied klachten over natte kruipruimtes, vochtige woningen en drassige tuinen. Uit een door Wareco uitgevoerd onderzoek in 2004 is gebleken dat, onder gemiddelde meteorologische omstandigheden, plaatselijk sprake is van te hoge grondwaterstanden. Dat wil zeggen dat de gemeten grondwaterstanden hoger zijn dan de landelijk gangbare hoogst toelaatbare grondwaterstand.

Tauw heeft een aanvullend onderzoek uitgevoerd om de grondwatersituatie beter in beeld te brengen. Dit onderzoek bestaat uit de volgende onderdelen:

1. Uitvoeren enquêtes onder bewoners binnen het onderzoeksgebied;
2. Veldonderzoek bestaande uit het plaatsen van peilbuizen en het meten van grondwaterstanden, neerslag en doorlatendheid;
3. Interpretatie van de verzamelde onderzoeksgegevens en het uitbrengen van een advies.

Het achterhalen van de mogelijke oorza(a)k(en) van de hoge grondwaterstanden en het ervaren van (grond)wateroverlast is van groot belang voor het vinden van de juiste oplossing(en). De oorzaken kunnen zowel van grondwatertechnische aard zijn of van bouwtechnische aard of een combinatie van beide. Grondwatertechnische oorzaken zijn: een slechte doorlatendheid van de bodem, lage maaiveldhoogten ten opzichte van aangrenzende terreinen, onvoldoende ontwateringsmiddelen in de vorm van oppervlaktewater, beëindiging van grootschalige grondwateronttrekkingen. Bouwtechnische oorzaken zijn: niet goed geïsoleerde vloeren, muren en/of ramen, onvoldoende bouwrijpmaken

Eventuele oplossingen en maatregelen om (grond)wateroverlast tegen te gaan is dus sterk afhankelijk van de oorzaak van het probleem. Mogelijke oplossingen voor problemen met grondwatertechnische oorzaken zijn:

- Het toepassen van drainage
- Het verbeteren van de doorlatendheid van de bodem
- Het opheffen van het maaiveld
- Het verlagen van het oppervlaktewaterpeil of het creëren van meer oppervlaktewater
- Zoveel mogelijk kruipruimteloos bouwen

Bouwtechnische maatregelen kunnen zijn:

- Het injecteren van de muren met waterafstotende middelen
- Het toepassen van mechanisch methoden zoals het verwijderen van een laag bakstenen en deze vervangen door ondoorlatend materiaal zoals bijvoorbeeld lood
- Het aanbrengen van schuimbeton of folies op de bodem van de kruipruimte.

De uiteindelijke keuze voor de maatregel is afhankelijk van de aard en mate van het probleem, de effectiviteit van de maatregel en de ruimtelijke inpasbaarheid.

7.7 water in plangebied “Oranje Nassau”

Het bestemmingsplan voorziet in vier nieuwe ontwikkelingen. Hier beneden zal per ontwikkeling aangegeven worden hoe binnen de ontwikkeling omgegaan wordt met de realisatie van nieuw water.

In het plan zijn twee indirecte bouwmogelijkheden opgenomen:

1. A.S.C.-locatie

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 of binnen het plangebied zelf te gebeuren danwel binnen hetzelfde peilgebied wanneer blijkt dat binnen het plangebied het water niet gerealiseerd kan worden.

2. Terweeweg/Leidsestraatweg

Op de locatie Terweeweg/Leidsestraatweg 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 binnen het plangebied gerealiseerd dient te worden.

In het plan zijn, vooruitlopend op de afronding van de lopende vrijstellingsprocedures, twee directe bouwmogelijkheden opgenomen:

1. Charlotte de Bourbonlaan 18

Voor de Charlotte de Bourbonlaan 18 geldt dat tot in 2005 een drietal autoboxen aanwezig waren met verharde toegangspaden. Bij realisering van de woning blijft het totale verharde oppervlak nagenoeg ongewijzigd. Het plan heeft dan ook geen consequenties voor de (grond-)waterhuishouding in het gebied.

2. Terweeweg 122a

Voor de Terweeweg 122a geldt dat op de te bebouwen locatie een schuur aanwezig is en tot voor kort ook kassen. Bij realisering van de woning blijft het totale verharde oppervlak nagenoeg ongewijzigd. Het plan heeft dan ook geen consequenties voor de (grond-)waterhuishouding in het gebied.

7.8 overleg met waterbeheerder

De watertoets is met het Hoogheemraadschap van Rijnland besproken. Per brief van 29 september 2008 heeft het Hoogheemraadschap een positief wateradvies afgegeven.

8. archeologie

8.1 algemeen

In 1992 is het Verdrag van Malta tot stand gekomen. Doelstelling van het verdrag is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. De implementatie van dit Verdrag in de vorm van een wijziging van onder meer de Monumentenwet 1988 heeft per 1 september 2007 zijn beslag gekregen. Als gevolg van dit Verdrag en de wijziging op de Monumentenwet 1988 wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

De gemeente Oegstgeest heeft een rijk bodemarchief. In de afgelopen decennia is bij opgravingen vastgesteld dat het onderzoek van de archeologische resten die in de bodem verborgen liggen een belangrijke bron van kennis over de bewoningsgeschiedenis van de regio vormt.

De doelstelling van het gemeentelijk archeologiebeleid is om de archeologische bronnen zo verantwoord mogelijk te beschermen. Ondanks de inspanningen tot behoud van archeologische resten vindt nog steeds erosie van het bodemarchief plaats. Het is uit archeologisch oogpunt wenselijk dat verstoring van de diepere ondergrond bij toekomstige ontwikkelingen zoveel mogelijk wordt vermeden. Waar dit niet mogelijk is, zal in de gebieden waar waardevolle, informatieve archeologische resten verloren dreigen te gaan, voorafgaand aan de geplande bodemingreep verantwoord onderzoek dienen plaats te vinden. Om deze doelstelling te kunnen realiseren is in het bestemmingsplan een aantal regels en maatregelen opgenomen. Deze regels zijn gebaseerd op een inventarisatie en evaluatie van de omvang en kwaliteit van het archeologisch bodemarchief. De resultaten van deze inventarisatie, die de gehele gemeente beslaat, zijn vastgelegd in een rapport, voorzien van een toelichting met kaartbijlagen waaronder een archeologische waarden- en verwachtingenkaart - Archeologische Waardenkaart Oegstgeest -. Dit rapport geldt tevens als verantwoording en onderbouwing van de in het bestemmingsplan voorgestelde maatregelen.

8.2 archeologische waardenkaart

Het onderzoek dat ter voorbereiding van de archeologische waarden- en verwachtingenkaart is uitgevoerd was erop gericht een zo compleet mogelijk beeld te verkrijgen van het bodemarchief.

Uit het onderzoek dat is verricht ten behoeve van de archeologische inventarisatie is gebleken dat in het plangebied Oranje Nassau twee vondstmeldingen bekend zijn:

- 17.586 (vondstnummer) vondstcategorie niet bekend;
- 45.546 (archis nummer) Laat middeleeuwse resten in boringen.

Uit historische bronnen is bekend dat in het plangebied een aantal cultuurhistorische elementen aanwezig zijn geweest waarvan nog resten in de bodem aanwezig kunnen zijn. De directe omgeving van het plangebied Oranje Nassau maakt deel uit van het gebied van Oegstgeest dat is gelegen op de hogere strandwallen waarop de oude bewoningskernen van Oegstgeest gelegen zijn.

Geologisch gezien komen in het plangebied de volgende eenheden voor: gebied met strandwallen en strandvlakten (DLO –Staring/RDG, 1994).

Ten aanzien van geomorfologie en bodems geldt voor het plangebied het volgende: de strandvlakten zijn meestal afgedekt met Hollandveen. Met hierop klei, zavel en zandafzettingen uit de Rijn (Van Heeringen 1992, Zagwijn 1986).

Er zijn in het plangebied geen gedeelten waarvan duidelijk is dat deze in ernstige mate zijn verstoord.

Op basis van bovengenoemde archeologische vondsten, cultuurhistorische waarden, geologische, geomorfologische en bodemkundige kenmerken geldt voor enkele delen van de in het plangebied aanwezige strandwalflanken een hoge archeologische verwachting. Voor het grootste deel van het plangebied geldt een gematigde archeologische verwachting en in een klein deel van het plangebied geldt een lage archeologische verwachting.

8.3 beleid

Op de waarden- en verwachtingenkaart is weergegeven waar informatieve overblijfselen uit het verleden zijn te verwachten.

De kans op het aantreffen van archeologische resten wordt als middelmatig ingeschat in de gebieden van het plangebied waarvoor een gematigde verwachting geldt.

Door aftopping (voor zandwinning) van de oude strandwallen in het gebied en door omzetting van het resterende bodemprofiel ten behoeve van bollenteelt worden hier weinig belangwekkende bewonings-sporen uit het verleden verwacht. Ook de voormalige strandvlakte tussen de oude strandwallen heeft een gematigde verwachting gekregen door de invloed van de zee.

De kans dat in deze gebieden archeologische resten worden aangetroffen bij kleinere ingrepen is zeer klein. Pas wanneer een grootschalige ontwikkeling plaatsvindt, is er een reële kans op het aantreffen van deze fenomenen middels een inventariserend archeologisch veldonderzoek. Om deze reden is ervoor gekozen in deze gebieden alleen bij grotere ingrepen archeologisch onderzoek uit te laten voeren.

De gebieden waarvoor een hoge archeologische verwachting geldt zijn gebonden aan nauwere voorwaarden. Op delen van de in het plangebied aanwezige strandwalflanken wordt de kans op het aantreffen van archeologische resten groter geacht. Hier zal dan ook bij kleinere bodemingrepen een archeologisch onderzoek vereist worden.

Via de regels in het bestemmingsplan is het mogelijk gemaakt om de waardevolle delen van het bodemarchief te behouden, bij voorkeur in de bodem zelf en als dit niet mogelijk is door archeologisch onderzoek uit te voeren en eventueel aanvullende maatregelen te treffen. In de gebieden waar archeologisch onderzoek is voorgeschreven wordt, in lijn met de Wet op de Archeologische Monumentenzorg, van toekomstige initiatiefnemers een (financiële) inspanning gevraagd om resten uit het verleden veilig te stellen.

Getracht is een verantwoorde balans te vinden tussen enerzijds de wetenschappelijke en cultuur-historische belangen en anderzijds de maatschappelijke en organisatorische uitvoerbaarheid. Ondanks de toegenomen inspanningen kan niet elk overblijfsel uit het verleden worden onderzocht of beschermd. Niet elke vierkante meter van de bodem kan worden ontzien, ook niet als daar mogelijk sporen uit het verleden in aanwezig zijn. Anderzijds is gekozen voor een verscherpte aandacht voor, en het stellen van duidelijke voorwaarden aan, ingrepen in de bodem van de archeologisch (potentieel) waardevolle delen van het plangebied. De regels zijn daarbij zoveel mogelijk proportioneel afgestemd op de omvang van de eventuele ingreep, in combinatie met de kans dat daarbij belangwekkende en informatieve overblijfselen zullen worden aangetroffen. Concreet betekent dit voor het onderhavige plangebied dat oppervlakte-criteria gelden.

Voor de archeologische waarden geldt de volgende beschermende regeling in de regels van het bestemmingsplan:

Waar een hoge archeologische verwachting geldt, moet bij bodemingrepen dieper dan 50 cm vooraf aan de hand van archeologisch onderzoek de archeologische waarde worden bepaald indien de werkzaamheden een oppervlakte van meer dan 100 m² beslaan. In gebieden met een gematigde verwachting moet de archeologische waarde bekend zijn indien deze bodemingrepen worden verricht op een oppervlakte van meer dan 250 m². Voor een gebied met een lage archeologische verwachting hoeft de archeologische waarde vooraf niet te worden bepaald.

8.4 aanlegvergunning

Volgens de regels is voor die bodemingrepen waarbij vooraf aan de hand van archeologisch onderzoek de archeologische waarde moet zijn bepaald, een aanlegvergunning vereist. Het betreft de handelingen die erop gericht zijn de grond te “verstoren”, zoals ontgraven, heien, bouw van kelders etc. In de meeste gevallen kan een aanlegvergunning worden gecombineerd met een bouwvergunning. Alvorens men kan bouwen moet gelegenheid worden gegeven om op basis van de voorwaarden die aan een aanlegvergunning zijn verbonden het noodzakelijk geoordeelde onderzoek te laten uitvoeren. Dit systeem betreft ook de niet bebouwde gronden zoals openbaar gebied. De gemeente is dus ook gebonden aan haar eigen regels. Dit is van belang bij herinrichtingswerkzaamheden het aanleggen van nieuwe rioleringen, de bouw van een parkeerkelder e.d.

In gevallen waarin aanlegvergunning is vereist, geven burgemeester en wethouders (op basis van advies van een archeologisch deskundige) aan op welke wijze aanvullend archeologisch onderzoek dient plaats te vinden. De resultaten van het vooronderzoek zijn hiervoor bepalend. Het archeologisch onderzoek begint met het opstellen van een Programma van Eisen. Daarin wordt vastgelegd aan welke voorwaarden een onderzoek moet voldoen. Op grond van specifieke terreinomstandigheden wordt aangegeven hoe het onderzoek zal worden uitgevoerd, hoe de gemeente daarbij betrokken wordt en wat gedaan wordt als oudheidkundige sporen worden aangetroffen. Het is niet noodzakelijk dat de gemeente dit onderzoek zelf verricht. Teneinde te voorkomen dat een onderzoek te summier is moeten daaraan wel voorwaarden kunnen worden gesteld, als het door bureaus wordt uitgevoerd die door de belanghebbende bouwende partij zijn ingeschakeld. Daarom is tevens in de regels opgenomen dat een Programma van Eisen gemeentelijke goedkeuring behoeft.

Indien de ingreep waarvoor aanlegvergunning wordt gevraagd, kan leiden tot aantasting van archeologische waarden, kunnen voorwaarden aan het verlenen van aanlegvergunning worden verbonden. Die voorwaarden kunnen zijn bouwplanaanpassing, het nemen van technische maatregelen om aantasting van het bodemarchief tegen te gaan, het uitvoeren van een definitief archeologisch onderzoek, het archeologisch begeleiden van grondwerk of een combinatie daarvan. Verder verdient nog vermelding dat in voorkomend geval besloten kan worden oudheidkundige overblijfselen in situ (op de plaats waar deze zich bevinden) te handhaven. In voorkomend geval moet waar mogelijk voorkomen worden dat deze resten verstoord worden als bijvoorbeeld heipalen worden toegepast. In de regels is een bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen opgenomen om zeker te stellen dat het bouwplan aan deze in situ te conserveren resten wordt aangepast.

Voorafgaand aan het verlenen van een aanlegvergunning kan van de initiatiefnemer gevraagd worden om een inventariserend archeologisch onderzoek uit te laten voeren. Dit onderzoek kan bestaan uit locatiegericht historisch onderzoek, booronderzoek, geofysisch prospectieonderzoek, het graven van proefsleuven of een combinatie daarvan. Op basis van het inventariserend archeologisch onderzoek wordt beoordeeld of aanlegvergunning kan worden verleend en onder welke voorwaarden.

De kosten van archeologisch onderzoek en andere noodzakelijke maatregelen zijn in principe voor rekening van de aanvrager. De Wet Archeologische Monumentenzorg bevat overigens een compensatieregeling in het geval van excessieve kosten.

8.5 archeologie en nieuwe ontwikkelingen

Het bestemmingsplan voorziet via een wijzigingsbevoegdheid in twee nieuwe ontwikkelingen. Hier beneden zal per ontwikkeling aangegeven worden hoe binnen de ontwikkeling omgegaan wordt met de ter plaatse aanwezige archeologische waarden.

1. ASC-locatie

Op grond van de archeologische verwachtingenkaart is ter plaatse sprake van een gematigde archeologische verwachting. Op de A.S.C.-locatie is via een wijzigingsbevoegdheid woningbouw beoogd. Dit betekent dat op het moment dat de bestemming gewijzigd wordt een nader archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

2. Terweeweg/Leidsestraatweg

Voor deze locatie geldt hetzelfde als bij de ASC-locatie.

In het plan zijn, vooruitlopend op de afronding van de lopende vrijstellingsprocedures, twee directe bouwmogelijkheden opgenomen:

1. Charlotte de Bourbonlaan 18

Op grond van de archeologische verwachtingenkaart is ter plaatse sprake van een hoge archeologische verwachting. Aangezien in de omgeving van het perceel tot op heden geen vondsten zijn gedaan bij onderzoeken, is bij het opstellen van de ruimtelijke onderbouwing geen nader onderzoek uitgevoerd.

2. Terweeweg 122a

Op grond van de archeologische verwachtingenkaart is ter plaatse sprake van een gematigde archeologische verwachting. Aangezien in de omgeving van het perceel tot op heden geen vondsten zijn gedaan bij onderzoeken, is bij het opstellen van de ruimtelijke onderbouwing geen nader onderzoek uitgevoerd.

9. cultuurhistorie

9.1 algemeen

Binnen het plangebied ligt een groot aantal monumenten en cultuurhistorisch waardevolle objecten. Daarnaast is een gedeelte van het plangebied aangewezen tot beschermd dorpsgezicht. Een monument is een object van tenminste 50 jaar oud, dat juridisch is beschermd vanwege de bijzondere cultuurhistorische en/of architectuurhistorische waarden. Bouwkundig gezien gelden voor monumenten speciale regels, die zijn vastgelegd in de Monumentenwet van 1988 (rijksmonumenten) of de Monumentenverordening Oegstgeest 2006 (gemeentelijke monumenten). Naast deze bouwkundige bescherming van objecten wordt in de Monumentenwet/ Monumentenverordening Oegstgeest 2006 ook de bescherming van de historisch gegroeide structuur van een stad- of dorpsgebied geregeld: het beschermd stads- en dorpsgezicht. De monumentale waarde in het plangebied wordt verder nog aangevuld met de cultuurhistorische waardevolle objecten die in het kader van het Monumenten Inventarisatie Project (M.I.P.) zijn geïnventariseerd.

In deze paragraaf zal ten eerste ingegaan worden op de gemeentelijke - en rijksmonumenten, en de cultuurhistorisch waardevolle objecten en vervolgens op de gedeeltelijke aanwijzing van het plangebied tot beschermd dorpsgezicht. Tenslotte worden de cultuurhistorische kenmerken en waarden van het plangebied en de bescherming ervan geschetst.

9.2 monumenten

Met monumenten worden alle gebouwen en objecten bedoeld, zoals vaarten, bruggen, wegen, bomen en pleinen, die tenminste vijftig jaar oud zijn. Een gebouw of object kan aangewezen worden als rijks-, provinciaal of gemeentelijk monument wanneer het van belang is vanwege de schoonheid of wetenschappelijke en/of cultuurhistorische betekenis. Voor het aanbrengen van veranderingen in of aan een beschermd monument is een monumentenvergunning noodzakelijk. Naast deze vergunning is tevens een bouwvergunning noodzakelijk.

Binnen het plangebied “Oranje Nassau” bevinden zich 8 rijksmonumenten en 27 gemeentelijke monumenten.

De volgende adressen in het gebied zijn beschermd rijksmonument:

	<i>Monument</i>	<i>Monumentnr.</i>	<i>Omschrijving</i>
1.	Leidsestraatweg 16	515007	Herenhuis
2.	Hofdijk t.o. Louise de Colignylaan 38	31239	D'Hoogen boom
3.	Rhijngeesterstraatweg 38/ 38A	31243	Klein Curium + tuinmuur
4.	Terweeweg 53	31245 A	Ora et Labora
5.	Terweeweg 53	31245 C	Schuur bij Ora et Labora

6.	Warmonderweg 2	515005	Pauluskerk
7.	Warmonderweg 2	515006	Hek
8.	Wijtenbachweg 27; 29	31247	Oude Raadhuis

De volgende adressen in het gebied zijn beschermd gemeentelijk monument:

		<i>Oorspronkelijke functie</i>	<i>Huidige functie (indien gewijzigd)</i>
1.	Geversstraat 37	Woonhuis	School
2.	Geversstraat 49	Woonhuis-bakkerij	Woonhuis
3.	Hendriklaan 5;7;9 Prins	Woonhuizen	
4.	Hofbrouckerlaan 54	Woonhuis	
5.	Hofdijck 40	Woonhuis	
6.	Julianalaan 8;10	Woonhuizen	
7.	Julianalaan 11	Villa	
8.	Julianalaan 12;14;20;22	Woonhuizen	
9.	Julianalaan 17;19	Woonhuizen	
10.	Julianalaan 21;23	Woonhuizen	
11.	De Kempenaerstraat 38;40	Woonhuizen	
12.	De Kempenaerstraat 42	Consultatie- en kruisgebouw	Villa
13.	Koninginnelaan	Park met vijver	
14.	Koninginnelaan 15	Villa	
15.	Leidsestraatweg 10;13	Woonhuizen	
16.	Nassaulaan	Entree villawijk Julianapark	
17.	Nassaulaan 1	Villa	
18.	Oranjelaan	Entree villawijk Oranjepark	
19.	Regentesselaan 15;17;19;21	Woonhuizen	
20.	Rhijngheesterstraatweg bij 38/38A	Park	

21.	Rhijngeesterstraatweg 40	Klooster	Kantoren
22.	Terweeweg 106	School	
23.	Terweeweg 152	Boerderij	Woonhuis en huisartspraktijk
24.	Warmonderweg 4	Villa	
25.	Wijtenbachweg 31;33	Woonhuizen	
26.	Willem de Zwijgerlaan 1	Kerk	Woonhuis
27.	Willem de Zwijgerlaan 18	Villa	

9.3 cultuurhistorisch waardevolle objecten

9.3.1 Monumenten inventarisatie Project

Het M.I.P. is een landelijk project dat tussen 1986 en 1995 is uitgevoerd. Het doel van het project was om per gemeente de waardevolle gebouwen en andere objecten in woord en beeld te beschrijven, zodat er meer zicht zou komen op monumentenzorg en cultuurgeschiedenis. Hierbij werd aan ieder gebouw een waardering gegeven. Eén ster betekent van lokaal belang, twee sterren betekent van regionaal belang en drie sterren van nationaal belang. Binnen het plangebied zijn alleen cultuurhistorisch waardevolle objecten met lokaal belang gelegen.

De volgende adressen zijn cultuurhistorisch waardevolle objecten:

<i>Naam</i>	<i>Straat</i>	<i>Huisnr.</i>	<i>Oorspronkelijke functie</i>
-	Anna van Burenlaan	2;4;6;8;10;12;14	Woonhuis
-	Anna van Burenlaan	16	Woonhuis
-	Charlotte de Bourbonlaan	1;3;5;7;9;11;13	Woonhuis
-	De Kempnaerstraat	5	Woonhuis/schildersbedrijf
-	De Kempnaerstraat	38;40	Woonhuis
-	De Kempnaerstraat	42	Vrijstaande villa
-	De Kempnaerstraat	74-96	Woonhuis
-	Emmaplein	2 1;3	Woonhuis
-	Frederik Hendriklaan		Park
-	Frederik Hendriklaan	3	Woonhuis
Gemeente School	Geversstraat	5	Gemeente school
-	Geversstraat	35	Woonhuis

Het driehoek	Geversstraat	37	Woonhuis
De Olmen	Geversstraat	49	Woonhuis
-	Geversstraat	83	Garage-woonhuis- autoverhuur
Taberna	Julianalaan	1	Woonhuis
-	Julianalaan	3	Woonhuis
-	Julianalaan	6	Woonhuis
-	Julianalaan	8;10	Woonhuis
-	Julianalaan	12;14;20;22	Woonhuis
’s - Gravenacker	Julianalaan	11	Villa
-	Julianalaan	17;19	Woonhuis
-	Julianalaan	21;23	Woonhuis
-	Julianalaan	25	Woonhuis
-	Koninginnelaan		Park
-	Koninginnelaan	6	Vrijstaande villa
-	Koninginnelaan	10	Vrijstaande villa
-	Koninginnelaan	12	Woonhuis
-	Koninginnelaan	13	Vrijstaande villa
Onder 't Stroodak	Koninginnelaan	15	Villa
-	Louise de Colignylaan		Gedenkzuil
-	Louise de Colignylaan	1	Vrijstaande villa
-	Louise de Colignylaan	8;10;12;14	Woonhuis
-	Louise de Colignylaan	2;4;6	Woonhuis
-	Louise de Colignylaan	3-17	Woonhuis
-	Mauritslaan	12;14	Kerk
Julianapark	Nassaulaan		Villawijk
-	Nassaulaan	1	Villa
-	Nassaulaan	3;5	Woonhuis
-	Nassaulaan	8;10	Woonhuis
De Ark	Nassaulaan	21	Villa
Oranjepark	Oranjelaan		Woonhuis
-	Oranjelaan	1	Vrijstaande villa

Rosegaerde	Oranjelaan	4	Vrijstaande villa
-	Oranjelaan	5-25	Woonhuis
-	Oranjelaan	6-16	Woonhuis
-	Oranjelaan	18-32	Woonhuis
Coradjo	Oranjelaan	27;29	Dubbele villa
-	Prins Hendriklaan	1	Woonhuis
Maria Elisabeth	Prins Hendriklaan	2	Woonhuis
-	Prins Hendriklaan	3	Woonhuis
Eksternest,Grecy,Het Scheepje	Prins Hendriklaan	5;7;9	Woonhuis
-	Prins Hendriklaan	19	Woonhuis
Op Honk (15)	Prins Hendriklaan	13;15	Woonhuis
Dingena	Prins Hendriklaan	34	Woonhuis
-	Regentesselaan	15;17;19;21	Woonhuis
Wijckerslooth	Rhijngeesterstraatweg	38	Entreehek/muur
bos van Wijckerslooth	Rhijngeesterstraatweg	38	Parkachtige tuin
Huize duinzicht	Rhijngeesterstraatweg	40	Klooster
-	Spaargarenstraat	25;27;29;31	Woonhuis
-	Terweeweg	27	Woonhuis
-	Terweeweg	29;31;33	Woonhuis
-	Terweeweg	35	Woonhuis
-	Terweeweg	37	Woonhuis
-	Terweeweg	39;41	Woonhuis
Voor anker	Terweeweg	43	Vrijstaand woonhuis
Semplice	Terweeweg	45	Villa
-	Terweeweg	70	Vrijstaand woonhuis
Terweeschool	Terweeweg	106	School
-	Terweeweg	142	Woonhuis
De Lagevoort	Terweeweg	144	Villa
Actaea	Terweeweg	152	Boerderij
-	Waldeck Pyrmontlaan,	2;4;6;8	Woonhuis
Pauluskerk	Warmonderweg	2	Kerk

Zonnebloem	Warmonderweg	4	Vrijstaande villa
-	Warmonderweg	12	Vrijstaande villa
-	Warmonderweg	14	Vrijstaande villa
-	Willem de Zwijgerlaan		Park
Willem de Zwijgerkerk	Willem de Zwijgerlaan	1	Kerk
-	Willem de Zwijgerlaan	6	Villa
-	Willem de Zwijgerlaan	18	Villa
-	Willem de Zwijgerlaan	25	Villa

9.3.2 *Paarse Nota*

Begin jaren '80 beschikte de gemeente Oegstgeest niet over instrumenten, zoals een monumentenverordening, monumentencommissie en een monumentenlijst, ter bescherming van de waardevolle panden in de gemeente. Een groep vrijwilligers heeft destijds een werkgroep – later omgezet in de Vereniging Oud Oegstgeest -, opgericht die alle panden in de gemeente is gaan inventariseren. In september 1987 werd deze inventarisatie afgerond. De inventarisatie, opgenomen in de “Paarse Nota”, was een voorstel richting de gemeente welke objecten als waardevolle beschouwd konden worden.

De Nota maakt een onderscheid naar categorieën: Rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten, karakteristieke - beeldbepalende gebouwen, beeldondersteunende gebouwen, straatbeelden met stedenbouwkundige bescherming. Het feit dat in de loop van de tijd de Rijksmonumenten en de gemeentelijke monumenten zijn aangewezen worden in onderstaande tabel alleen de laatste drie categorieën vermeld. Binnen dit bestemmingsplan zullen alle drie de categorieën worden beschouwd als zijnde cultuurhistorisch waardevolle objecten.

Karakteristieke – beeldbepalende gebouwen

	<i>Functie</i>
Frederik Hendriklaan 3	Villa
Geversstraat 37	Villa
Van Griethuysenplein 10	Woonhuis
Hofbrouckerlaan 54	Bungalow

Hofdijck 40; 48; 50	Villa's
Hofdijck 76 t/m 88	Woonhuizen
Julianalaan 1	Villa
Julianalaan 17 t/m 23	Dubbele woonhuizen
Julianalaan 25	Villa
De Kempenaerstraat 42	Villa
De Kempenaerstraat 74 t/m 96	Woonhuizen
Koninginnelaan 10; 15	Villa's
Laan van Alkemade 52; 54	Dubbel woonhuis
Nassaulaan 1	Villa
Nassaulaan 29; 31; 33	Woonhuizen
Oranjelaan 2	Huize Zonneweelde
Oranjelaan 4	Villa Rosegaerde
Prins Hendriklaan 2; 3; 19	Villa
Terweeweg 2	Beukenhof c.a.
Terweeweg 29; 31; 33	Woonhuizen

Terweeweg 37	Woonhuis
Terweeweg 39;41	Dubbel woonhuis
Terweeweg 43	Woonhuis
Terweeweg 45	Villa
Terweeweg 106	Terweeschool
Willem de Zwijgerlaan 16; 18	Villa
Willinklaan 1	Villa
Willinklaan 20	Woonhuis

Straatbeelden met stedenbouwkundig bescherming

	<i>Functie</i>
Geversstraat 65; 69; 75; 79; 81	Vijf panden
Leidsestraatweg 5 t/m 15 en 6 t/m 8 en 14; 16	Herenhuizen met zendingshuis en park

Beeldondersteunende gebouwen

	<i>Functie</i>
Van Griethuijsenplein 12	Woonhuis
Julianalaan 11	Woonhuis
Julianalaan 13; 15	Dubbel herenhuis
De Kempenaerstraat 38;40	Twee dienstwoningen Zendingshuis
Laan van Alkemade 50; 56	Woonhuis
Nassaulaan 27; 35	Woonhuis
Nassaulaan 37 t/m 43	Dubbel woonhuis
Terweeweg 27; 35	Woonhuis
Wijtenbachweg 31; 33	Dubbel woonhuis

In aanvulling op de Paarse Nota werden door de Vereniging Oud Oegstgeest later tevens de panden Terweeweg 6 t/m 46 (De Kaap) aangemerkt als karakteristieke beeldbepalende panden.

9.4 beschermd dorpsgezicht “Oranjewijk”

Op grond van de Monumentenverordening Oegstgeest 2006 geldt sedert 4 december 2007 voor een gedeelte van het plangebied een beschermd dorpsgezicht genaamd Oranjewijk. In bijlage 2 behorende bij de regels is de “Toelichting op het beschermd dorpsgezicht Oranjewijk” opgenomen. In deze toelichting wordt omschreven welke waarden binnen het beschermd dorpsgezicht beschermd dienen te worden.

Te beschermen waarden

Het beschermde 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 dorpsgezicht is gelegen in de Rhijngeesterstraatweg, Geversstraat, De Kempenaerstraat, Juffermansstraat, Terweeweg, Louise de Colignylaan, Oranjelaan en het Bos van Wijckerslooth.

Via het beschermd dorpsgezicht worden 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.

Doel beschermd dorpsgezicht

Het doel van de aanwijzing is het onderkennen van de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende structuur en ruimtelijke kwaliteit van het gebied als zwaarwegend belang bij de verdere ontwikkelingen binnen het gebied. De aanwijzing beoogt op deze wijze een basis te geven voor een ruimtelijke ontwikkeling die inspeelt op aanwezige kwaliteiten, daarvan gebruik maakt en daarop voortbouwt.

Ingevolge artikel 17 van de Monumentenverordening Oegstgeest 2006 stelt de gemeenteraad ter bescherming van het gemeentelijk dorpsgezicht een bestemmingsplan vast als bedoeld in de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Bij het voorstel tot aanwijzing van een beschermd dorpsgezicht wordt door het college bepaald in hoeverre de geldende bestemmingsplannen voldoende beschermend zijn. Wanneer de geldende plannen niet voldoende bescherming bieden, zoals in het onderhavige geval, dan dienen de betreffende bestemmingsplannen te worden herzien.

Gevolgen van de aanwijzing

Binnen het beschermd dorpsgezicht is op grond van artikel 18 van de Monumentenverordening Oegstgeest 2006 een sloopvergunning noodzakelijk voor het geheel of gedeeltelijk afbreken van een bouwwerk. Dit geldt ook voor de bouwwerken die geen monument zijn. Een sloopvergunning is niet vereist wanneer een bouwwerk afgebroken dient te worden ingevolge een aanschrijving van het college of wanneer er sprake is van een bouwwerk als bedoeld in artikel 43 van de Woningwet.

Op grond van de artikelen 21 en 22 van de Wet op de Stads- en dorpsvernieuwing kan het college besluiten een sloopvergunning pas te verlenen op het moment dat het een bouwvergunning heeft verleend voor een bouwwerk dat in de plaats komt van het te slopen bouwwerk en deze bouwvergunning onherroepelijk is geworden. Het college moet de sloopvergunning weigeren indien een sloopvergunning op grond van de Monumentenverordening Oegstgeest 2006 is vereist en deze

vergunning nog niet is verleend. Deze laatste situatie kan ontstaan wanneer er sprake is van de sloop van een monument gelegen binnen het beschermd dorpsgezicht.

9.5 visie op de cultuurhistorische kenmerken en waarden plangebied

Cultuurhistorische Hoofdstructuur

De provinciale Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) geeft een overzicht van het culturele erfgoed van de provincie. Het culturele erfgoed bestaat uit het geheel van overblijfselen uit het verleden en vertelt ons iets over de bewonings- en ontginningsgeschiedenis van de regio. Deze overblijfselen bevinden zich in de bodem (archeologie), in de onbebouwde omgeving (landschap) en de in de bebouwde omgeving (nederzettingen). Het plangebied "Oranje Nassau" bevat kenmerken van twee typen overblijfselen: archeologie en nederzettingen. In dit hoofdstuk worden de cultureel-historische kenmerken van de nederzettingen besproken inclusief de daaraan toegekende waarden. Archeologie wordt besproken in hoofdstuk 8.

Nederzettingen

Binnen het plangebied zijn twee categorieën nederzettingen aanwezig: de categorie “waarde zeer hoog” (terrein voormalige zendingsschool) en de categorie “hoge waarde” (beschermd dorpsgezicht “Oranjewijk”). Wanneer sprake is van de categorie “waarde zeer hoog” dan is:

- de bebouwingsstructuur (huispercelen, rooilijnen, weg- en perceelsloten) in tact;
- de historische bebouwing is gaaf bewaard gebleven;
- het aantal rijksmonumenten is hier betrekkelijk hoog;
- weinig nieuwbouw tussen of achter de oorspronkelijke panden.

De categorie “hoge waarde” geeft aan dat:

- de bebouwingsstructuur (huispercelen, rooilijnen, weg- en perceelsloten) in tact is;
- de historische bebouwing minder gaaf bewaard is;
- het percentage monumenten is lager dan in de categorie “zeer hoge waarde”;
- hier en daar is de bestaande bebouwing door nieuwbouw vervangen.

Te beschermen kenmerken en waarden

Vanuit bovenstaande waardering is het behoud van de huidige met de historische ontwikkeling samenhangende structuur en ruimtelijke kwaliteit uitgangspunt van beleid. De specifieke kwaliteiten en kwetsbaarheden binnen het plangebied geven daarbij richting aan de inpasbaarheid van ruimtelijke ontwikkelingen.

Terrein voormalige zendingsschool

In de provinciale CHS is het terrein van de voormalige zendingsschool aangemerkt als “waarde zeer hoog”. Dit betekent dat wijzigingen die de toegekende waarde zullen benadelen niet zijn toegestaan. Nieuwbouw dient een verbetering van de bestaande structuur te zijn.

Het terrein van de voormalige zendingsschool is een cultuurhistorisch waardevol object en ligt in het gebied gelegen tussen de Warmonderweg, de Terweeweg, de De Kempenaerstraat en de Leidsestraatweg. De zendingsschool werd in de periode 1915-1917 gebouwd achter al enige bestaande

woningen aan de Leidsestraatweg. Het weidegebied ter plaatse van de school werd in dezelfde tijd ingericht als een tuin met landschappelijke en functionele elementen. Aangrenzend aan de zendingsschool werd in de periode 1930-1932 de Nederlands Hervormde Kerk gebouwd. De structuur en de in het ontwerp beoogde openheid van het terrein rond de zendingsschool zijn nog grotendeels intact en als zodanig goed zichtbaar, waarbij overigens ook sprake is van een grote soortenrijkdom aan vegetatie.

Het gebied is van belang vanuit sociaal-historisch oogpunt. De te beschermen waarden zijn:

- het oorspronkelijke hoofdgebouw van de zendingsschool;
- de woningen die in een verwante bouwstijl – als de zendingsschool - gebouwd zijn;
- het park dat in dezelfde periode is aangelegd.

Beschermd dorpsgezicht “Oranjewijk”

Het beschermde dorpsgezicht “Oranjewijk” is nagenoeg geheel aangemerkt als “hoge waarde”. Dit betekent dat wijzigingen die de toegekende waarden kunnen benadelen in principe niet zijn toegestaan. Nieuwbouw dient te worden ingepast in de bestaande bebouwing.

Vanuit oogpunt van cultuurhistorie zijn de te beschermen waarden:

- 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.

Het geheel of gedeeltelijk slopen van een bouwwerk binnen beschermd dorpsgezicht hoeft niet in het bestemmingsplan te worden geregeld wanneer dit in de monumentenverordening is geregeld. Gezien het feit dat het slopen niet in de Monumentenverordening Oegstgeest 2006 is geregeld, is een regeling in de regels behorende bij het bestemmingsplan opgenomen.

Monumentale panden en cultuurhistorische waardevolle objecten

Zoals in de paragrafen 9.2 en 9.3 reeds omschreven bevinden zich in het plangebied een groot aantal gemeentelijke- en rijksmonumenten, en cultuurhistorisch waardevolle objecten. De monumenten worden beschermd op grond van de Monumentenwet 1988 en de Monumentenverordening Oegstgeest 2006. Wanneer een cultuurhistorisch waardevol object niet tevens is aangewezen als rijksmonument dan wel gemeentelijk monument dan worden deze niet beschermd op grond van de Monumentenwet/Monumentenverordening. De cultuurhistorisch waardevolle objecten zijn echter, net zoals de rijks- en gemeentelijke monumenten, qua karakteristiek en cultuurhistorie van belang. Het uitgangspunt van beleid is derhalve dat ook cultuurhistorisch waardevolle objecten gehandhaafd dienen te worden.

Beleid gericht op bescherming

Het is de bedoeling ontwikkelingen zo te begeleiden dat de cultuurhistorische waarden niet worden aangetast en zo mogelijk zelfs worden verbeterd. Om dit te kunnen bereiken heeft de gemeente Oegstgeest twee instrumenten. Enerzijds de bescherming in het voorliggende bestemmingsplan en anderzijds de toegekende monumentenstatus.

In het voorliggende bestemmingsplan zijn kwetsbaarheden voor de objecten ten eerste afgedekt door een concrete 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 bevroren worden. De kwetsbaarheden worden extra beschermd door een dubbelbestemming op te nemen voor het beschermd dorpsgezicht. Dit leidt er toe dat, alvorens wijzigingen in het plangebied aan te brengen, eerst de gevolgen van de aan te brengen wijziging voor de toegekende waarden aan het gebied en de objecten inzichtelijk gemaakt dienen te worden. Naast de bescherming door het bestemmingsplan worden veel objecten extra beschermd door een monumentenstatus. Deze status heeft tot gevolg dat naast de Wet op de Ruimtelijke Ordening, tevens de Monumentenwet 1988 danwel de Monumentenverordening Oegstgeest 2006 van toepassing is op wijzigingen in het plangebied.

10. flora & fauna

10.1 algemeen

Sinds 1 april 2002 is de Flora- en faunawet van kracht geworden. In deze wet is de soortbeschermingsregeling uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn volledig geïmplementeerd. Implementatie in het onderhavige bestemmingsplan is dus in principe niet meer nodig. In verband met de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan dient echter wel rekening te worden gehouden met soortbescherming en met de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. Dit betekent concreet dat in bestemmingsplannen geen mogelijkheden opgenomen moeten worden waarvoor bij voorbaat reeds duidelijkheid is dat in het kader van de Flora- en faunawet geen ontheffing zal worden verleend.

10.2 wetgeving

1. Flora- en faunawet

In eerste instantie kende de Flora- en faunawet geen officieel onderscheid in beschermingsregimes. Bij de beoordeling van de ontheffingsaanvraag werd echter wel gekeken naar de zeldzaamheid van de soorten in relatie tot de voorgenomen activiteit. Op 23 februari 2005 is de AMvB artikel 75 in werking getreden, waarmee een aantal wijzigingen in de Flora- en faunawet zijn doorgevoerd. De eerste grote wijziging betreft het vaststellen van drie verschillende beschermingsregimes. Hiertoe zijn de beschermde planten en dieren onderverdeeld in drie categorieën; algemene soorten, overige soorten en streng beschermde soorten. Elke categorie kent een eigen beoordelingstoets voor ontheffingverlening (zie tabel 1).

Tabel 1. Beschermingsregimes gewijzigde Flora- en faunawet.

Beschermde flora en fauna	Met gedragscode	Zonder gedragscode
Algemene soorten	Algemene vrijstelling	Algemene vrijstelling
Overige soorten	Vrijstelling	“Lichte” toets
Streng beschermde soorten	“Uitgebreide” toets*	“Uitgebreide” toets

* bij werkzaamheden i.h.k.v. bosbouw, landbouw of natuurbeheer geldt een vrijstelling

Algemene soorten

Deze soorten zijn in de Flora- en faunawet opgenomen en dus beschermd. Ze komen echter in Nederland algemeen voor. Voor verstoring van deze soorten bij uitvoering van werkzaamheden in het kader van bestendig onderhoud, beheer of gebruik, of bij ruimtelijke ontwikkeling of inrichting, geldt daarom een algemene vrijstelling. Het aanvragen van een ontheffing is dus niet nodig.

Overige soorten

Wanneer soorten uit de tweede categorie negatief beïnvloed worden zijn er twee situaties mogelijk: er wordt gewerkt met of er wordt gewerkt zonder een “gedragscode”. De invoering van de gedragscode is

de tweede grote wijziging van de Flora- en faunawet. In een gedragscode is opgenomen hoe werkzaamheden worden uitgevoerd zodanig dat schade aan beschermde soorten wordt voorkomen of tot een minimum wordt beperkt. Wanneer bij uitvoering van de werkzaamheden gehandeld wordt volgens een gedragscode geldt een vrijstelling. Dit moet echter ook aangetoond kunnen worden en de gedragscode moet door de Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit goedgekeurd zijn, alvorens deze een wettelijke status heeft. Wanneer er niet gehandeld wordt volgens een gedragscode, geldt bij de ontheffingsaanvraag de “lichte” toets. Hierbij moet aangetoond worden dat de werkzaamheden er niet toe mogen leiden dat het voortbestaan van de soorten in gevaar wordt gebracht. Belangrijk hierbij is dat aangetoond kan worden dat reeds in een vroeg stadium van planvorming rekening is gehouden met de dieren en planten in het gebied.

Streng beschermde soorten

Ontheffingsaanvragen voor streng beschermde soorten worden volgens een uitgebreide toetsing beoordeeld. Niet alleen moet worden aangetoond dat de werkzaamheden het voortbestaan van de soort niet in gevaar brengen, tevens moet worden aangetoond dat er geen bevredigend alternatief voor de activiteit is en deze dwingende redenen van groot openbaar belang (met inbegrip van redenen van sociale of economische aard) dan wel het milieu dient. Werkzaamheden die niet vallen onder de noemer natuurbeheer moeten bovendien zodanig worden uitgevoerd dat er sprake is van zorgvuldig handelen. Dit houdt in dat er geen “wezenlijke invloed” op beschermde soorten is en dat schade aan de soorten zoveel mogelijk wordt voorkomen, bijvoorbeeld door het nemen van mitigerende en/of compenserende maatregelen.

Vogels

Alle vogels in Nederland genieten een streng beschermde status. Werkzaamheden waarbij vogels worden gedood of verontrust, of waardoor hun nesten of vaste rust- en verblijfplaatsen worden verstoord zijn verboden. De nesten van vogels die elk jaar een nieuw nest maken zijn alleen tijdens het broedseizoen beschermd. Sommige vogels, zoals de uilen of de spechten, gebruiken ieder jaar hetzelfde nest. Deze vaste nesten zijn ook buiten het broedseizoen beschermd.

Zorgplicht

Naast bovenstaande verplichtingen voor beschermde soorten geldt bovendien voor alle soorten, plant en dier, de zogenaamde zorgplicht. In de zorgplicht is opgenomen dat alle planten en dieren een intrinsieke waarde hebben en onvervangbaar zijn. De zorgplicht is een fatsoenseis en houdt in dat bij menselijk handelen voldoende zorg in acht genomen wordt om in het wild levende planten en dieren zoveel mogelijk te beschermen.

2. Gebiedsbescherming Natura 2000

Op 1 oktober 2005 is de nieuwe Natuurbeschermingswet 1998 in werking getreden. Deze wet is een wijziging op de eerdere Natuurbeschermingswet 1998 waardoor ook internationale verplichtingen uit Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn en diverse verdragen (bijvoorbeeld het Verdrag van Ramsar betreffende de bescherming van wetlands) in de nationale regelgeving zijn verankerd. Het merendeel van de

beschermde gebieden bestaat uit gebieden die zijn aangewezen of aangemeld voor de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn, de “Natura 2000-gebieden”. Voor elk Natura 2000-gebied is een aanwijzingsbesluit opgesteld waarin is opgenomen voor welke soorten en/ of habitattypen het betreffende gebied van belang is. Aan de hand van deze aanwijzingsbesluiten worden instandhoudingsdoelstellingen gedefinieerd. Deze beschrijven per soort en/ of habitatype wat de doelen zijn om de natuurwaarden in een “gunstige staat van instandhouding” te brengen en/ of te behouden. Van nieuwe activiteiten in de vorm van projecten en/ of plannen die in of rondom een Natura 2000-gebied plaatsvinden, moet getoetst worden of deze mogelijk negatieve effecten hebben op de soorten en/ of habitattypen en daarmee ingaan tegen de instandhoudingsdoelstellingen.

10.3 uitvoerbaarheidstoets

Op basis van het voorgaande dient voor de nieuwe ontwikkelingen A.S.C. – locatie en de hoek Terweeweg/Leidsestraatweg een uitvoerbaarheidstoets flora en fauna uitgevoerd te worden. Hierbij dienen de volgende vragen beantwoord te worden:

1. Is het plangebied gelegen binnen een beschermd natuurgebied of grenst het hier aan?
2. Welke planten en dieren zijn in het plangebied aanwezig?
3. Hoe verhouden de aangetroffen planten en dieren zich ten opzichte van het Besluit vrijstelling beschermde plant- en diersoorten?

Antwoord vraag 1: Gebiedsbescherming

Het plangebied Oranje Nassau vormt geen onderdeel van een natuur—of groengebied met een beschermde status, zoals een staats- of beschermd natuurmonument of een speciale beschermingszone ingevolge de Vogel- of Habitatrichtlijn. Ook in de directe omgeving zijn geen speciale beschermingszones aanwezig.

Antwoord vraag 2: Soortbescherming

1. Hoek Terweeweg/Leidsestraatweg

Uit de gegevens van het Natuurloket blijkt dat er in het betreffende kilometerhok (092-465) goed onderzoek is verricht naar planten, amfibieën en libellen. De onderzoeksgegevens zijn verzameld van 1991 tot 2006. Onderzoek naar andere soortgroepen is van matig tot slechte kwaliteit, naar zoogdieren is geen onderzoek gedaan. Alleen van planten en amfibieën zijn van ieder 4 algemeen beschermde soorten (Tabel 1) aangetroffen. Tijdens het veldbezoek, verricht door Royal Haskoning, zijn geen beschermde plant- of diersoorten waargenomen. Nesten van Eekhoorn (overig beschermd; tabel 2) zijn niet vastgesteld. Een boom die mogelijk geschikt is als locatie voor een eekhoornnest is één grotere naaldboom langs de rand; een Grove den begroeid met klimop. Boomholten kunnen aanwezig zijn in oudere bomen; hiervan zijn 4 exemplaren op de locatie aanwezig die daarvoor in aanmerking zouden kunnen komen. Deze bomen liggen aan de rand. Vaste nesten van vogels en vleermuizen zijn niet gevonden. De “vijversloot” bevat weinig waterplanten en ligt volledig in de schaduw.

2. A.S.C. – locatie

De A.S.C. – locatie is gelegen in kilometerhok 092 – 465 en 092 – 466. Het kilometerhok 092 – 465 is hiervoor reeds omschreven. Voor het kilometerhok 092 – 466 blijkt uit de gegevens van het Natuurloket dat er goed onderzoek is verricht naar planten, vogels, zoogdieren, amfibieën en sprinkhanen. De onderzoeksgegevens zijn verzameld van 1991 tot 2006. Onderzoek naar andere soortgroepen is van matige tot slechte kwaliteit. Alleen van planten en amfibieën zijn van ieder 2 algemeen beschermde soorten (Tabel 1) aangetroffen. Voor de A.S.C. – locatie heeft verder geen inventariserend veldonderzoek plaatsgevonden. Door het huidige gebruik – sportterrein – is de kans op aanwezigheid van bijzondere dier- en plantensoorten minimaal. Ten eerste worden de plantensoorten door het onderhoud van het sportveld gereguleerd. Dit en de aanwezigheid van mensen in het plangebied heeft voor de diersoorten tot gevolg dat het plangebied voor diersoorten niet geschikt is als leefgebied.

Antwoord vraag 3: Flora – en faunawet

1. Hoek Terweeweg/Leidsestraatweg

Uit bekende verspreidingsgegevens en het veldbezoek blijkt dat algemeen beschermde plant- en diersoorten in de tuin mogelijk zijn. Echter, voor werkzaamheden in het kader van ruimtelijke ontwikkeling geldt voor deze soorten een vrijstelling.

Soorten van tabel 2 en/of tabel 3 van de Flora- en faunawet zijn niet aangetroffen. Op basis van habitat zijn deze ook niet te verwachten. Een uitzondering vormt de Eekhoorn en vleermuissoorten. De Eekhoorn kan een nest hebben in de Grove den, terwijl vleermuizen gebruik kunnen maken van holten in de vier aanwezige oudere bomen. Dit zijn een Kastanje en Rode beuk aan de noordwestzijde, een Esdoorn aan de oostzijde en een Wilg aan de westzijde; alleen langs de rand van het huidige parkeergedeelte. Vaste nesten zijn niet gevonden in de bomen.

Aanvullend onderzoek naar de vraag of een ontheffing aangevraagd moet worden is alleen noodzakelijk indien de oudere bomen dienen te verdwijnen of wanneer deze totaal geïsoleerd komen te staan temidden van bebouwing. In dat geval moet met gericht onderzoek vastgesteld worden of er inderdaad geen beschermde soorten (vleermuizen en Eekhoorn, maar ook vaste nesten van vogels) van de bomen gebruikmaken. Indien deze soorten vastgesteld worden is een ontheffingsaanvraag noodzakelijk.

2. A.S.C. – locatie

Uit bekende verspreidingsgegevens blijkt dat algemeen beschermde plant- en diersoorten op het sportterrein mogelijk zijn. Echter, voor werkzaamheden in het kader van ruimtelijke ontwikkeling geldt voor deze soorten een vrijstelling. Soorten van tabel 2 en/of tabel 3 van de Flora- en faunawet komen weliswaar in spreidingsgegevens voor, maar het betreft met name broed- en watervogels. Deze zijn niet te verwachten op een sportterrein.

Conclusies

Ten aanzien van de gebiedsbescherming kan gesteld worden dat het plangebied Oranje Nassau - en dus de ontwikkelingslocaties - geen onderdeel uit maakt van een beschermd natuurgebied en niet

gelegen is nabij een beschermd natuurgebied. Verder zijn de meeste soorten binnen de ontwikkelingslocaties wettelijk beschermd. Het betreft echter tabel 1 soorten en op grond van het per 1 januari 2005 gewijzigde “Besluit vrijstelling beschermde plant- en diersoorten” is het niet noodzakelijk om voor deze soorten een ontheffing op grond van de Flora- en faunawet aan te vragen.

Voor de beschermde vogelsoorten in het gebied geldt dat geen ontheffing hoeft te worden aangevraagd indien de werkzaamheden buiten het broedseizoen worden opgestart. De locatie hoek Terweeweg/Leidsestraatweg biedt voldoende mogelijkheden voor broedvogels, al zullen dit vooral algemene soorten zijn. Echter, alle broedvogels zijn beschermd, ook algemene soorten. Dit geldt ook voor eventuele verstoring door geluid tijdens werkzaamheden op het gebied in de directe nabijheid waar vogels kunnen broeden. In het geval broedvogels aanwezig zijn en negatieve effecten te verwachten zijn, kunnen werkzaamheden pas starten nadat de vogel niet meer broedt en/of jongen zijn uitgevlogen.

Voor alle aanwezige beschermde soorten kan daarom geconcludeerd worden dat de instandhouding van de soorten door de voornemens niet worden bedreigd en kan in redelijkheid worden verwacht dat ontheffing zal worden verleend. De Flora- en faunawet staat derhalve de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg.

11. juridische planbeschrijving

11.1 inleiding

Het bestemmingsplan bestaat uit een plankaart, regels en een toelichting. De plankaart en de regels zijn juridisch bindend.

De toelichting moet hierbij gezien worden als een uitleg wat met de plankaart en de regels wordt beoogd.

De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van de functies en vorm in het bestemmingsplangebied.

De plankaart heeft een rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen.

11.2 planvorm

Het voorliggende plan heeft voornamelijk betrekking op gerealiseerde projecten en heeft dus een conserverend karakter. Dit heeft geleid tot een gedetailleerde bestemmingsregeling.

11.3 regels

Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

Begrippen die in de regels worden gebruikt en die uitleg behoeven, worden in dit artikel uitgelegd.

Artikel 2 Wijze van meten

Dit artikel bevat technische regelingen om onder andere oppervlaktes, hoogtes, dieptes en breedtes te kunnen bepalen.

Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf (B)

Binnen het plan is één bedrijf aanwezig met de bestemming “Bedrijf”. Het betreft een autohandel met benzineverkoop. Activiteiten zijn ter plaatse toegestaan voorzover deze behoren tot maximaal de categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Ten behoeve van de bedrijfsbebouwing is op de plankaart een bouwvlak opgenomen.

Artikel 4 Gemengd (GD)

De tot “Gemengd” bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor wonen, detailhandel, horeca, maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening en publiekverzorgende ambachten, medische voorzieningen, kantoren, sportvoorzieningen, parkeervoorzieningen en voorzieningen voor verkeer en verblijf, met de daarbij behorende gebouwen, andere bouwwerken en andere werken. Tevens is een bedrijf danwel een beroep aan huis binnen deze bestemming mogelijk (zie ook artikel 12 Wonen (W)). Op de plankaart zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd. Verder is op de plankaart de nok- en goothoogte aangeduid. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 5 Groen – 1 (G - 1)

De voor Groen - 1 aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor groenvoorzieningen, bermen en beplantingen, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen, water en verkeers- en verblijfsvoorzieningen.

Artikel 6 Groen – 2 (G - 2)

Deze gronden zijn bestemd voor beeldbepalend openbaar groen, parken en water. Verder is er een aanlegvergunningstelsel opgenomen die gericht is op het voorkomen van werkzaamheden die de waarden van het beeldbepalend groen zouden kunnen aantasten.

Artikel 7 Horeca (H)

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor horecabedrijven in de categorieën 1 tot en met 4. Op de plankaart zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd. Verder is op de plankaart de goot- en nokhoogte aangeduid. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 8 Maatschappelijk (M)

De tot “Maatschappelijk” bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor voorzieningen inzake openbare dienstverlening, sociale doeleinden, onderwijs, culturele doeleinden, religie en medische doeleinden, met de daarbij behorende gebouwen, andere bouwwerken en andere werken. Op de plankaart zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd. Verder is op de plankaart de goot- en nokhoogte aangeduid. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 9 Sport (S)

In de woonwijk is het voetbalterrein van A.S.C. gelegen. Ten behoeve van dit terrein is een bestemming “Sport” opgenomen. Op de plankaart is voor de bestaande bebouwing een bouwvlak opgenomen met bijbehorende nokhoogte. Tevens is voor deze locatie de mogelijkheid opgenomen om de bestemming te kunnen wijzigen in een bestemming “Wonen”.

Artikel 10 Verkeer (V)

De op de plankaart aangegeven gronden met deze bestemming zijn bestemd voor verkeersdoeleinden, zoals wegen, parkeerplaatsen, fiets- en voetpaden. Verder zijn binnen deze bestemming groen- en speelvoorzieningen toegestaan.

Artikel 11 Water (WA)

Het grootste gedeelte van het water gelegen binnen het plangebied heeft de bestemming “Water” gekregen. In het onderhavige plan is voor de bestemming Water een bouwverbod opgenomen. Onder voorwaarden kunnen via een vrijstelling bouwwerken, zoals duikers en bruggen gerealiseerd worden.

Artikel 12 Wonen (W)

In het plan zijn verschillende soorten woningen aanwezig: gestapelde woningen, twee-onder-een-kapwoningen, vrijstaande huizen en aaneengesloten eengezinswoningen. Op de plankaart is voor de woningen een bouwvlak opgenomen en wordt door middel van een aanduiding een onderscheid gemaakt tussen de verschillende soorten woningen. Verder is op de plankaart de nok- en goothoogte aangeduid. Binnen deze bestemming mogen bij eengezinshuizen kelders worden gerealiseerd. Het kelderbeleid heeft geen betrekking op parkeerkelders onder appartementengebouwen of gebouwen met functies niet zijnde wonen.

In de doeleindenomschrijving is opgenomen dat tot de gronden bestemd voor “Wonen” onder meer behoort: *een toegangsweg tot het bouwvlak op het binnenterrein aan de Terweeweg 122a (bestemd*

voor de ontsluiting van het perceel en voor het gebruik door nooddiensten, niet bestemd voor parkeer- en opslagdoeleinden), van ten minste 3,75 meter breed, met een verhard gedeelte van ten minste 3,25 meter breed (3,25 meter van het breedteprofiel van de toegangsweg). De Brandweer Oegstgeest heeft op 25 maart 2008 met gebruikmaking van zijn tankautospuut onderzoek verricht naar de bereikbaarheid en toegankelijkheid van het bovengenoemde bouwvlak; daarbij zijn geen problemen geconstateerd. De brandweer heeft in een rapport d.d. 27 maart 2008 geconcludeerd “dat de oprit breed genoeg is voor een verantwoorde inzet en dat er geen gevaar is voor de brandveiligheid bij realisatie van het bouwplan” (ter plekke van bedoeld bouwvlak). Naar aanleiding daarvan kan worden geconcludeerd dat de aard, ligging en het gebruik van het bouwplan zich lenen voor toepassing van een toegangswegbreedte van ten minste 3,75 meter, mits deze breedte in de praktijk niet wordt verminderd door een gebruik van de toegangsweg voor parkeerdoeleinden. Het verharde gedeelte van (het breedteprofiel van) de toegangsweg moet ten minste 3,25 meter breed zijn.

Beroeps- en bedrijfsuitoefening aan huis

“Aan – huis – verbonden – beroep”

Binnen de woonregels wordt het uitoefenen van een “aan-huis-verbonden-beroep” rechtstreeks toegestaan. Vereisten aan “aan-huis-verbonden-beroepen” zijn dat deze uitgeoefend dienen te worden door de bewoner, binnen de woning en niet op het erf, een introvert karakter dienen te hebben en niet specifiek publieksgericht moeten zijn. Met publieksgericht wordt in dit kader bedoeld: uitsluitend of overwegend gericht op het verlenen van diensten aan consumenten. Voorbeelden van aan-huis-verbonden-beroepen zijn kantoorfuncties als advocaat, architect en verzekeringsagent.

“Aan – huis – verbonden – (bedrijfs)activiteit”

Binnen de woonregels wordt het uitoefenen van een “aan-huis-verbonden-(bedrijfs)activiteit” door middel van een ontheffing mogelijk gemaakt. Vereisten aan “aan-huis-verbonden-(bedrijfs)activiteiten” zijn dat deze kleinschalig moeten zijn en uitgeoefend dienen te worden door de bewoner. De functie kan meer publieksgericht zijn dan een “aan-huis-verbonden-beroep” en kan een zekere verkeersaantrekkende werking hebben. In de ontheffingsbepaling voor “aan-huis-verbonden-(bedrijfs)activiteit” worden voorwaarden gesteld aan deze publieksgerichtheid en aan deze verkeersaantrekkende werking.

Voorbeelden van “aan-huis-verbonden-(bedrijfs)activiteiten” zijn:

- persoonlijke dienstverlening: kapper, pedicure, manicure, schoonheidsspecialiste;
- ambachtelijke bedrijvigheid;
- medische/therapeutische dienstverlening; en
- kunstzinnige activiteiten: ateliers.

Voor zowel “aan-huis-verbonden-beroepen” als “aan-huis-verbonden-(bedrijfs)activiteiten” geldt dat deze uitsluitend zijn toegestaan indien de woonfunctie blijft prevaleren en geen hinder optreedt voor de woonomgeving.

Artikel 13 Waarde - Archeologie (WR-A)

In het plan is de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie” van toepassing. De bestemming brengt tot uitdrukking dat de gronden in een gebied liggen met redelijke tot hoge trefkans op archeologische sporen. Voor bouwwerkzaamheden op de secundaire bestemming, waar op basis van de archeologische waarden een ontheffing voor noodzakelijk is, brengt de dubbelbestemming met zich mee dat een bouwvergunning alleen wordt verleend wanneer door middel van archeologisch onderzoek is

aangetoond dat het oprichten van het gebouw niet zal leiden tot verstoring van de archeologische resten.

Artikel 14 Waarde – Cultuurhistorie (WR-C)

Ter bescherming van het gemeentelijk beschermd dorpsgezicht geldt voor het plangebied gedeeltelijk de dubbelbestemming “Waarde - Cultuurhistorie”. Bij voorkomende bouwplannen kan gestuurd worden op de ruimtelijke kwaliteit door bouwregels alsmede door een nadere eisen regeling. Een nadere eisenregeling kan bouwrechten niet beperken of verruimen. Wel kan stringenter omgegaan worden met ontheffingen. Daarbij wordt een duidelijke relatie gelegd met de te beschermen waarden. Verder is er een aanlegvergunningstelsel opgenomen die gericht is op het voorkomen van werkzaamheden die de cultuurhistorische waarden zouden kunnen aantasten.

Artikel 15 Waterstaat - Waterkering (WS - WK)

De dubbelbestemming regelt de instandhouding van de waterkeringen.

Artikel 16 Voorrangsregeling

In dit artikel wordt bepaald welke dubbelbestemming voorrang heeft wanneer meerdere dubbelbestemmingen van toepassing zijn.

Algemene regels

Artikel 17 Overige bepalingen

Anti - dubbeltelregeling

Deze bepaling dient te voorkomen dat situaties ontstaan welke niet in overeenstemming zijn met de bedoeling van het plan. Daar voor een gebouw een zeker open terrein is vereist, wordt via de anti - dubbeltelbepaling voorkomen dat eenzelfde terrein twee keer wordt ‘meegenomen’ bij de beoordeling van een bouw aanvraag. Grond die al eerder moest worden meegeteld bij de beoordeling van een bouwplan mag niet nog eens worden meegeteld bij een nieuwe bouw aanvraag.

Algemene bebouwingsbepalingen

Op basis van deze bepaling mag een bestaande hoofdbebouwing – bestaande uit minimaal 2 bouwlagen – die buiten het bouwvlak is komen te liggen toch als hoofdbebouwing aangemerkt worden. Mocht een dergelijke hoofdbebouwing opnieuw worden opgericht dan is de bepaling alleen van toepassing wanneer dit op exact dezelfde locatie gebeurt.

Algemene ontheffingsregels

In concrete situaties kan het voorkomen dat afwijking van de gestelde normen aanvaardbaar is. Voor deze situaties is een ontheffingsbepaling ex artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening opgenomen. De ontheffing maakt afwijkingen van geringe aard mogelijk. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om deze ontheffing te verlenen.

Algemene wijzigingsregels

Op basis van deze bepaling kan door middel van een wijziging één seksinrichting mogelijk gemaakt worden op het grondgebied van de gemeente Oegstgeest.

Tot voor kort was het bij de totstandkoming van de bestemmingsplannen niet noodzakelijk om rekening te houden met een mogelijke vestiging van een seksinrichting. Deze vorm van bedrijvigheid

was wettelijk namelijk niet toegestaan. Met het opheffen van het bordeelverbod zijn seksinrichtingen legale bedrijven geworden. Hierdoor is de noodzaak ontstaan om regulerend op te treden. De gemeente Oegstgeest heeft hierbij voor het uitgangspunt gekozen om een ontmoedigingsbeleid te voeren.

Met het (paraplu-)bestemmingsplan ‘Herziene bestemmingsplanvoorschriften inzake seksinrichtingen en escortbedrijven Oegstgeest’, dat bestaat uit de partiële herziening van de bestemmingsplannen en aanpassing van de nieuwe bestemmingsplannen, worden gebruiksbepalingen aangepast en begripsbepalingen aangevuld. In het onderhavige bestemmingsplan worden in het kader van de bovenstaande regeling alle seksinrichtingen uitgesloten en kunnen escortbedrijven alleen door middel van een wijzigingsprocedure mogelijk gemaakt worden.

Artikel 18 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

In dit artikel wordt bepaald welke bepalingen van paragraaf 2.5 van de bouwverordening van toepassing zijn.

Overgangs- en slotregels

Artikel 19 Overgangsrecht

Bouwwerken welke op het moment van tervisielegging van het plan bestaan of waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd, mogen blijven bestaan, ook wanneer dit strijdig is met de bebouwingsregels. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag gehandhaafd worden.

Bijlage 1: Staat van bedrijfsactiviteiten

Zie paragraaf 6.2

Bijlage 2: Toelichting Beschermd dorpsgezicht Oranjewijk

Zie paragraaf 9.4

Bijlage 3: Lijst te handhaven parkeerplaatsen op eigen erf

In deze lijst is aangegeven bij welke adressen - op het moment van de tervisielegging van het ontwerp – bestemmingsplan - parkeerplaatsen op eigen erf aanwezig waren. Deze parkeerplaatsen dienen gehandhaafd te worden.

12. maatschappelijke uitvoerbaarheid

12.1 inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan “Oranje Nassau” heeft van 6 december 2007 gedurende 6 weken voor de inspraak ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om schriftelijk en mondeling op het plan te reageren. In totaal zijn er 21 inspraakreacties op het plan ingediend.

12.1.1 inspraakreacties

In deze paragraaf worden de reacties kort weergegeven. Tevens wordt aangegeven hoe de reacties in het plan verwerkt zullen worden.

1. Mr. drs. Ph. J. de Koning Gans, Prins Hendriklaan 12, 2341 JB Oegstgeest

Inspraakreactie

Inspreker wil graag weten of hij na de wijziging van het voorgenomen bestemmingsplan nog een uitbouw kan plegen aan de zijkant en achterkant van zijn woning. Aangegeven wordt dat verschillende huizen op de Prins Hendriklaan, met behoud van de karakteristiek van het soort huis, een soortgelijke uitbouw hebben.

Reactie gemeente

In de voorschriften is in artikel 12, lid 2 I sub a het volgende bepaald: “woningen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de op de plankaart aangeduide bouwvlakken, met dien verstande dat aan-, uit – en bijgebouwen ook mogen worden gesitueerd buiten het bouwvlak.” In het ontwerp – bestemmingsplan zal om alle hoofdbebouwing een strak bouwvlak gelegd worden. Dit betekent dat de hoofdbebouwing – meestal bestaande uit meer dan 1 bouwlaag – niet meer uitgebreid kan worden. Dit betekent echter niet dat er geen aan-, uit- en bijgebouwen meer gerealiseerd kunnen worden. In artikel 12 lid 2 III is bepaald onder welke voorwaarden aan-, uit- en bijgebouwen bij een woning gerealiseerd kunnen worden.

Conclusie

De inspraakreactie geeft geen aanleiding om wijzigingen aan te brengen op het voorontwerp - bestemmingsplan “Oranje Nassau”.

2. J.J.P. Matze, Nassaulaan 11, 2341 EB Oegstgeest

Inspraakreactie

Aan de woning gelegen aan de Nassaulaan 11 is een bestemming “Maatschappelijke Doeleinden toegekend”. Dit dient een bestemming “Wonen” te zijn.

Reactie gemeente

Terecht merkt inspreker op dat ter plaatse een onjuiste bestemming is opgenomen. De plankaart zal hier op aangepast worden.

Conclusie

Naar aanleiding van de inspraakreactie zal Nassaulaan 11 in het ontwerp – bestemmingsplan een bestemming “Wonen” krijgen.

3. M. Mueller, Julianalaan 3, 2341 EN Oegstgeest en tevens namens 46 buurtbewoners met een gelijke inspraakreactie.

Inspraakreactie

Inspreker maakt bezwaar tegen:

- a. De wijziging van de oorspronkelijke woonbestemming van het huis aan de Julianalaan 1 in een bestemming Gemengde Doeleinden. Tevens maken zij bezwaar tegen de maximale goothoogte en nokhoogte van 15 resp. 20 meter. Als reden wordt aangevoerd dat deze bestemming uitnodigt tot het aanvragen van een sloopvergunning en bouw van een kantoor. De bebouwing past qua omvang en aard niet in de omgeving en is in strijd met de uitgangspunten van het beschermd dorpsgezicht.
- b. De wijziging van de bestemming “Wonen” in de bestemming “Gemengde Doeleinden” van de huizen Geversstraat 31, 33 en 35. Als reden wordt aangevoerd dat met deze bestemming het winkelareaal kan worden uitgebreid. Dit leidt niet alleen tot een verder verhoogde parkeerdruk, maar past ook niet binnen de uitgangspunten van het beschermd dorpsgezicht.

Reactie gemeente

Hier beneden zal puntsgewijs op de reactie ingegaan worden:

Ad a

In 1989 is voor de onderhavige locatie een vrijstelling van het vigerende bestemmingsplan “Centrum” verleend om ter plaatse een kantoor te mogen uitoefenen. Er wordt derhalve onterecht opgemerkt dat ter plaatse een woonbestemming geldt. In het ontwerp – bestemmingsplan krijgt Julianalaan 1 een woonbestemming met de aanduiding ‘kantoor toegestaan’.

Door het feit dat in het ontwerp – bestemmingsplan voor alle hoofdbebouwing - naar boven afgerond - de bestaande goot- en nokhoogte gaat gelden, wordt tegemoet gekomen aan de inspraakreactie. Voor het pand aan de Julianalaan 1 betekent dit dat de goot- en nokhoogte gewijzigd zal worden naar respectievelijk 7 m en 12 m. Het beperken van de maximale nokhoogte voor alle bebouwing in het plangebied is een bewuste keuze geweest. Ten eerste ligt een gedeelte van het plangebied in een beschermd dorpsgezicht. Verder zijn in het plangebied veel cultuurhistorische waardevolle panden en gemeentelijke - en rijksmonumenten gelegen. De karakteristiek van dit geheel dient beschermd te worden.

Ad b

In het vigerende bestemmingsplan “Centrum” is voor de onderhavige locaties een bestemming “Gemengde bebouwing in twee lagen, al dan niet met bijbehorende erven” opgenomen. De op de plankaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen, alsmede winkels, kantoren, horecabedrijven, dienstverlenende en verzorgende bedrijven, eventueel gecombineerd met woningen, de bij deze hoofdgebouwen behorende bijgebouwen, andere bouwwerken en tuinen. Dit betekent dus dat in het geldende bestemmingsplan voor de adressen Geversstraat 31, 33 en 35 ook reeds de mogelijkheid is opgenomen om ter plaatse een winkel te beginnen. De situatie in het voorontwerp – bestemmingsplan is derhalve overeenkomstig de geldende situatie.

Conclusie

Reactie a leidt tot een aanpassing van het voorontwerp – bestemmingsplan “Oranje Nassau”. Reactie b leidt niet tot aanpassingen.

4. Van der Haar & partners bv, Oude Vaartweg 1A, 2343 JD Oegstgeest

Inspiraakreactie

- a. In artikel 12 lid 2 onder c wordt bepaald dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de bestaande bouwhoogte;
- b. Een vrijstellingsmogelijkheid zoals nu is geregeld in de 3^e partiële herziening bestemmingsplan “Centrum” “Regeling bijgebouwen”, ontbreekt in het voorontwerp;
- c. Inspreker pleit ervoor om de thans geldende vrijstellingsmogelijkheden – voor uitbreidingen - zoals opgenomen in de “Regeling Bijgebouwen” over te nemen;
- d. De beperking van artikel 12 lid 2 onder III f: “*de maximale diepte van de aan-/uitbouw is 3,5 meter*” betekent een ernstige beperking van bouwmogelijkheden in die gevallen waarin het thans geldende bouwvlak nog niet geheel is benut.

Reactie gemeente

Hier beneden zal puntsgewijs op de reactie ingegaan worden:

Ad a

Dit is een bewuste keuze geweest. Ten eerste ligt een gedeelte van het plangebied in een beschermd dorpsgezicht. Verder zijn in het plangebied veel cultuurhistorische waardevolle panden en gemeentelijke - en rijksmonumenten gelegen. De karakteristiek van dit geheel dient beschermd te worden. Dit heeft er onder andere toe geleid dat besloten is om in het bestemmingsplan maximaal de bestaande nok- en goothoogtes toe te staan. Deze (afgeronde) nok- en goothoogte staat in het bouwvlak aangegeven.

Ad b

Deze reactie wordt voor ter kennisname aangenomen.

Ad c

Overeenkomstig ad a is dit een bewuste keuze geweest. De vrijstellingsmogelijkheden waar inspreker op doelt hebben betrekking op het bouwen in de tuin: het gedeelte tussen de voorgevel van het hoofdgebouw en het openbaar gebied, waarbij geldt dat hoekwoningen twee voorgevels hebben. Kleine

uitbouwen zoals een erker zijn op grond van het voorontwerp – bestemmingsplan ook via een vrijstelling mogelijk. Het bezwaar in de vrijstellingsmogelijkheden zoals bedoeld in de 3^e partiële herziening bestemmingsplan “Centrum” “Regeling bijgebouwen” zit in het feit dat voor de voorgevelrooilijn (in de tuin) ook bijgebouwen gerealiseerd kunnen worden. Om de karakteristiek van het plangebied te beschermen (zie ad a) is dit laatste niet wenselijk. In het ontwerp – bestemmingsplan zal in zoverre aan de inspraakreactie tegemoet gekomen worden dat er onder voorwaarden wel een vrijstellingsmogelijkheid opgenomen zal worden voor vrijstaande bijgebouwen voor de voorgevelrooilijn wanneer het bijbehorende erf van de woning niet bereikbaar is vanaf het openbaar gebied.

Ad d

In artikel 12 lid 2, I sub a wordt bepaald dat woningen uitsluitend mogen worden gebouwd binnen de op de plankaart aangeduide bouwvlakken. Dit betekent dus dat dit gehele bouwvlak bebouwd mag worden en dat een aan-/uitbouw binnen dit vlak dieper mag zijn dan 3,5 meter. In de voorschriften zal de bepaling verduidelijkt worden door er aan toe te voegen dat dit alleen bedoeld is voor aan- en uitbouwen buiten het bouwvlak.

Conclusie

De reacties a en b geven geen aanleiding om het plan aan te passen. Reacties c en d geven aanleiding tot een gedeeltelijke aanpassing van de voorschriften in het voorontwerp – bestemmingsplan.

5. M.C. van Doorne – Klein, Van den Endelaan 45, 2182 ET Hillegom

Inspraakreactie

Inspreker - mede-eigenaar van het pand aan de Laan van Alkemade 4 - is het niet eens met de beperking van de nokhoogte tot de bestaande situatie:

- a. de nokhoogte is nu zodanig dat de 2^e verdieping niet voldoet aan de eisen van het bouwbesluit;
- b. verbouw en eventuele dakkapellen wordt onmogelijk gemaakt;
- c. het verlaagt de waarde van het pand;
- d. op basis van de zinsnede “Hierbij wordt enige flexibiliteit geboden voor kleinschalige ontwikkelingen die geen negatieve invloed hebben op de bestaande situatie” wordt in het voorontwerp ruimte geboden om de nokhoogte aan te passen.

Reactie gemeente

Hier beneden zal puntsgewijs op de reactie ingegaan worden:

Ad a

Het Bouwbesluit is niet van toepassing wanneer er sprake is van een reeds bestaande situatie zoals in de onderhavige situatie. De 2^e bouwlaag hoeft dus wettelijk niet te voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit. In het ontwerp – bestemmingsplan zal de woning aan de Laan van Alkemade 4 een goothoogte van 6 meter krijgen en een nokhoogte van 9 meter. Mocht de eigenaar van het pand de wens hebben om de woning te laten voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit dan zijn de opgenomen goot- en bouwhoogte dus voldoende groot.

Ad b

Zie reactie a.

Ad c

Mocht blijken dat door de wijziging van het bestemmingsplan het pand in waarde daalt dan kan bij de gemeente een verzoek om planschade worden ingediend.

Ad d

In de inleiding van hoofdstuk 5 wordt aangegeven dat het plan hoofdzakelijk consoliderend is en enige flexibiliteit biedt voor kleinschalige ontwikkelingen die geen negatieve invloed hebben op de bestaande situatie. De flexibiliteit die geboden wordt, staat omschreven in de voorschriften. Het feit dat in de voorschriften geen bepaling is opgenomen om de nokhoogte te wijzigen, betekent dat de bedoelde flexibiliteit hier geen betrekking op heeft.

Conclusie

De inspraakreactie geeft geen aanleiding om het voorontwerp - bestemmingsplan aan te passen.

6. Eigen Haard makelaardij in onroerende goederen, Geversstraat 63, 2341 GC Oegstgeest

Inspraakreactie

Inspreker heeft het pand Laan van Alkemade 4 in de verkoop. Met name de 2^e verdieping biedt te weinig ruimte/hoogte om op grond van de huidige regelgeving kamers te realiseren. Binnen dit kader wordt verzocht om geen beperking op te nemen ten aanzien van de maximaal toelaatbare bouwhoogte.

Reactie gemeente

De inspraakreactie is tijdig ontvangen en dus ontvankelijk. In het ontwerp – bestemmingsplan zal de woning aan de Laan van Alkemade 4 een goothoogte van 6 meter krijgen en een nokhoogte van 9 meter. Mocht de eigenaar van het pand de wens hebben om de woning te laten voldoen aan de wettelijke eisen dan zijn de opgenomen goot- en bouwhoogte dus voldoende groot. Verder is het beperken van de maximale bouwhoogte een bewuste keuze geweest. Ten eerste ligt een gedeelte van het plangebied in een beschermd dorpsgezicht. Verder zijn in het plangebied veel cultuurhistorische waardevolle panden en gemeentelijke - en rijksmonumenten gelegen. De karakteristiek van dit geheel dient beschermd te worden. Dit heeft er onder andere toe geleid dat besloten is om in het bestemmingsplan maximaal de bestaande bouw- en goothoogtes toe te staan.

Conclusie

De inspraakreactie geeft geen aanleiding om het voorontwerp - bestemmingsplan aan te passen.

7. *Barents Krans Advocaten Notarissen, Parkstraat 107, 2514 JH Den Haag, namens mw. M.C. Klein en mw. A. Klein*

Inspiraakreactie

Mw. M.C. Klein en mw. A. Klein zijn gezamenlijk eigenaar van de woning aan de Laan van Alkemade 4 te Oegstgeest. Zij geven aan dat de geldende planologische bouw mogelijkheden voor hun pand in het voorontwerp bestemmingsplan sterk worden ingeperkt:

- a. in het voorontwerp wordt een beperking voor de nokhoogte opgenomen;
- b. de bestaande lage kap biedt nauwelijks stahoogte en door de voorschriften van het voorontwerp wordt het onmogelijk om te voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit voor kamers in de kapverdieping;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de woning worden door de beperking onevenredig aangetast. Als gevolg daarvan ontstaat bovendien planschade;
- d. terzake ontbreekt verder een genoegzame planologische rechtvaardiging en deugdelijke motivering;
- e. het bovenstaande geldt verder ook wanneer in het voorontwerp beperkingen zijn opgenomen ten aanzien van de realisatie van aan- en uitbouwen, bijgebouwen of het bouwvlak.

Reactie gemeente

Hier beneden zal puntsgewijs op de reactie ingegaan worden:

Ad a en b

In het ontwerp – bestemmingsplan zal de woning aan de Laan van Alkemade 4 een goothoogte van 6 meter krijgen en een nokhoogte van 9 meter. Mocht de eigenaar van het pand de wens hebben om de woning te laten voldoen aan de wettelijke eisen dan zijn de opgenomen goot- en bouwhoogte dus voldoende groot.

Ad c

Mocht blijken dat door de wijziging van het bestemmingsplan de gebruiksmogelijkheden van het pand afnemen dan kan bij de gemeente een verzoek om planschade worden ingediend.

Ad d

Het beperken van de maximale bouwhoogte is een bewuste keuze geweest. Ten eerste ligt een gedeelte van het plangebied in een beschermd dorpsgezicht. Verder zijn in het plangebied veel cultuurhistorische waardevolle panden en gemeentelijke - en rijksmonumenten gelegen. De karakteristiek van dit geheel dient beschermd te worden. Dit heeft er onder andere toe geleid dat besloten is om in het bestemmingsplan maximaal de bestaande nokhoogtes toe te staan.

Ad e

Aan- en uitbouwen/bijgebouwen

Ten aanzien van de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen is ten opzichte van de geldende regeling een beperking opgenomen ten aanzien van de vrijstellingsmogelijkheden die betrekking hebben op het bouwen in de tuin: het gedeelte tussen de voorgevel van het hoofdgebouw en het openbaar gebied,

waarbij geldt dat hoekwoningen twee voorgevels hebben. Kleine uitbouwen zoals een erker zijn op grond van het voorontwerp – bestemmingsplan ook via een vrijstelling mogelijk. Het bezwaar in de vrijstellingsmogelijkheden zoals bedoeld in de 3^e partiële herziening bestemmingsplan “Centrum” “Regeling bijgebouwen” zit in het feit dat voor de voorgevelrooilijn (in de tuin) ook bijgebouwen gerealiseerd kunnen worden. Om de karakteristiek van het plangebied te beschermen (zie ad d) is dit laatste niet wenselijk. In het ontwerp – bestemmingsplan zal in zoverre aan de inspraakreactie tegemoet gekomen worden dat er onder voorwaarden wel een vrijstellingsmogelijkheid opgenomen zal worden voor vrijstaande bijgebouwen voor de voorgevelrooilijn wanneer het bijbehorende erf van de woning niet bereikbaar is vanaf het openbaar gebied.

Bouwvlak

In het ontwerp – bestemmingsplan “Oranje Nassau” zal om alle bebouwing in het plangebied een strak bouwvlak getrokken worden. Net zoals het beperken van de maximale nokhoogte en het beperken van de vrijstellingsmogelijkheden ten aanzien van de bebouwing in de tuin is om dezelfde redenen deze keuze bewust gemaakt.

Conclusie

De reacties a t/m d geven geen aanleiding om het plan aan te passen. Reactie e geeft deels aanleiding om de voorschriften in het voorontwerp – bestemmingsplan aan te passen.

8. Architectenbureau Van Manen BV, Atjehweg 9, 2202 AM Noordwijk, namens de heer E. Rozendal.

Inspiraakreactie

De heer Rozendal is eigenaar van de percelen C 6360, 6361 en 6362 die in het voorontwerp bestemmingsplan de bestemming Wu-2 hebben. Ten aanzien hiervan maakt inspreker de volgende opmerkingen:

- a. gezien het feit dat het hier nog om planontwikkeling gaat dient het aantal woningen zoals genoemd in artikel 12 “Woondoeleinden uit te werken” gewijzigd te worden van 3 naar 5;
- b. de goothoogte zoals genoemd in voornoemd artikel dient gewijzigd te worden van 6 m naar 7 m. Dit vanwege de aansluiting van de architectuur van de te ontwikkelen woningen op de naastgelegen bebouwing.

Reactie gemeente

Hier beneden zal puntsgewijs op de reactie ingegaan worden:

Ad a

Voordat de structuurvisie werd vastgesteld was er al sprake van bouwplannen voor deze locatie; reeds in april 2004 werd er een schetsplan ingediend.

Ten behoeve van de bebouwing van de onderhavige locatie is het rapport met de “Stedenbouwkundige randvoorwaarden De Beukenhof” opgesteld. Verder is in het ontwerp – bestemmingsplan “Oranje Nassau” voor de ontwikkeling van de onderhavige locatie een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. In de wijzigingsbepalingen is een koppeling gelegd met deze stedenbouwkundige randvoorwaarden. Alvorens medewerking te verlenen aan het wijzigen van de bestemming dient de planontwikkeling te

voldoen aan de randvoorwaarden. Dit betekent dus dat er geen algehele vrijheid bestaat ten aanzien van de planontwikkeling op de onderhavige locatie. In de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen dat, onder voorwaarden, op deze locatie 3 of 4 woningen gerealiseerd mogen worden.

Ad b

De onderhavige locatie wordt beschouwd als een herstructureringslocatie. De hoogte van de herstructureringsbebouwing zowel als de verhouding tussen bebouwd en onbebouwd oppervlak is in beginsel gelijk of lager dan de bebouwing in de directe omgeving. Het naast gelegen pand heeft een goothoogte van 7 m en een nokhoogte van 11 m. Inspreker merkt derhalve terecht op dat de goothoogte gewijzigd dient te worden in 7 m.

Conclusie

Reactie a geeft aanleiding om het plan gedeeltelijk aan te passen. Reactie b geeft aanleiding om de voorschriften in het voorontwerp – bestemmingsplan aan te passen.

9. Mr. G.P.I.M. Wuisman, Wijtenbachweg 27, 2341 VX Oegstgeest

Inspraakreactie:

- a. Actea. In het voorontwerp heeft dit pand een bijzondere bestemming gekregen terwijl het huidige gebruik ook onder de bestemming woondoeleinden mogelijk is;
- b. Aan de westzijde wordt een deel van het parkje Monument van Wijtenbach bestemd voor verkeersdoeleinden. Inspreker ziet het nut van de bestemming verkeersdoeleinden niet en acht de potentiële aantasting van dit groen element niet wenselijk;
- c. Uit privacyoverwegingen verzoekt inspreker om voor het bouwvlak met nr. 23 geen goothoogte aan te geven, zodat de huidige situatie wordt geconserveerd;
- d. De bestemming van het pand aan de achterzijde van Wijtenbachweg 33 dient gewijzigd te worden in een bestemming “Woondoeleinden”. Gelet op de relatie van het pand met het gemeentelijk monument Wijtenbachweg 33 lijkt er een reden om een beperking te stellen aan de hoogte van het pand. Inspreker stelt een goothoogte voor van 4 meter en een nokhoogte van 5 – 6 meter;
- e. Het pand van de voormalige bloemenzaak Vianen op de hoek van de Wijtenbachweg en de Duinzichtstraat dient in het bestemmingsplan beter geregeld te worden. De situatie op de plankaart wijkt af van de bestaande situatie.

Reactie gemeente

Hier beneden zal puntsgewijs op de reactie ingegaan worden:

Ad a

Inspreker doelt op de huisartsenpraktijk gelegen aan de Terweeweg 152 waarbij tevens de mogelijkheid tot wonen bestaat. In het voorontwerp – bestemmingsplan heeft deze locatie de bestemming “Gemengde Doeleinden” gekregen, omdat binnen deze bestemming beide functies

mogelijk worden gemaakt. In het ontwerp – bestemmingsplan wordt dit de bestemming “Wonen” met praktijkruimte toegestaan. Dit laatste komt dus tegemoet aan de wens van de inspreker.

Ad b

Terecht merkt inspreker op dat westelijk van het parkje van Wijtenbach de bestemming “Verkeers- en Verblijfsdoeleinden” van toepassing is en dat dit een wijziging is ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Dit is onwenselijk, want het betreft beeldbepalend groen. In het ontwerp – bestemmingsplan “Oranje Nassau” zal deze bestemming gewijzigd worden in de bestemming “Groen – 2”.

Ad c

In het ontwerp – bestemmingsplan “Oranje Nassau” zal voor het pand aan de Wijtenbachweg 23 een nokhoogte opgenomen worden van 4 m. Voor alle bebouwing in het plangebied zal in het ontwerp – bestemmingsplan de maximale bestaande bouwhoogte opgenomen worden. Dit is een bewuste keuze geweest. Ten eerste ligt een gedeelte van het plangebied in een beschermd dorpsgezicht. Verder zijn in het plangebied veel cultuurhistorische waardevolle panden en gemeentelijke - en rijksmonumenten gelegen. De karakteristiek van dit geheel dient beschermd te worden. Dit heeft er onder andere toe geleid dat besloten is om in het bestemmingsplan maximaal de bestaande bouwhoogtes toe te staan.

Ad d

Terecht merkt inspreker op dat ter plaatse een woonbestemming van toepassing is. In het ontwerp – bestemmingsplan zal dit gewijzigd worden. Om dezelfde reden als genoemd onder ad c zal er aan het pand een goothoogte van 4 m en een nokhoogte van 6 m worden toegekend.

Ad e

In het ontwerp – bestemmingsplan “Oranje Nassau” zal de locatie een aanduiding “Schoonheidssalon (ss)” krijgen. Tevens zal de locatie binnen een bouwvlak gelegd worden, zodat de mogelijkheid bestaat om ter plaatse te gaan wonen, mocht de activiteit in de toekomst beëindigd worden.

Conclusie

Reacties a t/m e geven aanleiding om het voorontwerp – bestemmingsplan aan te passen.

10. E.D.G. Bouter, Juffermansstraat 46, 2341 JL Oegstgeest

Inspiraakreactie

De inspraakreactie richt zich op de voorgenomen invulling van de ASC-locatie:

- a. Inspreker verzoekt om het begrip “maatschappelijke voorziening” zoals genoemd op pagina 18 te definiëren;
- b. De omschrijving circa 50 woningen dient gewijzigd te worden in maximaal 50 woningen;

- c. De ruimte voor de maatschappelijke voorziening dient maximaal en niet minimaal 1000 m² te bedragen en dat de voorziening maximaal voor 14 dementerenden plaats dient te bieden;
- d. Hoe verhoudt zich de hoogte van 10 m – 11 m met vrijstelling – van de maatschappelijke voorziening tot het bepaalde in de structuurvisie? Inspreker is van mening dat de bouwhoogte zo bepaald dient te worden dat de goothoogte niet hoger is dan die van de huizen in de Juffermansstraat;
- e. Inspreker bepleit in verband met het woongenot van de percelen aan de Juffermansstraat 2 t/m 50 dat vanaf de achterzijde van deze percelen een strook van tenminste 25 m breed wordt opgenomen met de bestemming “groen” en/of “water” en dat wordt bepaald dat op een strook van 25 m geen weg of parkeerplaatsen worden aangelegd en niet wordt gebouwd;
- f. Inspreker bepleit dat de gemeenteraad de uitwerking van WU 1 aan zich voorbehoudt;
- g. Inspreker bepleit tenslotte dat alvorens het ASC terrein wordt ontwikkeld dat onderzoek wordt verricht naar akoestiek, verkeer, parkeren, grondwater en luchtkwaliteit.

Reactie gemeente

Per punt zal hier beneden ingegaan worden op de inspraakreactie:

Ad a

Het begrip maatschappelijke voorziening vloeit voort uit het raadsbesluit van 18 september 2006, waarbij besloten is om A.S.C. te verplaatsen. In het bijbehorende raadsvoorstel is aangegeven dat de Stichting Kleinschalig Wonen voor Dementerende Ouderen Oegstgeest de gemeente verzocht heeft om medewerking te verlenen voor de realisatie van een project voor kleinschalig wonen voor dementerende ouderen op het terrein aan de Duivenvoordestraat. Voor de planontwikkeling zou dit betekenen dat circa 1000 m² ruimte gereserveerd zou moeten worden voor de huisvesting van 12 tot 14 dementerende ouderen. In de wijzigingsbevoegdheid (artikel 9, lid 5) is ook aangegeven dat de maatschappelijke voorzieningen ten behoeve van de huisvesting van dementerende ouderen is. Er bestaat derhalve geen aanleiding om een aparte definitie voor het begrip maatschappelijke voorziening op te nemen. Wel zal in de voorwaarden opgenomen worden dat de maatschappelijke voorziening uitsluitend voor maximaal 14 dementerende ouderen is bedoeld.

Ad b

In hetzelfde raadsbesluit staan 50 woningen opgenomen. De voorwaarden zullen hierop aangepast worden.

Ad c

In de voorwaarden wordt niet gesproken over minimaal 1000 m², maar over 1000 m². Dit betekent dus dat er al een maximum verbonden is aan het aantal vierkante meter maatschappelijke voorziening. Het maximaal aantal dementerende ouderen zal, zoals onder ad a al aangegeven, in de voorwaarden worden opgenomen.

Ad d

Zoals aangegeven op blz. 6 van de Structuurvisie zijn voor het ASC – terrein de herstructureringsvoorwaarden van toepassing. Eén van deze voorwaarden is dat de hoogte van de bebouwing in beginsel gelijk of lager dan de bebouwing in de omgeving is. De hoogte zoals hier bedoeld is de nokhoogte en niet de goothoogte. Gezien het feit dat de omliggende woonbebouwing een hoogte heeft van 10 m is de in de voorwaarden opgenomen bouwhoogte van 10 m conform de voorwaarden van de Structuurvisie. Voor de woningen geldt voorts een maximale goothoogte van 6 meter.

Verder geeft inspreker aan dat met een vrijstelling tot 11 m hoog gebouwd kan worden. Er is echter geen vrijstellingsmogelijkheid in het plan opgenomen, waardoor niet 11 m hoog gebouwd kan worden.

Ad e

Op grond van het raadsbesluit mag geconcludeerd worden dat het gehele A.S.C – terrein in de plan-ontwikkeling betrokken mag worden. In het raadsbesluit staat verder in hoofdlijnen aangegeven hoe de invulling van het terrein er uit moet komen te zien. Verder dient het plan te voldoen aan de herstructureringsvoorwaarden zoals opgenomen in de Structuurvisie Oegstgeest 2005 – 2020.

Ad f

Het vaststellen van het bestemmingsplan is een bevoegdheid van de raad. Door het vaststellen van dit plan stelt de raad de randvoorwaarden om de ASC – locatie te kunnen uitwerken vast. Hier kan het college bij de uitwerking van het plan dus niet meer van afwijken. Er bestaat derhalve geen aanleiding om de uitwerking van de ASC – locatie voor te behouden aan de raad.

Ad g

Het uitvoeren van de genoemde onderzoeken is juridisch voorgeschreven. Zonder dat de onderzoeken zijn uitgevoerd kan de wijzigingsbevoegdheid niet worden gerealiseerd.

Conclusie

Reactie a en reactie b geven deels aanleiding om de voorschriften van het voorontwerp – bestemmingsplan aan te passen. De overige reacties geven geen aanleiding om het voorontwerp – bestemmingsplan aan te passen.

11.

R. Zwager, Juffermansstraat 28, 2341 JK Oegstgeest

E.S.G. Jongeneel, Juffermansstraat 26, 2341 JK Oegstgeest

B. den Hollander, Juffermansstraat 30, 2341 JK Oegstgeest

M. den Hoek, Juffermansstraat 48, 2341 JL Oegstgeest

B. P. Holman, Juffermansstraat 40, 2341 JK Oegstgeest

P.M. Verbeek, Juffermansstraat 4, 2341 JK Oegstgeest

Drs. M. Halma, Juffermansstraat 34, 2341 JK Oegstgeest

Inspiraakreactie

De inspraakreacties richten zich op de voorgenomen invulling van de ASC-locatie:

- a. Insprekers pleiten er voor dat voor de ASC-locatie een bestemming “Sport” wordt opgenomen;
- b. Insprekers verzoeken om het begrip “maatschappelijke voorziening” zoals genoemd in artikel 12, tweede lid te definiëren;
- c. De omschrijving circa 50 woningen dient gewijzigd te worden in maximaal 50 woningen;
- d. Insprekers bepleiten dat de bouwhoogte van de maatschappelijke voorziening wordt gerelateerd aan de goothoogte van de huizen in de Juffermansstraat, zijnde 638 cm (nokhoogte 872 cm);
- e. Insprekers bepleiten in verband met het woongenot van de percelen aan de Juffermansstraat 2 t/m 50 dat vanaf de achterzijde van deze percelen een strook van tenminste 25 m breed wordt opgenomen met de bestemming “groen” en/of “water” en dat wordt bepaald dat op een strook van 25 m geen weg of parkeerplaatsen worden aangelegd en niet wordt gebouwd;
- f. Insprekers bepleiten dat de gemeenteraad de uitwerking van WU 1 aan zich voorbehoudt;
- g. Insprekers bepleiten tenslotte dat, voordat gebouwd wordt, onderzoek wordt verricht naar akoestiek, verkeer, parkeren, grondwater en luchtkwaliteit waarop door belanghebbenden en de gemeenteraad ingesproken/gereageerd kan worden.

Reactie gemeente

De inspraakreactie van drs. M. Halma is op 29 januari 2008 bij de gemeente binnengekomen. De inspraakreactie is dus te laat ingediend en zal verder niet behandeld worden. De overige inspraakreacties zijn tijdig ingediend. Per punt zal hier beneden ingegaan worden op deze inspraakreacties:

Ad a

Terecht merkt inspreker op dat tot op heden nog geen andere locatie voor ASC beschikbaar is en dat het beter is om voor de huidige ASC – locatie een bestemming “Sport” op te nemen. Naar aanleiding van de reactie zal voor de ASC – locatie een bestemming “Sport” worden opgenomen met de mogelijkheid om de bestemming te wijzigen.

Ad b

Het begrip maatschappelijke voorziening vloeit voort uit het raadsbesluit van 18 september 2006, waarbij besloten is om A.S.C. te verplaatsen. In het bijbehorende raadsvoorstel is aangegeven dat de Stichting Kleinschalig Wonen voor Dementerende Ouderen Oegstgeest de gemeente verzocht heeft om medewerking voor de realisatie van een project voor kleinschalig wonen voor dementerende ouderen

op het terrein aan de Duivenvoordestraat. Voor de planontwikkeling zou dit betekenen dat circa 1000 m² ruimte gereserveerd zou moeten worden voor de huisvesting van 12 tot 14 dementerende ouderen. In de wijzigingsbevoegdheid (artikel 9 lid 5) is ook aangegeven dat de maatschappelijke voorzieningen ten behoeve van de huisvesting van dementerende ouderen is. Er bestaat derhalve geen aanleiding om een aparte definitie voor het begrip maatschappelijke voorziening op te nemen. Wel zal in de voorwaarden opgenomen worden dat de maatschappelijke voorziening uitsluitend voor maximaal 14 dementerende ouderen is bedoeld.

Ad c

In hetzelfde raadsbesluit staan 50 woningen opgenomen. De regels zullen hierop aangepast worden.

Ad d

Zoals aangegeven op blz. 6 van de Structuurvisie zijn voor het ASC – terrein de herstructureringsvoorwaarden van toepassing. Eén van deze voorwaarden is dat de hoogte van de bebouwing in beginsel gelijk of lager dan de bebouwing in de omgeving is. De hoogte zoals hier bedoeld is de nokhoogte en niet de goothoogte. Gezien het feit dat de meeste bebouwing in de omgeving een hoogte heeft van 10 m is de in de uitwerkingsregels opgenomen bouwhoogte van 10 m conform de voorwaarden van de Structuurvisie.

Voor de woningen is in de regels een maximale nokhoogte opgenomen van 10 meter en een goothoogte van 6 meter.

Verder geeft inspreker aan dat met een vrijstelling tot 11 m hoog gebouwd kan worden. Er is echter geen vrijstellingsmogelijkheid in het plan opgenomen, waardoor niet 11 m hoog gebouwd kan worden.

Ad e

Op grond van het raadsbesluit mag geconcludeerd worden dat het gehele A.S.C – terrein in de planontwikkeling betrokken mag worden. In het raadsbesluit staat verder aangegeven hoe de invulling van het terrein er uit moet komen te zien. Verder dient het plan te voldoen aan de herstructureringsvoorwaarden zoals opgenomen in de Structuurvisie Oegstgeest 2005 – 2020. De raad heeft geen randvoorwaarden meegegeven om 25 m vanaf de achterzijde van de percelen aan de Juffermansstraat 2 t/m 50 uitsluitend in te richten met groen en water. Het plan zal op dit punt dus niet aangepast worden. Insprekers kunnen op termijn wel een verzoek om planschade bij de gemeente indienen.

Ad f

Het vaststellen van het bestemmingsplan is een bevoegdheid van de raad. Door het vaststellen van dit plan stelt de raad de randvoorwaarden om de ASC – locatie te kunnen uitwerken vast. Hier kan het college bij de uitwerking van het plan dus niet meer van afwijken. Er bestaat derhalve geen aanleiding om de uitwerking van de ASC – locatie voor te behouden aan de raad.

Ad g

Het uitvoeren van de genoemde onderzoeken is juridisch voorgeschreven. Zonder dat de onderzoeken zijn uitgevoerd kan de wijzigingsbevoegdheid niet worden gerealiseerd.

Conclusie

Reactie a geeft aanleiding om het voorontwerp – bestemmingsplan aan te passen. Reactie b geeft deels aanleiding om het plan aan te passen. De overige reacties geven geen aanleiding om het voorontwerp – bestemmingsplan aan te passen.

12. P.V.U. van Grevenstein, Emmalaan 24, 2341 JP Oegstgeest

Inspraakreactie

- a. Inspreker verzoekt om m.b.t. het gearceerde perceel 7020 tussen de Juffermansstraat en de Emmalaan concreet aan te geven of en in hoeverre er nu sprake is van consolidatie, actualisatie, herziening danwel inbreiding, alsmede wat daarvoor de achtergronden en uw motieven zijn;
- b. Verzocht wordt om voor het gearceerde perceel 7020 de actuele situatie weer te geven en binnen dit kader het 2^e gebouw dat ten onrechte op de kaart staat te verwijderen en een juiste tuinomvang weer te geven;
- c. Het gearceerde perceel heeft een bestemming “Timmerbedrijf”. Deze bestemming is een ongewenste wijziging ten opzichte van de bestaande bestemming: “autoboxen (VAB)”. Voorts is deze bestemming strijdig met de genoemde bestemming van het plangebied (Woondoeleinden) en met de door het college op 30 juni 2005 aangenomen Structuurvisie.
- d. Een bedrijfsbestemming past niet binnen het karakter van de woonomgeving. Inspreker verzoekt derhalve geen permanente bedrijfsbestemming op het perceel te leggen en geen bouwhoogte van 8 meter voor het bedrijfsgebouw toe te staan. Verder betwijfelt inspreker of de huidige activiteiten wel voldoen aan de genoemde milieucategorie 1 c.q. 2.

Reactie gemeente

Per punt zal hier beneden ingegaan worden op de inspraakreactie:

Ad a

Ter plaatse is sprake van het positief bestemmen van een timmerbedrijf. Het bedrijf – dat meldingsplichtig is en onder het Besluit Algemene Regels voor Inrichtingen Milieubeheer valt – heeft in het verleden op grond van de milieuwetgeving toestemming gekregen om ter plaatse de activiteiten uit te oefenen. Onder de toen geldende wetgeving was er nog geen koppeling gelegd tussen milieu en ruimtelijke ordening. Planologisch is er in het verleden derhalve niets geregeld. Verder heeft de gemeente ook geen stappen ondernomen om de activiteiten op grond van het bestemmingsplan te handhaven. Gezien het feit dat hiermee verwachtingen zijn gewekt, is het niet redelijk om het bedrijf niet positief te bestemmen. Er ontstaat namelijk een vreemde situatie en inconsequent handelen

wanneer de gemeente enerzijds toestemming geeft om de activiteiten ter plaatse te mogen uitoefenen en dat dezelfde gemeente om planologische redenen handhavend gaat optreden, omdat ter plaatse deze activiteiten niet uitgeoefend mogen worden.

Ad b

Inspreker merkt terecht op dat er één gebouw te veel op de plankaart is opgenomen. Dit bouwvlak zal van de kaart verwijderd worden.

Ad c

In het vigerende bestemmingsplan “Centrum” heeft de onderhavige locatie de bestemming “Autoboxen”. Echter, bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan dient de actuele situatie opgenomen te worden. Wanneer de actuele situatie – timmerbedrijf - afwijkt van het geldende bestemmingsplan – autoboxen - dan dient of handhavend opgetreden te worden of de situatie wordt positief bestemd. Onder ad a is reeds aangegeven dat handhaven niet redelijk is. Derhalve wordt de activiteit conform de actuele situatie positief bestemd.

Verder stelt inspreker dat het positief bestemmen in strijd is met de bestemming “Woondoeleinden” en de “Structuurvisie 2005 – 2020”. Dit is geen correcte opmerking. In de regels behorende bij de bestemming “Woondoeleinden” is specifiek voor deze situatie een bepaling meegenomen dat de activiteiten wel uitgeoefend kunnen worden. Met betrekking tot de strijdigheid met de Structuurvisie kan het volgende opgemerkt te worden. De timmeractiviteiten hebben reeds voor het vaststellen van de Structuurvisie hun aanvang genomen. Nú kan er wellicht een strijdigheid met de Structuurvisie worden geconstateerd, maar al lang vóór de vaststelling van de Structuurvisie is er een feitelijke gedoogsituatie ontstaan (zie onder Ad a).

Ad d

Onder ad a en ad c is reeds aangegeven waarom de gemeente overwogen heeft om het timmerbedrijf wel positief te bestemmen. Ten aanzien van de hoogte van het bedrijfsgebouw zal een bepaling in de regels worden opgenomen dat de bouwhoogte van het bedrijfsgebouw maximaal de bestaande situatie mag bedragen. Tenslotte geeft inspreker aan te twijfelen of de bestaande activiteiten wel voldoen aan de milieucategorie 1 c.q. 2. De gegevens van de bedrijvigheid binnen het plangebied worden aangeleverd door de Milieudienst West – Holland. Deze heeft aangegeven dat er in het plangebied enkel bedrijvigheid aanwezig is binnen de milieucategorieën 1 en 2.

Conclusie

Reactie b geeft aanleiding om het voorontwerp – bestemmingsplan aan te passen. Reactie d geeft deels aanleiding om het plan aan te passen. De overige reacties geven geen aanleiding om het voorontwerp – bestemmingsplan aan te passen.

13. Drs. E. Koning en prof. dr. M.J. van der Wal, Willem de Zwijgerlaan 1, 2341 EG Oegstgeest

Inspraakreactie

Insprekers maken bezwaar tegen de maximale goot- en nokhoogten van de adressen Geversstraat 5 (sportschool Rob van der Hoorn) en Willem de Zwijgerlaan 2a (voormalige garage ambulance Prins). Om de volgende redenen verzoeken zij het college om aan de panden een maximale goothoogte van 6 meter toe te kennen en een bestemming Maatschappelijke Doeleinden en/of Woonfunctie:

- a. de maten wijken sterk af van de huidige panden met een veel lagere goot- en nokhoogte en passen daarmee in het geheel niet bij de maten van de bestaande omliggende bebouwing;
- b. wanneer nieuwbouw of verbouwing aan dergelijke maten zou mogen voldoen dan heeft dit ernstige consequenties voor zowel het beschermd dorpsgezicht als voor het woongenot van de omwonenden, en voor de waarde van de nabij gelegen panden aan de Willem de Zwijgerlaan, de Nassaulaan en de Geversstraat;
- c. het realiseren van bouwwerken met de voorgestelde maten past volstrekt niet in het dorpsgezicht, heeft bijzonder negatieve invloed op licht- en zontoetreding voor omliggende panden en geeft een aanzienlijke inbreuk op de privacy van omwonenden;
- d. de bestemming Gemengde Doeleinden biedt een breed scala van gebruiksmogelijkheden. Die mogelijkheden kunnen strijdig zijn met het beschermd dorpsgezicht en met het karakter van de woonwijk. Insprekers verzoeken derhalve om beide percelen de bestemming Maatschappelijke Doeleinden en/of Woonfunctie te geven.

Reactie gemeente

Per punt zal hier beneden ingegaan worden op de inspraakreactie:

Ad a

Door het feit dat in het ontwerp – bestemmingsplan voor alle bebouwing maximaal de bestaande goot- en nokhoogte gaat gelden, wordt tegemoet gekomen aan de inspraakreactie. De locatie aan de Geversstraat 5 zal respectievelijk een goot- en nokhoogte krijgen van 5 m en 7 m. De locatie aan de Willem de Zwijgerlaan respectievelijk 4 m en 4 m. Het beperken van de maximale nokhoogte voor alle bebouwing in het plangebied is een bewuste keuze geweest. Ten eerste ligt een gedeelte van het plangebied in een beschermd dorpsgezicht. Verder zijn in het plangebied veel cultuurhistorische waardevolle panden en gemeentelijke - en rijksmonumenten gelegen. De karakteristiek van dit geheel dient beschermd te worden.

Ad b

Zie ad a

Ad c

Zie ad a

Ad d

In het vigerende bestemmingsplan heeft de locatie aan de Geversstraat 5 een bestemming “Bijzondere Doeleinden”. In het ontwerp - bestemmingsplan “Oranje Nassau” zal de onderhavige locatie conform het huidige gebruik een bestemming “Maatschappelijk” krijgen met een aanduiding “Sportschool” (uitsluitend voor het achterste gedeelte van het gebouw).

Conclusie

Alle reacties geven aanleiding om het voorontwerp – bestemmingsplan aan te passen.

14.

- Dhr. W.A.M. Koppers en mw. S.M.J. Koppers – v.d. Star, Geversstr. 3, 2341 GA Oegstgeest
- Dhr. J.A. van Gent, Geversstraat 7, 2341 GA Oegstgeest
- P. de Jong, Nassaulaan 2, 2341 ED Oegstgeest
- A. Kefalas en P. Kefalas, Willem de Zwijgerlaan 4, 2341 EJ Oegstgeest
- H.E.N. Nieuwenhuizen Segaar – Kamsteeg, Willem de Zwijgerlaan 6, 2341 EJ Oegstgeest

Inspraakreactie

Insprekers maken om de volgende redenen bezwaar tegen de toekenning van een bestemming “Gemengde Doeleinden” en de vaststelling van een maximale goot- en nokhoogte van respectievelijk 10 m. en 15 m. voor de adressen Geversstraat 5 (sportschool Rob van der Hoorn) en Willem de Zwijgerlaan 2a (voormalige garage ambulance Prins):

- a. het nodigt uit tot het realiseren van nieuwbouw op de plaats van de huidige oude brandweergarage;
- b. dergelijke bebouwing past qua omvang en aard niet in de omgeving en is in strijd met de uitgangspunten van het beschermd dorpsgezicht en de entree van het Julianapark dreigt daarmee ernstig aangetast te worden.

Reactie gemeente

Door het feit dat in het ontwerp – bestemmingsplan voor alle bebouwing maximaal de bestaande goot- en nokhoogte gaat gelden, wordt tegemoet gekomen aan de inspraakreactie. De locatie aan de Geversstraat 5 zal respectievelijk een goot- en nokhoogte krijgen van 5 m en 7 m. De locatie aan de Willem de Zwijgerlaan respectievelijk 4 m en 4 m. Het beperken van de maximale nokhoogte voor alle bebouwing in het plangebied is een bewuste keuze geweest. Ten eerste ligt een gedeelte van het plangebied in een beschermd dorpsgezicht. Verder zijn in het plangebied veel cultuurhistorische waardevolle panden en gemeentelijke - en rijksmonumenten gelegen. De karakteristiek van dit geheel dient beschermd te worden.

Verder heeft de locatie aan de Geversstraat 5 in het vigerende bestemmingsplan een bestemming “Bijzondere Doeleinden”. In het ontwerp - bestemmingsplan “Oranje Nassau” zal de onderhavige locatie conform het huidige gebruik een bestemming “Maatschappelijk” krijgen met een aanduiding “Sportschool” (uitsluitend voor het achterste gedeelte van het gebouw).

Conclusie

De reactie geeft aanleiding om het voorontwerp – bestemmingsplan aan te passen.

15.

- *C.L.J.M. van Beuningen, Willem de Zwijgerlaan 7, 2341 EG Oegstgeest*

- *Mw. A.M.C. Kooij-Krens en dhr. B.J. Kooij, Nassaulaan 10, 2341 ED Oegstgeest*

Inspraakreactie

Insprekers maken om de volgende redenen bezwaar tegen de toekenning van een bestemming “Gemengde Doeleinden” en de vaststelling van een maximale goot- en nokhoogte van respectievelijk 10 m. en 15 m. voor de adressen Geversstraat 5 (sportschool Rob van der Hoorn) en Willem de Zwijgerlaan 2a (voormalige garage ambulance Prins):

- a. het nodigt uit tot het realiseren van nieuwbouw op de plaats van de huidige oude brandweergarage;
- b. dergelijke bebouwing past qua omvang en aard niet in de omgeving en is in strijd met de uitgangspunten van het beschermd dorpsgezicht en de entree van het Julianapark dreigt daarmee ernstig aangetast te worden;
- c. nieuwbouw met een dergelijke hoogte ontnemt de percelen Willem de Zwijgerlaan 2 tot en met 12 de middag/avondzon. Dit leidt onherroepelijk tot een ernstige vermindering van het woongenot van de betreffende bewoners, alsmede een waardevermindering van hun onroerend goed;

Inspreker verzoekt op basis van het bovenstaande het voorontwerpbestemmingsplan Oranje Nassau zodanig aan te passen dat eventuele nieuw/verbouw maximaal de huidige nokhoogte is.

Reactie gemeente

Door het feit dat in het ontwerp – bestemmingsplan voor alle bebouwing maximaal de bestaande goot- en nokhoogte gaat gelden, wordt tegemoet gekomen aan de inspraakreactie. De locatie aan de Geversstraat 5 zal respectievelijk een goot- en nokhoogte krijgen van 5 m en 7 m. De locatie aan de Willem de Zwijgerlaan respectievelijk 4 m en 4 m. Het beperken van de maximale nokhoogte voor alle bebouwing in het plangebied is een bewuste keuze geweest. Ten eerste ligt een gedeelte van het plangebied in een beschermd dorpsgezicht. Verder zijn in het plangebied veel cultuurhistorische waardevolle panden en gemeentelijke - en rijksmonumenten gelegen. De karakteristiek van dit geheel dient beschermd te worden.

Verder heeft de locatie aan de Geversstraat 5 in het vigerende bestemmingsplan een bestemming “Bijzondere Doeleinden”. In het ontwerp - bestemmingsplan “Oranje Nassau” zal de onderhavige locatie conform het huidige gebruik een bestemming “Maatschappelijk” krijgen met een aanduiding “Sportschool” (uitsluitend voor het achterste gedeelte van het gebouw).

Conclusie

De reactie geeft aanleiding om het voorontwerp – bestemmingsplan aan te passen.

16.

- T.A. van der Feltz en M.E.B.A. van der Feltz, Nassaulaan 6, 2341 ED Oegstgeest

- M. Bell, Nassaulaan 4, 2341 ED Oegstgeest

- B. Jesselsen en Ch. Jesselsen, Willem de Zwijgerlaan 2, 2341 EJ Oegstgeest

Inspraakreactie

Insprekers maken om de volgende redenen bezwaar tegen de toekenning van een bestemming “Gemengde Doeleinden” en de vaststelling van een maximale goot- en nokhoogte van respectievelijk 10 m. en 15 m. voor de adressen Geversstraat 5 (sportschool Rob van der Hoorn) en Willem de Zwijgerlaan 2a (voormalige garage ambulance Prins):

- a. het nodigt uit tot het realiseren van nieuwbouw op de plaats van de huidige oude brandweergarage en verandering van het oude schoolgebouw (cultuurhistorisch waardevol object). Tevens nodigt het uit tot activiteiten die storend zijn in de huidige woonwijk;
- b. dergelijke bebouwing past qua omvang en aard niet in de omgeving en is in strijd met de uitgangspunten van het beschermd dorpsgezicht en de entree van het Julianapark dreigt daarmee ernstig aangetast te worden;
- c. andere activiteiten dan de huidige (wonen en parkeren) zullen de rust en woongenot van de omwonenden onrechtmatig aantasten. Het karakter van het Julianapark dreigt daarmee ernstig aangetast te worden;
- d. de tuinen van de omringende huizen ten oosten, noordoosten en noorden van het bouwblok zijn thans zeer zonnig. Realisatie van de voorgestelde maximale hoogte van bebouwing zal leiden tot zeer veel of permanente schaduw in deze tuinen. Het woongenot wordt hiermee gereduceerd en de privacy gaat verloren. Dit zal leiden tot een waardedaling van de woningen.

Insprekers hebben pas laat kennisgenomen van het voorontwerp. Op 15 januari 2008 konden zij op het gemeentehuis nauwelijks het bestemmingsplan in zien, omdat er maar één exemplaar beschikbaar was. Insprekers verzoeken derhalve om een nieuwe termijn van ten minste zes weken voor het indienen van bezwaren.

Reactie gemeente

Door het feit dat in het ontwerp – bestemmingsplan voor alle bebouwing maximaal de bestaande goot- en nokhoogte gaat gelden, wordt tegemoet gekomen aan de inspraakreactie. De locatie aan de Geversstraat 5 zal respectievelijk een goot- en nokhoogte krijgen van 5 m en 7 m. De locatie aan de Willem de Zwijgerlaan respectievelijk 4 m en 4 m. Het beperken van de maximale nokhoogte voor alle bebouwing in het plangebied is een bewuste keuze geweest. Ten eerste ligt een gedeelte van het plangebied in een beschermd dorpsgezicht. Verder zijn in het plangebied veel cultuurhistorische

waardevolle panden en gemeentelijke - en rijksmonumenten gelegen. De karakteristiek van dit geheel dient beschermd te worden.

Verder heeft de locatie aan de Geversstraat 5 in het vigerende bestemmingsplan een bestemming “Bijzondere Doeleinden”. In het ontwerp - bestemmingsplan “Oranje Nassau” zal de onderhavige locatie conform het huidige gebruik een bestemming “Maatschappelijk” krijgen met een aanduiding “Sportschool” (uitsluitend voor het achterste gedeelte van het gebouw).

Conclusie

De reactie geeft aanleiding om het voorontwerp – bestemmingsplan aan te passen.

17. Drs. A. Bongers, Ch. De Bourbonlaan 15, 2341 VC Oegstgeest, mede namens :

- Drs. P.G.J. de Boer, Terweeweg 69, 2341 CN Oegstgeest*
- J. Geleijn Jzn, Terweeweg 67, 2341 CN Oegstgeest*
- Mw. Drs. M.H.I.P. Geleijn, Terweeweg 67, 2341 CN Oegstgeest*
- Mw. G. Latooij, Ch. De Bourbonlaan 16, 2341 VD Oegstgeest*
- Mw. M.H. Maris, Ch. De Bourbonlaan 12, 2341 VD Oegstgeest*
- Mw. G. Worst-Breedijk, Ch. De Bourbonlaan 13, 2341 VC Oegstgeest*

Inspiraakreactie

Insprekers reageren, gerelateerd aan de bouwaanvraag Ch. De Bourbonlaan 18, op het voorontwerp – bestemmingsplan:

- a. De mogelijkheid om vanuit een garage een huis te mogen bouwen wordt bestreden. Om deze reden vinden insprekers het principieel onjuist om woningen, tuinen, erven en autoboxen in 1 groep samen te bundelen.
- b. Het open stukje grond aan de Ch. De Bourbonlaan past uitstekend in de karakteristiek van Oranje Nassau. Het bouwen van een huis is in strijd met de karakteristiek.
- c. Door het bouwen van een huis op het perceel neemt de parkeerdruk toe en zullen automobilisten niet meer in de straat of omliggende straten kunnen parkeren. Dit betekent dat er op eigen terrein geparkeerd moet kunnen worden. Dat is niet mogelijk, omdat er geen inrit aan de zijkant van het huis kan komen. De enige oplossing is de auto in de voortuin te parkeren. Dit is echter in strijd met het behouden van de karakteristiek van Oranje Nassau. De voortuinen behoren groen te blijven en dat is daar niet mogelijk als er in de voortuin geparkeerd wordt.
- d. De bouw van een woning tussen Ch. De Bourbonlaan 16 en de huizen van de Terweeweg is strijdig met de doelstelling van het voorontwerp – bestemmingsplan: enige flexibiliteit wordt geboden voor kleinschalige ontwikkelingen die geen negatieve invloed hebben op de bestaande situatie. Gezien het feit dat bij de bouw van de woning geen rekening wordt gehouden met de belangen van de omwonenden verzoeken insprekers om het ingetekende huis en bijgebouw van de kaart te verwijderen en de oorspronkelijke bestemming te herstellen.

- e. De bouwmogelijkheid aan de Ch. De Bourbonlaan 18 met een nokhoogte van 11 meter en 2 verdiepingen met een kap voldoet niet aan de criteria uit de Welstandsnota. In de hele omgeving staan alleen maar woningen met 1 verdieping met kap. Mede om die reden verzoeken insprekers om geen toestemming te geven aan de bouw van zo’n type huis.
- f. Mocht de woning aan de Ch. De Bourbonlaan 18 toch gebouwd worden dan zullen de insprekers een planschadeclaim bij de gemeente indienen.
- g. Op de hoek van de Hofdijk en Hofbrouckerlaan bevindt zich een grasland dat in het voorontwerp – bestemmingsplan gemarkeerd staat als "Verkeers- en verblijfsdoeleinden". Het bedoelde stukje grasland behoort onder de categorie "Groenvoorzieningen" gebracht te worden.
- h. Insprekers zijn van mening dat de gemeente in de formulering van de beoordelingscriteria en uitgangspunten vaag is gebleven. Dit leidt tot interpretatiediscussies.

Reactie gemeente

Per punt zal hier beneden ingegaan worden op de inspraakreactie:

Ad a

In het voorontwerp – bestemmingsplan is geen mogelijkheid opgenomen om vanuit een garage een woning te realiseren. Woningen kunnen uitsluitend in het daartoe bestemde bouwvlak worden gerealiseerd.

Ad b en h

De Structuurvisie Oegstgeest 2005 – 2020 beschrijft deze locatie als een tuinwijk. Een tuinwijk kenmerkt zich door de halfopen, groene structuur. Halfopen betekent niet 50% open, maar duidt op een opening in de bebouwde rand van het bouwblok om de 'x' woningen. Ter voorkoming dat er discussie kan ontstaan over het feit of de onderhavige locaties wel of niet beschouwd dient te worden als een herstructureringslocatie heeft de gemeenteraad op 30 oktober 2007 de *Toelichting bij de Structuurvisie 2005-2020* vastgesteld. In het bij die Toelichting behorende raadsvoorstel wordt uitdrukkelijk – onder meer – het perceel Charlotte de Bourbonlaan 18 genoemd als een herstructureringslocatie. De locatie mag door insprekers danwel beschouwd worden als een open gebied dat past binnen de karakteristiek van de wijk. De raad heeft echter bepaald dat dit open gebied bebouwd mag worden.

Op grond van de Structuurvisie dient de Charlotte de Bourbonlaan 18 dus te worden beschouwd als een herstructureringslocatie. Als gevolg hiervan zijn op het bouwplan de herstructureringsvoorwaarden van toepassing zoals bedoeld in de Structuurvisie:

- de bouw dient het karakter van de omgeving intact te laten;
- de hoogte van de herstructureringsbebouwing zowel als de verhouding tussen bebouwd en onbebouwd oppervlak is in beginsel gelijk of lager dan de bebouwing in de directe omgeving;
- de functie van de voorgestelde herstructureringsbebouwing is passend bij de omgeving;
- de herstructureringsbebouwing levert een bijdrage aan de kwaliteitsverbetering in de directe omgeving.

In de ruimtelijke onderbouwing behorende bij de vrijstelling is verder onderbouwd waarom het bouwplan voldoet aan de bovengenoemde herstructureringsvoorwaarden.

Ad c

Voor de realisatie van de onderhavige locatie loopt bij het opstellen van het (voor) ontwerp - bestemmingsplan een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 1 WRO. In de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing is aangegeven dat in de voortuin een parkeerplaats gerealiseerd zou worden. Deze ruimtelijke onderbouwing is door het college goedgekeurd. Door deze goedkeuring zijn richting de initiatiefnemer verwachtingen gewekt die niet zonder meer teniet gedaan kunnen worden door het feit dat er in een bestemmingsplan, dat op een later tijdstip wordt opgesteld, bepaald is dat voor de voorgevelrooilijn niet geparkeerd mag worden.

Ad d

In de inleiding van hoofdstuk 5 wordt aangegeven dat het plan hoofdzakelijk consoliderend is en enige flexibiliteit biedt voor kleinschalige ontwikkelingen die geen negatieve invloed hebben op de bestaande situatie. De flexibiliteit die geboden wordt, staat omschreven in de voorschriften. De flexibiliteit heeft betrekking op zaken die op dit moment nog niet aanwezig zijn, maar die op grond van het bestemmingsplan rechtstreeks worden toegelaten danwel via een vrijstelling. Te denken valt aan het aan-huis-verbonden-beroep.

Ad e

Voor de realisatie van de onderhavige locatie loopt bij het opstellen van het (voor) ontwerp - bestemmingsplan een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 1 WRO. In de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing en bouwtekening is aangegeven dat de woning een nokhoogte van 10,2 m. (afgerond 11 m.) en een goothoogte van 5,9 m. (afgerond 6 m.) zal krijgen. Deze ruimtelijke onderbouwing is door het college goedgekeurd. De initiatiefnemer mag er derhalve van uitgaan dat deze hoogtes overeenkomstig het toegezegde in het bestemmingsplan zullen worden opgenomen.

Ad f

Deze reactie wordt voor ter kennisname aangenomen.

Ad g

Terecht merken insprekers op dat westelijk van het parkje van Wjittenbach de bestemming “Verkeers- en Verblijfsdoeleinden” van toepassing is en dat dit een wijziging is ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Dit is onwenselijk, want het betreft beeldbepalend groen. In het ontwerp – bestemmingsplan “Oranje Nassau” zal deze bestemming gewijzigd worden in de bestemming “Groen – 2”.

Conclusie

Reactie g geeft aanleiding om het voorontwerp – bestemmingsplan aan te passen. De overige reacties geven geen aanleiding om het voorontwerp - bestemmingsplan aan te passen.

18. De Ruijter , De Wildt en De Vroom Advocaten, Haagweg 5, 2311 AA Leiden namens:

- Drs. A. Bongers, Ch. De Bourbonlaan 15, 2341 VC Oegstgeest*
- Drs. P.G.J. de Boer, Terweeweg 69, 2341 CN Oegstgeest*
- J. Geleijn Jzn, Terweeweg 67, 2341 CN Oegstgeest*
- Mw. Drs. M.H.I.P. Geleijn, Terweeweg 67, 2341 CN Oegstgeest*
- Mw. G. Latooij, Ch. De Bourbonlaan 16, 2341 VD Oegstgeest*
- Mw. M.H. Maris, Ch. De Bourbonlaan 12, 2341 VD Oegstgeest*
- Mw. G. Worst-Breedijk, Ch. De Bourbonlaan 13, 2341 VC Oegstgeest*

Inspraakreactie

De reactie heeft betrekking op de bestemmingswijziging van het perceel kadastraal bekend gemeente Oegstgeest, sectie C, nr. 4339 en 4340 en plaatselijk bekend als Charlotte de Bourbonlaan 18:

- a. Insprekers zijn van mening dat de gemeente op onbehoorlijke wijze met hun rechten en de rechterlijke uitspraken omspringt. Op het moment van ter inzage legging van het voorontwerp heeft de rechtbank een eerdere bouwvergunning met vrijstelling vernietigd en is een tweede bouwvergunning met bijbehorende vrijstelling voor de bouw van de woning geschorst. Zonder enige verdere toelichting over de wenselijkheid van deze functieverandering vermeldt het voorontwerp voor deze locatie een woonbestemming die een strijd levert met de feitelijke juridische status.
- b. In de Structuurvisie wordt de onderhavige locatie niet aangemerkt als herstructureringslocatie. De functiewijziging van het perceel naar woondoeleinden is derhalve in strijd met de structuurvisie.
- c. In voorontwerp zijn geen in acht te nemen afstanden tot de perceelsgrenzen opgenomen. In het plan wordt verder niet toegelicht waarom deze afstanden niet zijn opgenomen.
- d. In de gemeente Oegstgeest is het verplicht om per woning een parkeerplaats aan te leggen op eigen grond. Dit is in strijd met het uitgangspunt van het plan om de voor- en zijtuinen groen te laten. Het aldaar geformuleerde uitgangspunt van het behoud van de bestaande woonkwaliteit inclusief het aanwezige groen staat haaks op de bestemming van het perceel voor wonen. Veel kostbaar groen gaat verloren en de noodzakelijke openheid en ruimtelijke beleving van het gebied verdwijnt.

Reactie gemeente

Per punt zal hier beneden ingegaan worden op de inspraakreactie:

Ad a

Terecht merken insprekers op dat in het voorontwerp – bestemmingsplan geen onderbouwing is opgenomen waarom de onderhavige locatie met een directe bouwtitel is opgenomen. In de toelichting behorende bij het ontwerp – bestemmingsplan zal derhalve een onderbouwing opgenomen worden.

Ad b

De Structuurvisie Oegstgeest 2005 – 2020 beschrijft de onderhavige locatie als een tuinvijk. Een tuinvijk kenmerkt zich door de halfopen, groene structuur. Halfopen betekent niet 50% open, maar duidt op een opening in de bebouwde rand van het bouwblok om de 'x' woningen. Ter voorkoming dat er discussie kan ontstaan over het feit of de onderhavige locatie wel of niet beschouwd dient te worden als een herstructureringslocatie heeft de gemeenteraad op 30 oktober 2007 de *Toelichting bij de Structuurvisie 2005-2020* vastgesteld. In het bij die Toelichting behorende raadsvoorstel wordt uitdrukkelijk – onder meer – het perceel Charlotte de Bourbonlaan 18 genoemd als een herstructureringslocatie.

Op grond van de Structuurvisie dient de Charlotte de Bourbonlaan 18 dus te worden beschouwd als een herstructureringslocatie. Als gevolg hiervan zijn op het bouwplan de herstructureringsvoorwaarden van toepassing zoals bedoeld in de Structuurvisie:

- de bouw dient het karakter van de omgeving intact te laten;
- de hoogte van de herstructureringsbebouwing zowel als de verhouding tussen bebouwd en onbebouwd oppervlak is in beginsel gelijk of lager dan de bebouwing in de directe omgeving;
- de functie van de voorgestelde herstructureringsbebouwing is passend bij de omgeving;
- de herstructureringsbebouwing levert een bijdrage aan de kwaliteitsverbetering in de directe omgeving.

In de ruimtelijke onderbouwing behorende bij de vrijstelling is verder onderbouwd waarom het bouwplan voldoet aan de bovengenoemde herstructureringsvoorwaarden.

Ad c

Ten behoeve van de bouw van de woning is een bouwvlak op de plankaart opgenomen. Dit betekent dat de woning binnen dit vlak gebouwd dient te worden. De ligging van bouwvlak geeft dus tevens de aan te houden afstanden van de hoofdbebouwing tot de perceelsgrenzen aan.

Ad d

Voor de realisatie van de onderhavige locatie loopt bij het opstellen van het (voor) ontwerp - bestemmingsplan een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 1 WRO. In de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing is aangegeven dat in de voortuin een parkeerplaats gerealiseerd zou worden. Deze ruimtelijke onderbouwing is door het college goedgekeurd. Door deze goedkeuring zijn richting de initiatiefnemer verwachtingen gewekt die niet zonder meer teniet gedaan kunnen worden door het feit dat er in een bestemmingsplan, dat op een later tijdstip wordt opgesteld, bepaald is dat voor de voorgevelrooilijn niet geparkeerd mag worden.

Conclusie

Reactie a geeft aanleiding om het voorontwerp – bestemmingsplan aan te passen. De overige reacties geven geen aanleiding om het voorontwerp - bestemmingsplan aan te passen.

19. De Ruijter , De Wildt en De Vroom Advocaten, Haagweg 5, 2311 AA Leiden namens Stichting Behoud Dorpskarakter Oegstgeest (SBDO)

Inspraakreactie

SBDO heeft onder meer als doelstelling het behoud van het dorpse karakter met daarin ruimte voor groen alsmede het handhaven van de ecologische zone in de gemeente. Het voorontwerp - bestemmingsplan is op een aanzienlijk aantal punten in strijd met deze doelstelling:

- a. Op pagina 5 van 54 wordt gesteld dat het vigerende bestemmingsplan dateert uit 1980. Vervolgens wordt verder in de toelichting gesteld dat het bestemmingsplan dateert uit 1970.
- b. Inspreker mist een duidelijke omschrijving van het plangebied, de totstandkoming daarvan en de planologische keuzes die zijn gemaakt.
- c. De historische achtergronden dienen gescreend te worden. Tevens zijn een aantal feitelijke beschrijvingen achterhaald. Inspreker noemt hierbij een aantal voorbeelden.
- d. In het vigerend bestemmingsplan wordt het open en halfopen karakter van van de parken genoemd en uitgewerkt. Dit ontbreekt in het voorontwerp. Het bewaren van dit karakter, met de daarbij behorende groenvoorziening in de zijtuinen, stemt overeen met de uitgangspunten en kenmerken van het beschermd dorpsgezicht.
- e. Inspreker mist in hoofdstuk 2 de beleidskaders die in regionaal verband zijn gemaakt ten aanzien van de ecologische verbinding van het Valkenburgse Meer naar de Kagerzoom.
- f. Inspreker merkt op dat het groene karakter van de wijk tevens wordt bepaald door laanbomen.
- g. In de voorschriften is een artikel voor beeldbepalend groen opgenomen. Dit staat echter niet op de plankaart vermeld. Het overige groen is als onderbestemming in artikel 9 “Verkeers- en verblijfsdoeleinden” opgenomen. Dit maakt het gemakkelijk om speelvoorzieningen te wijzigen in parkeerplaatsen e.d.
- h. Inspreker is voorstander van een apart artikel “Groenvoorzieningen” en een apart artikel “Speelvoorzieningen”. Verder heeft het openbaar groen aan de Prinses Marijkelaan en Hofdijk naast nr. 74a een verkeersbestemming gekregen.
- i. Op de plankaart behorende bij het voorontwerp worden de groenstructuren rondom het ASC – terrein niet aangegeven. Deze dienen als zodanig op de plankaart te worden aangegeven en opgenomen in de tekst.
- j. Op de kruising van de Koninginnelaan/Julianalaan bevindt zich een beeldbepalend groenelement. Op de plankaart is deze boom niet opgenomen.
- k. Het b&w – beleid dat in de voortuinen niet geparkeerd mag worden, dient vastgelegd te worden.
- l. In de watertoets zoals opgenomen in hoofdstuk 7 wordt geen aandacht geschonken aan de bestaande grondwaterproblematiek in de wijk en het onderzoek dat momenteel door de

gemeente op dat gebied wordt verricht. Verzocht wordt om een heldere beschrijving van de waterproblematiek.

- m. In de bestemmingsbepalingen over uit te werken woongebieden (art. 12) ontbreekt de uitdrukkelijke voorwaarde dat deze bestemming pas kan worden uitgewerkt als een oplossing bekend is voor de waterproblematiek binnen de wijk.
- n. In het voorontwerp wordt het sportterrein van ASC wegbestemd. Bij het uitblijven van perspectief op verhuizing bestaat het risico van een langzaam verval van de huidige locatie.
- o. In het voorontwerp wordt de verhuizing van ASC als een vast gegeven gepresenteerd. In plaats van “Sport” komt er de bestemming “Woondoeleinden uit te werken art. 12”. Dit is een onjuiste voorstelling van zaken, omdat het nog niet zeker is dat ASC gaat verhuizen. Uit jurisprudentie blijkt dat een fundamentele wijziging van een bestemming slechts geoorloofd is, wanneer er concreet zicht bestaat op realisatie van de functiewijziging binnen de planperiode. Verder is er geen koppeling terug te vinden van het ontwikkelen van de Overveerpolder tot sportterrein voor ASC en de ontwikkeling van het terrein aan de Duivenvoordestraat.
- p. In het voorontwerp ontbreekt ten aanzien van de ASC - locatie een onderzoek naar geluid, luchtkwaliteit en verkeersbewegingen.
- q. Het ASC- terrein dient een groen sportterrein te blijven. Inspreker heeft derhalve bezwaar tegen artikel 12 van de voorschriften.
- r. SBDO acht het wenselijk om de uitwerking van artikel 9 aan de raad voor te behouden en de bevoegdheid niet aan het college te delegeren.
- s. Artikel 9 bevat geen maximale nokhoogte. Dit is onwenselijk.
- t. In artikel 9 lid 2 sub I wordt een aantal woningen van circa 50 genoemd. Dit vindt SBDO te voorbarig. Het aantal woningen kan slechts het resultaat zijn van de kwaliteitseisen zoals o.m. in de Structuurvisie genoemd en is geen doel op zich.
- u. In artikel 9 lid 2 sub I ontbreekt de voorwaarde voor het realiseren van een trapveld. Dit dient 28 bij 42 meter te zijn.
- v. In artikel 9 lid 2 sub II wordt geen aandacht geschonken aan de parkeeroverlast die in de buurt ontstaat als het parkeerterrein van de Beukenhof bebouwd wordt.
- w. Inspreker vindt het onwenselijk dat binnen de bestemming “Woondoeleinden” uitgegaan wordt van een gedeelde bestemming.
- x. Inspreker geeft aan dat in sommige eigendomsbewijzen van woonhuizen notarieel is vastgelegd dat er een eeuwigdurend verbod geldt voor een beroep of een bedrijf in het desbetreffende pand uit te oefenen. Het bestemmingsplan dient hier rekening mee te houden. Verder acht SBDO het onwenselijk dat een algemene vrijstellingsmogelijkheid wordt opgenomen voor een aan huis verbonden bedrijf.
- y. Ten aanzien van artikel 12 lid 2 sub III: de bedoeling van letter d is niet helder. Bij letter e vraagt SBDO zich af of dit echt de bedoeling is. Bij letter i wordt verzocht om verduidelijking van de tekst.
- z. In artikel 11 lid 3 wordt de vrijstellingsbevoegdheid teveel opgerekt in relatie tot het behoud van het groene karakter van de wijk.

- aa. De feitelijke bebouwing dient binnen het bebouwingsvlak gelegd te worden.
- bb. SBDO heeft bezwaren tegen de wijziging/handhaving van de bestemming wonen in de bestemming “GD” van de drie woningen gelegen aan de Geversstraat links van instituut Vrijbergen.
- cc. Bezwaar bestaat ook tegen het wijzigen/handhaven van het bouwvlak van instituut Vrijbergen.
- dd. SBDO heeft bezwaar tegen de wijziging/handhaving van goot- en nokhoogte tot resp. 15 en 20 meter van het pand Julianlaan 1. Dit is een uitnodiging tot sloop en het plaatsen van een kantoorpand dat als zodanig op die plaats niet thuis hoort.
- ee. De goothoogte van de Regenboogkerk is niet overeenkomstig de feitelijkeheid.
- ff. De goot- en nokhoogte van de oude school en het daarnaast gelegen pand in de Willem de Zwijgerlaan is onjuist.
- gg. De bestemming Maatschappelijke Doeleinden op Nassaulaan 11 is onwenselijk.
- hh. SBDO bepleit om het beschermd dorpsgezicht aan beide zijden van de Kempenaerstraat en Juffermansstraat te laten gelden.
- ii. De verdere ontwikkeling van de timmerwerkplaats binnen het blok Juffermansstraat – Boonstraat – Emmalaan is niet aanvaardbaar.
- jj. SBDO is van mening dat het opnemen van de bouwlocaties aan de Terweeweg en de Charlotte de Bourbonlaan strijdig is met de beginselen van behoorlijk bestuur. Ze maakt derhalve bezwaar tegen het opnemen van beide bouwlocaties in het voorontwerp.

Reactie gemeente

Per punt zal hier beneden ingegaan worden op de inspraakreactie:

Ad a

Terecht stelt inspreker dat de in de toelichting genoemde jaartallen ten aanzien van de vigerende plannen niet juist zijn. Twee van toepassing zijnde plannen dateren uit de jaren '70 en een uit de jaren '90. De toelichting zal hierop aangepast worden.

Ad b

In paragraaf 1.2 van de toelichting, behorende bij het voorontwerp – bestemmingsplan, staat de begrenzing van het plangebied uitgebreid omschreven. Het uitgangspunt bij het bepalen van de plangrens zijn de geldende bestemmingsplangrenzen danwel de in procedure gebrachte bestemmingsplannen die rondom het plangebied liggen. In grote lijnen betekent dit voor het onderhavige plan dat de plangrens dient aan te sluiten op het in procedure gebrachte bestemmingsplan “Wilhelminapark en Geesten”, de gemeentegrens met Leiden, het bestemmingsplan Oudenhof en Clinckenburgh en een gedeelte van bestemmingsplan ‘1^e Partiele herziening Centrum’. De planologische uitgangspunten staan verder uitgebreid beschreven in hoofdstuk 5 van de toelichting, behorende bij het voorontwerp – bestemmingsplan.

Ad c

De tekst zal gescreend worden op de aangeleverde voorbeelden en daar waar nodig aangepast worden.

Ad d

In het voorontwerp – bestemmingsplan is een andere systematiek gebruikt dan in het vigerende bestemmingsplan. Dit betekent echter niet dat hierdoor het open en het halfopen karakter van de parken niet bewaard blijft. In het voorontwerp – bestemmingsplan wordt gewerkt met bouwvlakken met daarin aangegeven wat voor soort bebouwing ter plaatse is toegestaan (vrijstaand, twee – onder – kap, aaneengesloten of gestapeld). De toegestane bebouwing komt overeen met de feitelijke situatie. Verder zal in het ontwerp – bestemmingsplan “Oranje Nassau” om alle bebouwing een strak bouwvlak gelegd worden, waardoor de hoofdbebouwing op grond van het bestemmingsplan niet uitgebreid kan worden. Op deze wijze blijft het open en halfopen karakter van de parken dus behouden.

Ad e

Inspreker doelt op de Regionale Structuurvisie van het samenwerkingsverband HollandRijnland. Het traject tot vaststelling van een regionale structuurvisie is onderweg. Op de zogenoemde visiekaart die zich binnen de regio op dit moment nog in het voortraject bevindt, staat een ‘groene verbinding’ als bovenregionaal project aangegeven. Deze is afkomstig uit het Masterplan Aaneenschakelen Landgoederen, dat op 30 juni 2004 werd vastgesteld door het Portefeuillehoudersoverleg Natuur en Landschap van het samenwerkingsorgaan SDB / SLR (de voorloper van de huidige regio Holland Rijnland). Het gaat over het cluster van landgoederen Leiden-Oegstgeest-Warmond. Bij de grote landgoedclusters gaat het om het versterken van de ensemblewaarde. Dat wil zeggen dat niet alleen naar de bescherming van de afzonderlijke landgoederen gekeken moet worden, maar dat de betreffende clusters als samenhangend ‘landgoederenlandschap’ of ‘regionaal landgoedpark’ ontwikkeld worden. Nieuwe functies moeten passen bij het groene en statige karakter van de clusters. Historische structuren, zoals waterlopen, lanen of zichtassen, moeten actief versterkt of hersteld worden. Middelen voor groenaanleg en recreatieve voorzieningen worden met voorrang in deze clusters ingezet. Bijzondere aandacht is nodig voor de regionale differentiatie van de landgoedclusters: op basis van de landschapszonering en gebiedsprofielen krijgt elk cluster een eigen identiteit. De landgoedclusters worden met elkaar verbonden via een netwerk van groene en blauwe lijnen, die zo veel mogelijk de historische routes volgen.

Om inspreker tegemoet te komen is in de toelichting bovenstaande opgenomen.

Ad f

Inspreker merkt terecht op dat het groene karakter van de wijk tevens wordt bepaald door laanbomen. De toelichting van het voorontwerp – bestemmingsplan zal hier op aangepast worden.

Ad g

Inspreker stelt dat in de voorschriften een artikel voor beeldbepalend groen is opgenomen, maar dat deze bestemming vervolgens niet terugkomt op de plankaart. Dit is echter een onjuiste opmerking. Op

de plankaart is het beeldbepalend groen zoals het Bos van Wijkerslooth ook daadwerkelijk met een bestemming “Groen – 2” (voor beeldbepalend groen) opgenomen. Verder stelt inspreker dat het overige groen alleen als onderbestemming van de bestemming “Verkeers- en verblijfsdoeleinden” is opgenomen. Dit is echter ook een onjuiste opmerking, want er is tevens een aparte bestemming “Groen -1” (voor niet-beeldbepalend groen) van toepassing.

Ad h

Aparte bestemmingen “Groen-1” en “Groen – 2” zijn al opgenomen. Binnen deze bestemmingen zijn tevens de speelvoorzieningen opgenomen. Verder merkt inspreker terecht op dat het niet wenselijk is dat de beide groenpercelen een bestemming “Verkeers- en verblijfsdoeleinden” krijgen. In het ontwerp – bestemmingsplan zullen beide percelen een bestemming “Groen – 2” krijgen (beeldbepalend groen).

Ad i

In het ontwerp – bestemmingsplan zal de ASC – locatie de bestemming “Sport” krijgen. Binnen deze bestemming vallen ook de aanwezige groenvoorzieningen. Er bestaat derhalve geen aanleiding om de plankaart behorende bij het voorontwerp – bestemmingsplan te wijzigen.

Ad j

Terecht merkt inspreker op dat deze locatie niet als beeldbepalend groen is aangemerkt. Het voorontwerp – bestemmingsplan zal hier op aangepast worden.

Ad k

Dit beleid is in de voorschriften binnen de bestemming “Waarde-cultuurhistorie” opgenomen. Naar aanleiding van de ingediende inspraakreacties zal in de voorschriften de nuancering opgenomen worden dat tussen (het verlengde van) de zijgevel en de zijdelingse perceelsgrens wel in de voortuin geparkeerd mag worden. Verder is parkeren in de voortuin ook toegestaan wanneer hier in het verleden een vrijstelling voor verleend is.

Ad l en ad m

De gemeente is bekend dat er in de wijk sprake is van een grondwaterprobleem. Het probleem wordt momenteel onderzocht en vervolgens zullen de oplossingen worden geformuleerd. Duidelijk is echter dat het grondwaterprobleem te wijten is aan diverse oorzaken. Het is derhalve niet mogelijk om de gehele grondwaterproblematiek te koppelen aan de ontwikkeling van het ASC – terrein. Binnen het kader van de ontwikkeling van het ASC – terrein dient een watertoets uitgevoerd te worden. Binnen dit kader zal wel gekeken worden naar het grondwaterprobleem en zal binnen het kader van de planontwikkeling een oplossing in het te ontwikkelen plangebied worden aangebracht. Tevens zal binnen het te ontwikkelen plangebied nieuw water aangebracht worden. De reactie geeft dus geen aanleiding om het voorontwerp – bestemmingsplan aan te passen.

Ad n en ad o

Terecht merkt inspreker op dat het huidige sportterrein in het voorontwerp – bestemmingsplan is wegbestemd. Gezien het feit dat er momenteel nog geen andere locatie voor ASC beschikbaar is, zal voor de ASC – locatie in het ontwerp - bestemmingsplan een bestemming “Sport” worden opgenomen met de mogelijkheid om de bestemming te wijzigen. Verder wordt onterecht opgemerkt dat er geen koppeling is gelegd tussen het uitwerken van de bestemming en het beschikbaar zijn van een nieuwe locatie voor ASC. Deze voorwaarde is nu opgenomen in artikel 9, lid 5, sub p. Gezien het voorgaande geven de reacties alleen aanleiding om de plankaart van het voorontwerp – bestemmingsplan te wijzigen.

Ad p

In het kader van de bestemmingsplanprocedure dient aangetoond te worden of een beoogde ontwikkeling, zoals bijvoorbeeld op de ASC – locatie, uitvoerbaar is. In verband hiermee dient aangetoond te worden of een ontwikkeling voldoet aan de eisen die gesteld worden op het gebied van luchtkwaliteit, geluid, bodem, archeologie, flora en fauna, en water. De resultaten hiervan zijn opgenomen in de toelichting. De reactie geeft geen aanleiding om het voorontwerp – bestemmingsplan te wijzigen.

Ad q

De raad heeft in de vergadering van 18 september 2006 besloten om op de ASC – locatie woningbouw te ontwikkelen. Om dit raadsbesluit tot uitvoering te kunnen brengen is in het voorontwerp - bestemmingsplan voor de ASC – locatie de mogelijkheid opgenomen om hier woningbouw te ontwikkelen. De reactie geeft geen aanleiding om het voorontwerp – bestemmingsplan te wijzigen.

Ad r

Het vaststellen van het bestemmingsplan is een bevoegdheid van de raad. Door het vaststellen van dit plan stelt de raad de randvoorwaarden om de ASC – locatie te kunnen uitwerken vast. Hier kan het college bij de uitwerking van het plan dus niet meer van afwijken. Er bestaat derhalve geen aanleiding om de uitwerking van de ASC – locatie voor te behouden aan de raad.

Ad s

Zoals aangegeven op blz. 6 van de Structuurvisie zijn voor het ASC – terrein de herstructureringsvoorwaarden van toepassing. Eén van deze voorwaarden is dat de hoogte van de bebouwing in beginsel gelijk of lager dan de bebouwing in de omgeving is. Gezien het feit dat de omliggende bebouwing een hoogte heeft van 10 m, zal voor de woningbouw op de ASC – locatie een nokhoogte van 10 meter worden opgenomen en een goothoogte van 6 meter.

Ad t

In het voornoemde raadsbesluit van 18 september 2006 staan 50 woningen opgenomen. De regels zullen hierop aangepast worden.

Ad u

Terecht merkt inspreker op dat in de regels de voorwaarde ontbreekt dat een trapveld gerealiseerd dient te worden. De regels zullen hier op gewijzigd worden. Er zal echter geen maatvoering worden opgenomen, omdat dit bij de ontwikkeling van de plannen pas duidelijk wordt.

Ad v

De regels zullen dusdanig aangepast worden dat alvorens de bestemming gewijzigd wordt eerst aangetoond dient te worden hoe het verlies aan parkeerplaatsen wordt opgelost.

Ad w

Inspreker doelt hiermee op het mogelijk maken van o.a. een praktijk binnen de bestemming “Woondoeleinden” en geeft hierbij aan dat dit voor iedereen duidelijk zichtbaar moet zijn op de plankaart en in de regels. De plekken waar dergelijke functies worden toegelaten, worden op de plankaart apart aangeduid. Verder zijn hier, wanneer dit noodzakelijk is, binnen de bestemming “Woondoeleinden” regels aan gekoppeld. Er bestaat derhalve geen aanleiding om deze functies apart te bestemmen.

Ad x

Dit zijn afspraken die op privaatrechtelijk terrein zijn gemaakt en niet worden voorgeschreven door de gemeente. Er bestaat derhalve geen aanleiding om het voorontwerp hier op aan te passen.

Ad y

Met lid d wordt bedoeld dat wanneer het bijgebouw niet in de perceelsgrens wordt gebouwd een afstand van minimaal 1 meter vanaf de perceelsgrens aangehouden dient te worden.

Lid e is conform de regeling vergunningvrije bouwwerken zoals opgenomen in de Woningwet.

Lid i dit is de hoogte van de autobox op het moment dat het ontwerp – bestemmingsplan ter inzage komt te liggen. Ter verduidelijking zal het voorschrift hier op aangepast worden.

Ad z

Het groene karakter van de woonwijk wordt voornamelijk door het groen aan de straatzijde bepaald. Op het moment dat een dergelijk bijgebouw, aan- of uitbouw wordt gerealiseerd, dient dit 3 meter achter de gevel(s) gelegen aan de wegzijde worden gebouwd. Het groen aan de straatzijde, dat het karakter van de wijk bepaald, wordt hiermee dus in voldoende mate mee beschermd. Verder mag ter plaatse max. 100 m² aan bijgebouwen en aan- en uitbouwen gerealiseerd worden met een maximum van 80% van het totale bouwperceel. De bepaling betekent dus niet dat 80% van het bouwperceel bebouwd mag worden.

Ad aa.

In het ontwerp – bestemmingsplan zal alle hoofdbebouwing binnen een bouwvlak gelegd worden. Verder zal het bouwvlak strak om de bebouwing gelegd worden. Aan de reactie zal dus tegemoet gekomen worden.

Ad bb.

In het vigerende bestemmingsplan “Centrum” is voor de onderhavige locaties een bestemming “Gemengde bebouwing in twee lagen, al dan niet met bijbehorende erven” opgenomen. De op de plankaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen, alsmede winkels, kantoren, horecabedrijven, dienstverlenende en verzorgende bedrijven, eventueel gecombineerd met woningen, de bij deze hoofdgebouwen behorende bijgebouwen, andere bouwwerken en tuinen. Dit betekent dus dat in het geldende bestemmingsplan voor de adressen Geversstraat 31, 33 en 35 ook reeds de mogelijkheid is opgenomen om ter plaatse een winkel te beginnen. De situatie in het voorontwerp – bestemming is derhalve overeenkomstig de geldende situatie.

Ad cc.

Zie ad aa.

Ad dd./ee./ff.

Door het feit dat in het ontwerp – bestemmingsplan voor alle bebouwing maximaal de bestaande goot- en nokhoogte gaat gelden, wordt tegemoet gekomen aan de inspraakreactie. Voor het pand aan de Julianalaan 1 betekent dit dat de goot- en nokhoogte gewijzigd zal worden naar respectievelijk 7 m en 12 m. Het beperken van de maximale nokhoogte voor alle bebouwing in het plangebied is een bewuste keuze geweest. Ten eerste ligt een gedeelte van het plangebied in een beschermd dorpsgezicht. Verder zijn in het plangebied veel cultuurhistorische waardevolle panden en gemeentelijke - en rijksmonumenten gelegen. De karakteristiek van dit geheel dient beschermd te worden.

Ad gg.

Terecht merkt inspreker op dat ter plaatse een onjuiste bestemming is opgenomen. De plankaart zal hier op aangepast worden.

Ad hh.

Op grond van de Monumentenverordening Oegstgeest 2006 is bij besluit van 4 december 2007 bepaald voor welk gebied binnen het plangebied een beschermd dorpsgezicht geldt. Deze begrenzing is conform overgenomen in het bestemmingsplan. Binnen het kader van het bestemmingsplan kan deze begrenzing niet aangepast worden. Tegen het voornoemde besluit loopt thans een bezwaarprocedure. Mocht naar aanleiding van de bezwaren de grens aangepast worden dan zal deze conform overgenomen worden in het ontwerp – bestemmingsplan “Oranje Nassau”.

Ad ii.

Ter plaatse wordt geen verdere ontwikkeling voorgestaan. Het betreft een consolidatie van de bestaande situatie. In tegenstelling tot het ontwerp – bestemmingsplan zal derhalve alleen het bestaande bedrijfsgebouw met de bestaande goot – en nokhoogtes positief bestemd worden.

Ad jj.

Beide locaties zijn vooruitlopend op de afronding van de vrijstellingsprocedures opgenomen in het bestemmingsplan. De gemeente is namelijk van mening dat beide locaties beschouwd kunnen worden als herstructureringslocaties en dat ter plaatse dus woningbouw gerealiseerd kan worden.

De Structuurvisie Oegstgeest 2005 – 2020 beschrijft beide locaties als een tuinderijk. Een tuinderijk kenmerkt zich door de halfopen, groene structuur. Halfopen betekent niet 50% open, maar duidt op een opening in de bebouwde rand van het bouwblok om de 'x' woningen. Ter voorkoming dat er discussie kan ontstaan over het feit of de onderhavige locaties wel of niet beschouwd dienen te worden als een herstructureringslocatie heeft de gemeenteraad op 30 oktober 2007 de *Toelichting bij de Structuurvisie 2005-2020* vastgesteld. In het bij die Toelichting behorende raadsvoorstel wordt uitdrukkelijk – onder meer – het perceel Charlotte de Bourbonlaan 18 en de Terweeweg 122a genoemd als een herstructureringslocatie.

Op grond van de Structuurvisie dienen de Charlotte de Bourbonlaan 18 en de Terweeweg 122a dus te worden beschouwd als een herstructureringslocatie. Als gevolg hiervan zijn op het bouwplan de herstructureringsvoorwaarden van toepassing zoals bedoeld in de Structuurvisie:

- de bouw dient het karakter van de omgeving intact te laten;
- de hoogte van de herstructureringsbebouwing zowel als de verhouding tussen bebouwd en onbebouwd oppervlak is in beginsel gelijk of lager dan de bebouwing in de directe omgeving;
- de functie van de voorgestelde herstructureringsbebouwing is passend bij de omgeving;
- de herstructureringsbebouwing levert een bijdrage aan de kwaliteitsverbetering in de directe omgeving.

In de ruimtelijke onderbouwing behorende bij de vrijstelling is verder onderbouwd waarom het bouwplan voldoet aan de bovengenoemde herstructureringsvoorwaarden.

Conclusie

De reacties b/d/e/g/i/k/l/m/p/q/r/w/z/bb/hh/jj geven geen aanleiding om het voorontwerp – bestemmingsplan aan te passen. De reacties h/n/o/u/y geven deels aanleiding om het plan aan te passen. De reacties a/c/f/j/s/t/v/aa/cc/dd/ee/ff/gg/ii geven aanleiding om het voorontwerp – bestemmingsplan aan te passen.

20. Ruijter , De Wildt en De Vroom Advocaten, Haagweg 5, 2311 AA Leiden namens de eigenaren van de woningen aan de Juffermansstraat 41, 43,45 en 47, Emmalaan 2, 4, 6, 8 en 10 en de Terweeweg 120, 124 en 128.

Inspraakreactie

De inspraakreactie heeft betrekking op de bestemmingswijziging van het perceel kadastraal bekend gemeente Oegstgeest, sectie C, nr. 6460 en plaatselijk bekend als de locatie Maandag:

- a. Insprekers hebben afgelopen jaar met succes geprocedeerd tegen de vrijstelling met bouwvergunning. Zij zijn van mening dat de gemeente de rechterlijke uitspraak dient te respecteren en dat ter plaatse dus geen bouwmogelijkheid opgenomen dient te worden.
- b. De wenselijkheid en de noodzakelijkheid om op de onderhavige locatie een bouwmogelijkheid op te nemen wordt in de toelichting niet onderbouwd.
- c. In de Structuurvisie wordt de onderhavige locatie niet aangemerkt als herstructureringslocatie. De functiewijziging van het perceel naar woondoeleinden is derhalve in strijd met de structuurvisie.
- d. In de watertoets zoals opgenomen in hoofdstuk 7 wordt geen aandacht geschonken aan de bestaande grondwaterproblematiek in de wijk en het onderzoek dat momenteel door de gemeente op dat gebied wordt verricht. Ten aanzien van de locatie Maandag wordt geheel niet in gegaan op het waterprobleem.
- e. Vonnis Rechtbank:
 - Voor de bouwlocatie zijn geen nieuwe planologische inzichten in de plaats gekomen van de planologische uitgangspunten die de planwetgever heeft gehanteerd ten tijde van de totstandkoming van het vigerende bestemmingsplan waar wonen op het perceel expliciet werd uitgesloten;
 - Als ruimtelijk uitgangspunt moet blijven gelden dat een woning ingeklemd tussen (overwegend) achtertuinen van omringende woonbebouwing een planologische en stedenbouwkundige ongewenste situatie veroorzaakt;
 - Niet is gebleken dat de aanwezigheid van het bedrijf van vergunninghouder op het binnenterrein reeds een ongewenste situatie met zich meebrengt die nodig verbetering behoeft;
 - Het bouwperceel is geen herstructureringslocatie blijktens het gestelde in de Structuurvisie.

Reactie gemeente

Per punt zal hier beneden ingegaan worden op de inspraakreactie:

Ad a

Naar aanleiding van de rechterlijke uitspraak heeft de gemeente de ruimtelijke onderbouwing behorende bij de vrijstellingsprocedure aangepast. Door rekening te houden met de uitspraak van de rechtbank heeft de gemeente de uitspraak van de rechtbank gerespecteerd. Op basis van de aangepaste ruimtelijke onderbouwing is de gemeente van mening dat de vrijstellingsprocedure positief kan worden afgerond. Vooruitlopend hierop is de onderhavige locatie in het bestemmingsplan opgenomen.

Ad b

In hoofdstuk 2 van de toelichting zal een extra paragraaf opgenomen worden van de vrijstellingsprocedures die bij het opstellen van het bestemmingsplan “Oranje Nassau” in een dusdanige fase van de procedure zijn dat er vanuit mag worden gegaan dat de vrijstellingsprocedure eerder is afgerond dan de bestemmingsplanprocedure. De wenselijkheid en de noodzakelijkheid dient derhalve in de ruimtelijke onderbouwing behorende bij de vrijstellingsprocedure tot uitdrukking te komen en niet in het bestemmingsplan “Oranje Nassau”.

Ad c

De gemeente is namelijk van mening dat de locatie beschouwd kan worden als herstructureringslocaties en dat ter plaatse dus woningbouw gerealiseerd kan worden. De Structuurvisie Oegstgeest 2005 – 2020 beschrijft de locatie als een tuinwijk. Een tuinwijk kenmerkt zich door de halfopen, groene structuur. Halfopen betekent niet 50% open, maar duidt op een opening in de bebouwde rand van het bouwblok om de 'x' woningen. Ter voorkoming dat er discussie kan ontstaan over het feit of de onderhavige locatie wel of niet beschouwd dient te worden als een herstructureringslocatie heeft de gemeenteraad op 30 oktober 2007 de *Toelichting bij de Structuurvisie 2005-2020* vastgesteld. In het bij die Toelichting behorende raadsvoorstel wordt uitdrukkelijk – onder meer – het perceel Terweeweg 122a genoemd als een herstructureringslocatie.

Op grond van de Structuurvisie dient de Terweeweg 122a dus te worden beschouwd als een herstructureringslocatie. Als gevolg hiervan zijn op het bouwplan de herstructureringsvoorwaarden van toepassing zoals bedoeld in de Structuurvisie:

- de bouw dient het karakter van de omgeving intact te laten;
- de hoogte van de herstructureringsbebouwing zowel als de verhouding tussen bebouwd en onbebouwd oppervlak is in beginsel gelijk of lager dan de bebouwing in de directe omgeving;
- de functie van de voorgestelde herstructureringsbebouwing is passend bij de omgeving;
- de herstructureringsbebouwing levert een bijdrage aan de kwaliteitsverbetering in de directe omgeving.

In de ruimtelijke onderbouwing behorende bij de vrijstelling is verder onderbouwd waarom het bouwplan voldoet aan de bovengenoemde herstructureringsvoorwaarden.

Ad d

Voor het water geldt hetzelfde als voor het gestelde onder punt b.. Uit de ruimtelijke onderbouwing dient te blijken of de onderhavige locatie voldoet aan de gestelde eisen van de watertoets.

Ad e

Het vonnis van de rechtbank dateert van 4 mei 2007. In de tussengelegen tijd heeft de gemeente naar aanleiding van dit vonnis de ruimtelijke onderbouwing aangepast en de lopende vrijstellingsprocedure weer voortgezet.

Conclusie

De reacties geven geen aanleiding om het voorontwerp – bestemmingsplan aan te passen.

21. Dhr. A.P. Luitingh, Louise de Colignylaan 19, 2341 CH Oegstgeest (mondeling)

Inspreker vindt het onnodig dat mensen op allerlei punten in het bestemmingsplan beperkt worden. Hij is echter wel voor het beschermen van het dorpsgezicht. Verder wees hij op de volgende zaken:

- a. Artikel 12 lid 2, sub III, onder a: wat wordt met een naar de weg gekeerde gevel bedoeld?
- b. Het begrip “weg” dient in artikel 1 omschreven worden;
- c. Artikel 12 lid 2, sub III, onder h: autobox omschrijven in artikel 1;
- d. Artikel 12 lid 2, sub III, onder b: 60 m² is te zeer beperkend als maximummaat;
- e. Artikel 12 lid 2, sub III, onder f: 3,5 meter maximumdiepte aan- of uitbouw is te beperkend;
- f. Artikel 12 lid 3, voorwaarden a en b: deze voorwaarden dienen niet alleen gezamenlijk maar ook los van elkaar van toepassing te zijn;
- g. N.a.v. artikel 12, lid 2, sub III: de autoboxen dienen positief bestemd te worden;
- h. Artikel 12, lid 2, sub IV: erf- en terreinafscheidingen dienen in artikel 1 omschreven te worden;
- i. Artikel 14, lid 5, sub I, onder a: 50 m² is te weinig;
- j. Artikel 14, lid 6: inspreker is van mening dat het positief is dat vóór de voorgevelrooilijn op eigen terrein wordt geparkeerd;
- k. Artikel 17, lid 4: inspreker begrijpt de dubbeltelbepaling niet;
- l. Het groen tegenover de Louise de Colignylaan 11 dient bestemd te worden als “BG”;
- m. Louise de Colignylaan 29 is te ruim bestemd. De locatie dient conform de bestaande situatie bestemd te worden en het liefst met een aparte bestemming voor activiteitscentrum;
- n. De grens van het beschermd dorpsgezicht dient aan weerskanten van de straten gelegd te worden tussen beschermd en niet beschermd gebied.

Reactie gemeente

Per punt zal hier beneden ingegaan worden op de inspraakreactie:

Ad a

Dit zijn de gevels die aan de wegzijde liggen. Meestal is dit alleen de voorgevel. Bij hoekwoningen is dit de voorgevel en de zijgevel.

Ad b en ad c

Artikel 1 zal hierop aangepast worden.

Ad d

In het voorontwerp – bestemmingsplan is ten aanzien van deze oppervlakte de geldende bijgebouwenregeling, zoals opgenomen in de 3e partiële herziening bestemmingsplan “Centrum”, aangehouden. Deze gaat uit van 60 m². Tevens sluit dit aan op het streven van de gemeente om ten aanzien van de oppervlakte voor bijgebouwen een eenduidig beleid te voeren.

Ad e

In de voorschriften is de betreffende bepaling dusdanig aangepast dat de maximumdiepte van 3,5 m van toepassing is voor het gedeelte van de aan-/uitbouw die gelegen is buiten het bouwvlak gemeten vanuit de oorspronkelijke achtergevel.

Ad f

Zie ad d.

Ad g

De bestaande autoboxen zijn in het voorontwerp – bestemmingsplan reeds positief bestemd.

Ad h

Artikel 1 van de voorschriften wordt hierop aangepast.

Ad i

Een gedeelte van het onderhavige plangebied is aangewezen als beschermd gemeentelijk dorpsgezicht. Om dit dorpsgezicht te kunnen beschermen dient onder andere voor bepaalde werkzaamheden een aanlegvergunning bij burgemeester en wethouders aangevraagd te worden. Ten aanzien van de oppervlakteverhardingen heeft de gemeente reeds een middenweg gekozen. De gemeente is van mening dat tot 50 m² oppervlakteverharding geen aanlegvergunning noodzakelijk is, omdat het beschermd dorpsgezicht tot deze oppervlakte niet geschaad wordt. Boven deze oppervlakte moet eerst overwogen worden of de beoogde oppervlakte het beschermd dorpsgezicht verstoort.

Ad j

Het parkeren voor de voorgevelrooilijn is in de voorschriften binnen de bestemming “Waarde – cultuurhistorie” opgenomen. Naar aanleiding van de ingediende inspraakreacties zal in de voorschriften de nuancering opgenomen worden dat in het gebied tussen (het verlengde van) de zijgevel en de zijdelingse perceelsgrens wel in de voortuin geparkeerd mag worden. Verder is parkeren in de voortuin ook toegestaan wanneer hier in het verleden een vrijstelling voor verleend is.

Ad k

Deze bepaling dient te voorkomen dat situaties ontstaan welke niet in overeenstemming zijn met de bedoeling van het plan. Daar voor een gebouw een zeker open terrein is vereist, wordt via de dubbeltelbepaling voorkomen dat eenzelfde terrein twee keer wordt ‘meegenomen’ bij de beoordeling van een bouwaanvraag. Grond die al eerder moest worden meegeteld bij de beoordeling van een bouwplan mag niet nog eens worden meegeteld bij een nieuwe bouwaanvraag.

Ad l

De onderhavige locatie is één van de groen openbare groenperken, die in mindere mate bijdraagt aan de groenqualiteit in de woonwijk. Derhalve wordt de locatie niet aangemerkt als beeldbepalend groen.

Ad m

Aan de inspraakreactie wordt tegemoet gekomen door het feit dat in het ontwerp – bestemmingsplan “Oranje Nassau” om alle bebouwing in het plangebied een strak bouwvlak getrokken worden. Dit is een bewuste keuze geweest. Ten eerste ligt een gedeelte van het plangebied in een beschermd dorpsgezicht. Verder zijn in het plangebied veel cultuurhistorische waardevolle panden en gemeentelijke - en rijksmonumenten gelegen. De karakteristiek van dit geheel dient beschermd te worden.

Ad n

Op grond van de Monumentenverordening Oegstgeest 2006 is bij besluit van 4 december 2007 bepaald voor welk gebied binnen het plangebied een beschermd dorpsgezicht geldt. Deze begrenzing is conform overgenomen in het bestemmingsplan. Binnen het kader van het bestemmingsplan kan deze begrenzing niet aangepast worden. Tegen het voornoemde besluit loopt thans een bezwaarprocedure. Mocht naar aanleiding van de bezwaren de grens aangepast worden dan zal deze conform overgenomen worden in het ontwerp – bestemmingsplan “Oranje Nassau”.

Conclusie

De reacties a/d/f/g/i/k/l/n geven geen aanleiding om het voorontwerp – bestemmingsplan aan te passen. De reacties e en j geven deels aanleiding om het plan aan te passen. De reacties b/c/h/m geven aanleiding om het voorontwerp – bestemmingsplan aan te passen.

12.2 artikel 10 Bro overleg

Naast de inspraak is het plan in het kader van het artikel 10 Bro overleg ter advisering naar de diverse overleginstanties gestuurd. In totaal hebben 7 instanties op het voorontwerp bestemmingsplan “Oranje Nassau” gereageerd. In deze paragraaf worden de reacties kort weergegeven. Tevens wordt aangegeven hoe de reacties in het plan verwerkt zullen worden.

1. Gasunie, N.V. Nederlandse Gasunie, Postbus 444, 2740 AK Waddinxveen

Inspiraakreactie

In het plangebied liggen geen leidingen of stations van de Gasunie en heeft derhalve geen opmerkingen op het voorontwerp.

Reactie gemeente

De reactie geeft geen aanleiding om het plan te wijzigen.

2. Groenadviescommissie Oegstgeest

Inspiraakreactie

- a. Aansluiting op Regionale Structuurvisie van Holland Rijnland. Er zijn afspraken gemaakt – in het kader van de MAL (Masterplan Aaneenschakeling Landgoederen) – over het in stand houden dan wel versterken van de landgoederenzone, welke de Wassenaaarse landgoederen via Valkenburg en Oegstgeest met Warmond verbindt. Het optimaal ecologisch functioneren van de tussenliggende schakels – o.a. de onderhavige wijk/Hendrik Kraemerpark – dient minimaal te worden genoemd.
- b. Openbaar groen. Er is weinig openbaar groen aanwezig en hier moet met grote zorg mee omgegaan worden:
 1. regelmatig worden voortuinen getransformeerd van groen ingerichte tuin tot betegeld oppervlak, waardoor het groene karakter wordt aangetast;
 2. het plantsoen tegenover Louise de Colignylaan 38 staat in de toelichting wel als Beeldbepalend Groen opgenomen, maar niet op de plankaart;
 3. de Groencommissie geeft de voorkeur aan het omzetten van het “laag gekwalificeerde groen” in groen van hogere kwaliteit en daarmee het openbaar groen kwantitatief en kwalitatief te versterken;
 4. gezien de geringe omvang van het openbaar groen in Oranje Nassau beveelt de commissie aan om voor kwalitatief hoogwaardige laanbeplantingen te zorgen;
 5. op de plankaart ontbreekt de (beeldbepalende) boom op de kruising Julianalaan – Koninginnelaan;
 6. De commissie zou graag zien dat de fraaie bomen op particuliere grond op de hoek van de Leidsestraatweg en de Terweeweg als beeldbepalend worden aangemerkt.
- c. Water. De commissie maakt zich zorgen over het beschikbare oppervlak aan open waterberging. Binnen dit kader vraagt zij zich af of buiten de nieuwe ontwikkelingen om, het wateroppervlak ook in de bestaande wijken is te vergroten.

De in de toelichting op pagina 32 genoemde watergangen en sloten zijn niet op de kaart aangegeven en het is de commissie niet duidelijk waar de betreffende watergangen precies te vinden zijn. Het verdient aanbeveling een waterkaart aan de notitie toe te voegen.

In Oegstgeest blijken twee overstorten te liggen. Bij een overstort komt in tijden van hevige regenval rioolwater in het boezemwater. In de regel is dit zeer onwenselijk, omdat daardoor voedselrijk en vervuild water in het oppervlaktewater terecht komt.

Reactie gemeente

Ad a

Het traject tot vaststelling van een regionale structuurvisie is onderweg. Op de zogenoemde visiekaart die zich binnen de regio op dit moment nog in het voortraject bevindt, staat een ‘groene verbinding’ als bovenregionaal project aangegeven. Deze is afkomstig uit het Masterplan Aaneenschakelen Landgoederen, dat op 30 juni 2004 werd vastgesteld door het Portefeuillehoudersoverleg Natuur en Landschap van het samenwerkingsorgaan SDB / SLR (de voorloper van de huidige regio Holland Rijnland). Het gaat over het cluster van landgoederen Leiden-Oegstgeest-Warmond. Bij de grote landgoedclusters gaat het om het versterken van de ensemblewaarde. Dat wil zeggen dat niet alleen naar de bescherming van de afzonderlijke landgoederen gekeken moet worden, maar dat de betreffende clusters als samenhangend ‘landgoederenlandschap’ of ‘regionaal landgoedpark’ ontwikkeld worden. Nieuwe functies moeten passen bij het groene en statige karakter van de clusters. Historische structuren, zoals waterlopen, lanen of zichtassen, moeten actief versterkt of hersteld worden. Middelen voor groenaanleg en recreatieve voorzieningen worden met voorrang in deze clusters ingezet. Bijzondere aandacht is nodig voor de regionale differentiatie van de landgoedclusters: op basis van de landschapszonering en gebiedsprofielen krijgt elk cluster een eigen identiteit. De landgoedclusters worden met elkaar verbonden via een netwerk van groene en blauwe lijnen, die zo veel mogelijk de historische routes volgen.

Om inspreker tegemoet te komen is in de toelichting ingegaan op bovenstaande.

Ad b.1

In het (voor)ontwerp – bestemmingsplan is binnen de bestemming “Waarde – cultuurhistorie” een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Binnen dit stelsel is een bepaling opgenomen dat voor het aanleggen van een verharding in de tuin – dit is het gebied van het woningperceel dat ligt tussen (de lijnen die getrokken kunnen worden in het verlengde van) de voorgevels van het hoofdgebouw en het openbaar gebied, waarbij geldt dat hoekwoningen twee voorgevels hebben – een aanlegvergunning geldt. Op deze wijze kan dus voorkomen worden dat de tuinen worden verhard.

Ad b.2

Dit plantsoen staat op de plankaart wel als beeldbepalend groen aangeduid. In het ontwerp – bestemmingsplan zal het gedeelte dat in het voorontwerp de bestemming “Verkeers- en verblijfsdoeleinden” heeft ook als beeldbepalend groen - “Groen – 2” - worden bestemd.

Ad b.3 en 4

Deze opmerking wordt voor ter kennisname aangenomen. In het bestemmingsplan kan namelijk niet wordt bepaald dat laag kwalitatief groen omgezet dient te worden in hoog kwalitatief groen. Dit geldt ook voor de aanleg van de laanbeplantingen.

Ad b.5

Terecht wordt opgemerkt dat het plantsoen waar de boom staat niet als beeldbepalend groen is bestemd. Het voorontwerp – bestemmingsplan zal hier op worden aangepast.

Ad b.6

De betreffende bomen zijn opgenomen op de bomenlijst die op grond van de “Bomenverordening Oegstgeest 2007” is vastgesteld. Gezien het feit dat de bomen in voldoende mate worden beschermd op grond van de bomenverordening zullen deze niet als beeldbepalend in het bestemmingsplan worden opgenomen.

Ad c

Voor het plangebied wordt thans een onderzoek uitgevoerd waarbij het grondwaterprobleem wordt onderzocht. Binnen dit kader zal ook bekeken worden of het noodzakelijk is om het open wateroppervlak ten behoeve van de waterberging binnen de bestaande wijken te vergroten.

Verder wordt opgemerkt dat niet al het bestaande water in het plangebied op de plankaart staat. Dit klopt inderdaad. Dit betekent echter niet dat het water niet bestemd is. Water is onder andere ook bestemd binnen de bestemmingen “Groen – 2” en “Groen – 1”.

Tenslotte wordt de opmerking ten aanzien van de overstorten voor ter kennisname aangenomen, omdat de kwaliteit van het oppervlaktewater niet in het bestemmingsplan geregeld kan worden.

Conclusie

De reacties a/b.1/b.3/b.4/b.6/c geven geen aanleiding om het voorontwerp – bestemmingsplan aan te passen. Reactie b.2 is gedeeltelijk gegrond en b.5 is gegrond en geven aanleiding om het voorontwerp – bestemmingsplan aan te passen.

3. Ministerie van Defensie, Postbus 8002, 3503 RA Utrecht

Inspiraakreactie

Het voorontwerp – bestemmingsplan “Oranje Nassau” geeft het Ministerie van Defensie geen aanleiding tot het maken van op- en/of aanmerkingen.

4. V.A.C. Oegstgeest, Postbus 1041, 2340 BA Oegstgeest

Inspiraakreactie

- a. De op de plankaart vermelde goot- en nokhoogte van het pand aan de Julianalaan 1 is aanmerkelijk ruimer dan die van de huidige bebouwing. Het pand komt voor in de lijst met Cultuurhistorische Waardevolle Objecten.
- b. In artikel 15 lid 4 van de voorschriften worden nadere eisen gesteld ten aanzien van cultuurhistorisch waardevolle objecten die niet stroken met de in de plankaart vermelde goot- en nokhoogte van het pand aan de Julianalaan 1. Deze tegenstrijdigheid wordt tevens verduidelijkt in de toelichting op bladzijde 49.

- c. De ontsluiting van de nieuwe wijk op de A.S.C.-locatie dient via ten minste 2 wegen te worden ontsloten.

Reactie gemeente

Ad a/ad b

Door het feit dat in het ontwerp – bestemmingsplan voor alle bebouwing maximaal de bestaande goot- en nokhoogte gaat gelden, wordt tegemoet gekomen aan de inspraakreacties. Voor het pand aan de Julianalaan 1 betekent dit dat de goot- en nokhoogte gewijzigd zal worden naar respectievelijk 7 m. en 12 m. Het beperken van de maximale nokhoogte voor alle bebouwing in het plangebied is een bewuste keuze geweest. Ten eerste ligt een gedeelte van het plangebied in een beschermd dorpsgezicht. Verder zijn in het plangebied veel cultuurhistorische waardevolle panden en gemeentelijke - en rijksmonumenten gelegen. De karakteristiek van dit geheel dient beschermd te worden.

Ad c

Naar aanleiding van de reactie zijn de voorschriften behorende bij de A.S.C. – locatie aangepast.

Conclusie

Alle reacties geven aanleiding om het voorontwerp – bestemmingsplan aan te passen.

5. Hoogheemraadschap van Rijnland, Archimedesweg 1, 2300 AD Leiden

Inspiraakreactie

In het kader van het art. 10 Bro overleg geeft het Hoogheemraadschap om de volgende redenen een negatief wateradvies af:

- a. Het beleid waarnaar in de toelichting wordt verwezen is gedateerd. In de reactie is een tekst opgenomen die overgenomen kan worden.
- b. In het plangebied zijn twee polders met een waterkering gelegen. De waterkeringen staan niet op de plankkaart aangegeven.
- c. Het Hoogheemraadschap verzoekt vroegtijdig bij de twee uitwerkingslocaties betrokken te worden. Mede omdat het locaties betreft met een beperkte aansluitingsmogelijkheid op het oppervlaktewater.
- d. Bij bestaande rioolstelsels wordt tenminste 25% van het afvalwater afgekoppeld. Bij aanleg van een nieuw rioolstelsel is een verbeterd gescheiden stelsel uitgangspunt. Er wordt naar gestreefd dat tenminste 60% van het verhard oppervlak op verantwoorde wijze wordt afgekoppeld.

Reactie gemeente

Ad a en ad d

De toelichting zal conform de aangeleverde informatie aangepast worden.

Ad b

De waterkeringen zullen op de plankaart geplaatst worden.

Ad c

Deze opmerking wordt voor ter kennisname aangenomen.

Conclusie

Reactie c geeft geen aanleiding om het voorontwerp – bestemmingsplan aan te passen. Reactie a/b/d zijn gegrond en geven aanleiding om het voorontwerp – bestemmingsplan aan te passen. Verder zal de waterparagraaf nogmaals ter beoordeling aan het Hoogheemraadschap worden voorgelegd.

6. Vereniging Oud Oegstgeest, Nassaulaan 45, 2341 EC Oegstgeest

Inspraakreactie

- a. Inspreker stelt voor om in hoofdstuk 2 het gemeentelijk beleid ten aanzien van het beschermen van dorpsgezichten en van rijks- en gemeentelijke monumenten te verwoorden.
- b. Een deel van het beeldbepalend groen ligt in het beschermd dorpsgezicht en een ander deel niet. Verschilt hierdoor de bescherming van het beeldbepalend groen?
- c. Inspreker vraagt zich af of het te beschermen groen wel geheel op de plankaart staat:
 - het groen aan de Prinses Marijkelaan naast en in het verlengde van het speeltuintje aldaar;
 - het groen op de westhoek van de Hofdijk en Hofbrouckerlaan;
 - het westelijke deel van het “plantsoentje van Wyttenbach” is niet als groen opgenomen.

Verder is inspreker van mening dat:

- de huidige situatie zich er toe leent om aan de oostkant een aantal meters bij het plantsoen te trekken;
 - de driehoek ten zuiden van het plantsoen op de hoek van de Terweeweg en de Louise de Colignylaan een groenbestemming dient te krijgen.
- d. In de toelichting zijn in het hoofdstuk archeologie geen gebieden genoemd en ook op de kaart zijn ze niet aangegeven.
 - e. In paragraaf 8.3 staat dat via het bestemmingsplan waardevolle delen van het bodemarchief behouden kunnen worden. Verzuimd is echter te vermelden hoe dit kan en op grond van welke voorschriften van het plan dit moet gebeuren.
 - f. De VOO neemt aan dat met name de strandwalflanken in het onderhavige gebied op zijn minst zullen worden aangewezen als archeologisch waardevol gebied met een gematigde verwachting.

- g. De VOO gaat er vanuit dat bij het samenstellen de lijst met cultuurhistorische waardevolle objecten de zogenoemde “Paarse nota” van de VOO uit 1987 een rol heeft gespeeld.
- h. Niet duidelijk is op welke gronden de gemeentelijke lijst een andere samenstelling heeft gekregen dan de VOO-lijst.
- i. De VOO wil graag de woningen (De Kaap) aan de Terweeweg 6 t/m 46 als cultuurhistorische waardevolle panden aangemerkt zien.
- j. Uit het voorontwerp blijkt niet waarin de bescherming van een cultuurhistorisch waardevol object zich onderscheidt van de bescherming van een cultuurhistorisch waardevol pand wel een “gewoon” pand in een beschermd dorpsgezicht.
- k. Een toename van bedrijven, kantoren en sociaal – culturele voorzieningen is niet mogelijk. Vooral voor de laatste categorie rijst de vraag of zover moet worden gegaan. Aan de andere zijde is deze doelstelling niet gehanteerd bij de panden aan de Geversstraat ten noorden van het Drieluik. De tekst van het voorontwerp is op dit punt in strijd met de plankaart.
- l. Het is verwonderlijk dat in hoofdstuk 9 de gemeentelijke monumenten eerder zijn opgesomd dan de rijksmonumenten.
- m. In paragraaf 9.5 is aangegeven dat het terrein van de voormalige zendingsschool de waarde zeer hoog heeft en dat objecten daarbinnen beschermd dienen te worden. Er is echter niet aangegeven hoe dit moet plaatsvinden.
- n. Het terrein van de voormalige zendingsschool voldoet verder niet aan de eisen zoals bedoeld op blz. 48 van de toelichting. VOO vindt het eerder voor de hand liggend dat dit terrein wordt aangewezen als gemeentelijk monument.
- o. In onderdeel 10.2 wordt gemeld dat er 1 nieuwe ontwikkeling in het plan zit. Dit dienen er twee te zijn.
- p. Er is niet voorzien in de mogelijkheid dat de uitplaatsing van ASC niet doorgaat. Zou voor dat geval niet de mogelijkheid moeten blijven bestaan dat ASC op de huidige plaats gehandhaafd blijft?
- q. Het VOO is niet duidelijk hoe de omvang van het beschermd dorpsgezicht is bepaald en had hier graag uitleg over.
- r. Het is niet vanzelfsprekend dat de grens zowel bij de Juffermansstraat als bij de De Kempenaerstraat in de as van de weg is gelegd. Er kan worden betoogd dat ook de “overzijde” van die straten in het beschermd dorpsgezicht moet worden betrokken. De motivering om dit niet te doen, wordt gemist.
- s. Bij het verlenen van een bouwvergunning in het beschermd dorpsgezicht zou slechts als voorwaarde moeten worden gesteld dat de wijziging qua sfeer past bij de bestaande bouw en geen verandering van het karakter van de bestaande bouw aanbrengt:
 - 1. de voorgevel en het dak mogen aan de voorzijde niet naar voren worden uitgebouwd, de hoogte van het pand moet worden gehandhaafd en uitbouwen opzij moeten binnen een bepaalde afstand vanaf de voorgevel niet mogelijk zijn;

2. de gevelindeling zou slechts in uitzonderingsgevallen moeten kunnen worden gewijzigd, waarbij met materiaalgebruik en kleurstelling moet worden aangesloten bij die van de panden in de omgeving;
3. daar waar een woning deel uitmaakt van een reeks van twee of meer woningen met dezelfde kenmerken, behoort de gelijkvormigheid te worden bewaard;
4. voor de panden in de omgeving waaraan men zich dient te spiegelen, zou in het bijzonder acht moeten worden geslagen op de in de buurt aanwezige monumenten en cultuurhistorische waardevolle objecten alsmede de panden in de eerder genoemde Paarse Nota van de VOO.

De VOO zou graag vernemen of het plan in deze voorwaarden reeds voorziet en zo niet in hoeverre die alsnog kunnen worden opgenomen.

- t. De VOO kan zich voorstellen dat de tekst van artikel 15 lid 4 ook wordt opgenomen in artikel 14.
- u. De laatste tijd ziet men de neiging huizen naar opzij tot op de erfscheiding uit te bouwen. Indien ook de buurman dat doet, is de ruimte tussen de woningen volgebouwd en in zoverre het parkachtige karakter verloren gegaan. De VOO zou graag vernemen hoe dit kan worden tegengegaan.
- v. De VOO wil graag dat het maximaal te bebouwen percentage ten aanzien van bijgebouwen/aan- en uitbouwen lager wordt gesteld.
- w. De VOO pleit voor een maximering van de hoogte van alle tuinafscheidingen. Dit in afwijking van het gestelde in onderdeel 5.2 onder Groenelementen van het voorontwerp.
- x. In hoeverre is het mogelijk om de huidige trend van het verharderen van voortuinen en achtertuinen te keren?
- y. Voor alle woningen zou als maximale hoogte de huidige hoogte opgenomen moeten worden.
- z. Nassaulaan 11 is bestemd voor maatschappelijke doeleinden. Wat is hiervan de reden?
- aa. Waarom is voor het gebouw Taberna aan de Julianalaan een goot/nokhoogte opgenomen van 15/20?
- bb. De VOO kan zich vinden in de bestemming Gemengde Doeleinden voor de panden naast het Drieluik. Dit onder de voorwaarde dat het karakter van de woningen niet wordt aangetast en het uiterlijk dus behouden blijft.
- cc. Aanvullende regels voor de De Kempenaerstraat:
 - binnen het beschermd dorpsgezicht zou bij toekomstige verbouwingen de voorwaarde moeten worden gesteld dat de benedenbouw weer wordt afgestemd op de bovenbouw;
 - bij toekomstige verbouwingen bij samengetrokken panden dient de voorwaarde te worden gesteld dat de parcellering, het optisch onderscheid maken tussen de verschillende panden, op de een of andere manier moet worden teruggebracht;
 - bezien dient te worden welke regels ten aanzien van reclame-uitingen in de De Kempenaersstraat van toepassing verklaard kunnen worden.

- dd. Parkeren in de voortuin is in strijd met het parkachtige karakter van de wijk. Een uitzondering zou kunnen worden gemaakt voor die gevallen waarin de auto in feite niet voor de voorgevel komt te staan, maar opzij van (het verlengde van) de zijgevel. Bovendien zou dit alleen moeten worden toegestaan aan een straatzijde waaraan niet mag worden geparkeerd.
- ee. Schuurtjes en anders bouwsels in de voortuin zijn in beginsel in strijd met het parkachtige karakter van de wijk. Hier kan een uitzondering op gemaakt worden voor bewoners die niet beschikken over een achterom. Onder dergelijke bewoners worden niet verstaan de bewoners die wel een achterom hadden, maar waar deze achterom onbruikbaar is gemaakt. Deze bewoners mogen tot een max. hoogte van 1 meter wel een schuurtje voor fietsen en/of containers bouwen.
- ff. De VOO verzoekt om de straatnaamborden te vervangen die met kleine letters zijn gespeld. Zij willen namelijk de typische Oegstgeester roodgele straatnaamborden met de namen in hoofdletters handhaven. Tevens verzoeken zij om in de toekomst de verkeersborden aan de lantaarnpalen te bevestigen of te combineren met een ander bord. Tot slot verzoeken zij of in het beschermd dorpsgezicht de karakteristieke oude paal met een bovineind in de vorm van een dennenappel in ere kan worden hersteld.
- gg. Het overig straatmeubilair dient bij vervanging aan het karakter van het beschermd dorpsgezicht te worden aangepast.
- hh. Ten aanzien van de vraag of bij herbestrating asfalt of klinkers gebruikt moeten worden geven zij aan dat het antwoord hierop een generatie geleden uitgekristalliseerd is.
- ii. Tenslotte heeft de VOO opmerkingen gemaakt van historische aard en typefouten.

Reactie gemeente:

Ad a

Naar aanleiding van de reactie zal in hoofdstuk 2 een passage opgenomen worden waar ingegaan wordt op de monumenten en het beschermd dorpsgezicht.

Ad b

De voorschriften behorende bij de bestemming “Groen – 2” zijn voor het gehele plangebied hetzelfde ongeacht of het groen wel of niet binnen het beschermd dorpsgezicht is gelegen. Voor het beeldbepalend groen gelegen binnen het beschermd dorpsgezicht geldt echter wel nog dubbelbestemming “Waarde – cultuurhistorie” die aan het beeldbepalend groen gelegen binnen dit gebied nog meer bescherming biedt. Deze bescherming is gebaseerd op de toelichting behorende bij de aanwijzing van het beschermd dorpsgezicht “Oranjewijk” die niet van toepassing is en kan zijn op het beeldbepalend groen dat buiten het beschermd dorpsgezicht is gelegen.

Ad c

Inspreker merkt terecht op dat het niet wenselijk is dat de drie groenpercelen een bestemming “Verkeer” krijgen. In het ontwerp – bestemmingsplan zullen alle drie de percelen een bestemming “Groen – 2” krijgen (beeldbepalend groen). Het is verder binnen dit bestemmingsplan niet mogelijk

om aan de oostelijke zijde van het plantsoentje van Wytttenbach nog een strook toe te voegen, omdat dit buiten het plangebied is gelegen. Verder dient in een bestemmingsplan de huidige situatie bestemd te worden. Dit betekent voor de driehoek ten zuiden van het plantsoentje van Wytttenbach dat een verkeersbestemming passender is dan een groenbestemming. Verder geldt dat in het ontwerp – bestemmingsplan binnen de bestemming “Verkeer” tevens de mogelijkheid is opgenomen binnen deze bestemming groenvoorzieningen aan te leggen.

Ad d

Het bestemmingsplan zal gekoppeld worden aan de archeologische verwachtingenkaart. Bij het opstellen van het voorontwerp – bestemmingsplan “Oranje Nassau” waren nog niet alle gegevens ten aanzien van deze verwachtingenkaart beschikbaar. In toelichting van het ontwerp – bestemmingsplan zullen de ontbrekende gegevens aangevuld worden. Verder zal er op de plankaart een dubbelbestemming “Waarde – Archeologie” opgenomen worden die via de planvoorschriften aan de archeologische verwachtingenkaart - die tevens als aparte kaart aan het bestemmingsplan wordt toegevoegd - gekoppeld zal worden.

Ad e

In paragraaf 8.3 is aangegeven dat getracht is om een verantwoorde balans te vinden tussen enerzijds de wetenschappelijke en cultuurhistorische belangen en anderzijds de maatschappelijke en organisatorische uitvoerbaarheid. Duidelijk is dat niet elke vierkante meter van de bodem kan worden ontzien. Ook niet als daar mogelijk sporen uit het verleden in aanwezig zijn. Anderzijds is gekozen voor een verscherpte aandacht voor waardevolle delen van het plangebied. Dit komt op de volgende wijze tot uitdrukking binnen de voorschriften behorende bij de bestemming “Waarde – archeologie”. Waar een hoge archeologische verwachting geldt, moet bij bodemingrepen dieper dan 50 cm vooraf aan de hand van archeologisch onderzoek de archeologische waarde worden bepaald indien de werkzaamheden een oppervlakte van meer dan 100 m² beslaan. In gebieden met een gematigde verwachting moet de archeologische waarde bekend zijn indien deze bodemingrepen worden verricht op een oppervlakte van meer dan 250 m². Voor gebieden met een lage archeologische verwachting behoeft de archeologische waarde vooraf niet te worden bepaald.

Mocht naar aanleiding van een onderzoek blijken dat er archeologische resten aanwezig zijn dan kan op grond van de Wet Archeologische Monumentenzorg van de initiatiefnemers een (financiële) inspanning gevraagd worden om de resten uit het verleden veilig te stellen. Dit veilig stellen is bij voorkeur in de bodem zelf. In de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan zal echter niet bepaald worden hoe de veiligstelling zal plaatsvinden, omdat binnen het kader van de ruimtelijke ordening alleen de randvoorwaarden gecreëerd dienen te worden om te voorkomen dat waardevolle archeologische vindplaatsen worden verstoord.

Ad f

Naast het bestemmingsplan “Oranje Nassau” wordt thans ook de archeologische verwachtingenkaart opgesteld. Binnen het kader van deze verwachtingenkaart zal bepaald worden welke waarden de strandwalflanken krijgen. In het bestemmingsplan zal deze kaart één op één overgenomen worden en dus ook de waarde van de strandwalflanken.

Ad g

Voor zover de lijst nog actueel is, is deze opgenomen in de toelichting. Op de plankaart hebben de panden op deze lijst een aanduiding cultuurhistorisch waardevol gekregen.

Ad h

De lijst van monumentale en cultuurhistorisch waardevolle panden die de gemeente in het voorontwerp – bestemmingsplan heeft opgenomen, is gebaseerd op de actuele lijst van gemeentelijke – en rijksmonumenten. Verder zijn de cultuurhistorische waardevolle panden gebaseerd op de lijst van het Monumenten Inventarisatie Project dat landelijk is uitgevoerd tussen 1986 en 1995.

Ad i

De panden zullen als aanvulling op de Paarse Nota worden toegevoegd en als cultuurhistorisch waardevol op de plankaart worden aangeduid.

Ad j

Het beschermd dorpsgezicht is bedoeld om de volgende waarden in het plangebied te beschermen:

- 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 met zijn uitstraling op de omgeving.

In de te beschermen waarden is niet opgenomen dat de cultuurhistorische panden binnen het beschermd dorpsgezicht extra beschermd dienen te worden. Gezien de geformuleerde waarden is in het voorontwerp - bestemmingsplan niet specifiek een onderscheid gemaakt tussen cultuurhistorisch waardevolle panden in het beschermd dorpsgezicht en er buiten. Verder is in de te beschermen waarden van het beschermd dorpsgezicht ook niet bepaald dat een cultuurhistorisch waardevol pand strenger beschermd dient te worden dan een “gewoon” object. Wat in de te beschermen waarden wel wordt aangegeven is het feit dat de sfeer en de schaal van de samenhangende villa – achtige bebouwing beschermd dient te worden. Dit betekent dus dat het niet uitmaakt of een bepaald pand een cultuurhistorische waarde heeft, zolang bij een wijziging van een pand, maar rekening wordt gehouden met het feit dat het in de sfeer van het beschermd dorpsgezicht dient te passen en binnen de schaal van de omliggende bebouwing.

Ad k

In het vigerende bestemmingsplan “Centrum” is voor de adressen Geversstraat 31, 33 en 35 een bestemming “Gemengde bebouwing in twee lagen, al dan niet met bijbehorende erven” opgenomen. De op de plankaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen, alsmede winkels,

kantoren, horecabedrijven, dienstverlenende en verzorgende bedrijven, eventueel gecombineerd met woningen, de bij deze hoofdgebouwen behorende bijgebouwen, andere bouwwerken en tuinen. Dit betekent dus dat in het geldende bestemmingsplan voor de adressen Geversstraat 31, 33 en 35 ook reeds de mogelijkheid is opgenomen om ter plaatse een winkel te beginnen. De situatie in het voorontwerp – bestemming is derhalve overeenkomstig de geldende situatie.

In de inspraakreactie wordt verder gesteld dat het niet mogelijk is om binnen het plangebied het aantal kantoren, bedrijven en sociaal – culturele voorzieningen te vergroten. Deze stelling is niet geheel correct. In het plan zijn namelijk alleen geen nieuwe locaties ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan aangewezen waar dergelijke activiteiten zich kunnen ontwikkelen. De door inspreker genoemde functies zijn in het ontwerp – bestemmingsplan voornamelijk bestemd binnen de bestemmingen “Gemengd” en “Maatschappelijk”. Dit brengt met zich mee dat voor de locaties die deze bestemming hebben diverse functies mogelijk zijn. Wanneer bijvoorbeeld op de De Kempenaerstraat een pand wordt opgekocht waar momenteel een winkel is gevestigd hoeft ter plaatse niet persé een winkel terug te komen, maar mag hier bijvoorbeeld ook een kantoor gevestigd worden.

Ad l

Het voorontwerp – bestemmingsplan zal hier op aangepast worden.

Ad m en ad n

De te beschermen kenmerken en waarden komen voort uit de Cultuurhistorische Hoofdstructuur van de provincie Zuid – Holland. Op gemeentelijk gebied is er echter nog geen beleid geformuleerd om het terrein van de voormalige zendingsschool te beschermen. Door het feit dat op grond van de Nota Regels voor Ruimte ingegaan dient te worden op de Cultuurhistorische Hoofdstructuur staat onder deze paragraaf het terrein van de voormalige zendingsschool vermeld, maar kan door het ontbreken van gemeentelijk beleid geen verdere bescherming aan het terrein gegeven worden dan thans op de plankaart staat vermeld. Verder kan binnen de bestemmingsplanprocedure de onderhavige locatie niet aangemerkt worden als een gemeentelijke monument. Gemeentelijke monumenten kunnen alleen op grond van de Monumentenverordening aangewezen worden. Vervolgens kunnen ze dan opgenomen worden in een bestemmingsplan.

Ad o

Terecht merkt inspreker op dat dit 2 ontwikkelingen dienen te zijn. De toelichting zal hier op aangepast worden.

Ad p

Terecht merkt inspreker op dat tot op heden nog geen andere locatie voor ASC beschikbaar is en dat het beter is om voor de huidige ASC – locatie een bestemming op te nemen, zodat de mogelijkheid bestaat dat ASC op de huidige locatie wordt gehandhaafd. Naar aanleiding van de reactie zal voor de ASC – locatie een bestemming “Sport” worden opgenomen met de mogelijkheid om de bestemming te wijzigen in de bestemming “Wonen”, “Maatschappelijk”, “Verkeer” en “Groen – 1”.

Ad q en ad r

Op grond van de Monumentenverordening Oegstgeest 2006 is bij besluit van 4 december 2007 bepaald voor welk gebied binnen het plangebied een beschermd dorpsgezicht geldt. Deze begrenzing is conform overgenomen in het bestemmingsplan. Binnen het kader van het bestemmingsplan kan deze begrenzing niet aangepast worden. Tegen het voornoemde besluit loopt thans een bezwaarprocedure. Mocht naar aanleiding van de bezwaren de grens aangepast worden dan zal deze conform overgenomen worden in het ontwerp – bestemmingsplan “Oranje Nassau”.

Ad s.1

In het ontwerp – bestemmingsplan zal een strak bouwvlak om alle hoofdbebouwing gelegd worden. Dit betekent dat de voorgevel op grond van het bestemmingsplan niet naar voren uitgebouwd kan worden. Verder zal - naar boven afgerond - de bestaande nokhoogte opgenomen worden. Voor de uitbouwen is bepaald dat deze op minimaal 3 meter achter de voorgevel gerealiseerd mogen worden. Ten aanzien van het dak is in het ontwerp – bestemmingsplan binnen de bestemming “Waarde – cultuurhistorie” (beschermd dorpsgezicht) een bepaling met nadere eisen opgenomen. Eén van de eisen is dat burgemeester en wethouders eisen kunnen stellen aan de dakhelling en dakvorm.

Ad s.2

Ten aanzien van het aanbrengen van wijzigingen in de gevelindeling zijn geen bepalingen opgenomen in het bestemmingsplan. Zoals onder ad j. reeds aangegeven dienen er op grond van de “Toelichting op het beschermd dorpsgezicht “Oranjewijk”” een aantal waarden beschermd te worden. De bescherming van de gevelindeling is hier niet als een te beschermen waarde genoemd.

Ad s.3

In het voorontwerp – bestemmingsplan is binnen de bestemming “Waarde – cultuurhistorie” een bepaling met nadere eisen opgenomen. Op grond van deze bepaling kunnen eisen gesteld worden aan de plaats, goot-, bouwhoogte, dakvorm en dakhelling van (karakteristieke) gebouwen, bijgebouwen en/of andere bouwwerken.

Ad s.4

In de voorschriften behorende bij onder andere de bestemmingen “Gemengd” en “Wonen” is ter bescherming van monumentale en karakteristieke panden een bepaling met nadere eisen opgenomen. Op grond van deze bepaling kunnen eisen gesteld worden aan de realisatie van in de buurt van deze panden gelegen bebouwing. In het voorontwerp was deze bepaling opgenomen binnen de dubbelbestemming “Beschermd monumenten of cultuurhistorische waardevolle objecten”.

Ad t

In het ontwerp – bestemmingsplan zal artikel 15 lid 4 zoals opgenomen in het voorontwerp – bestemmingsplan niet meer binnen een dubbelbestemming worden opgenomen, maar onderdeel uitmaken van de hoofdbestemming (bv. “Wonen” en “Gemengd”). Hierdoor zal deze bepaling

automatisch ook onderdeel uitmaken van de bestemming “Waarde – Cultuurhistorie” (beschermd dorpsgezicht.

Ad u

In het ontwerp – bestemmingsplan zal om alle hoofdbebouwing een strak bouwvlak getrokken worden. Dit beperkt reeds in grote mate de mogelijkheid om de woning uit te bouwen.

Ad v

In het ontwerp – bestemmingsplan is binnen dit kader aangesloten op de 3^e partiële herziening bestemmingsplan “Centrum” “Regeling bijgebouwen”. Het percentage is derhalve van 50% naar 40% gewijzigd.

Ad w

Binnen het kader van een bestemmingsplan kunnen geen eisen gesteld worden ten aanzien van de hoogte van een natuurlijke erfafscheiding zoals een haag, omdat het juridisch gezien niet als een bouwwerk kan worden beschouwd.

Ad x

In het (voor)ontwerp – bestemmingsplan is binnen de bestemming “Waarde – cultuurhistorie” een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Binnen dit stelsel is een bepaling opgenomen dat voor het aanleggen van een verharding in de tuin – dit is het gebied van het woningperceel dat ligt tussen (de lijnen die getrokken kunnen worden in het verlengde van) de voorgevels van het hoofdgebouw en het openbaar gebied, waarbij geldt dat hoekwoningen twee voorgevels hebben – een aanlegvergunning geldt. Op deze wijze kan dus voorkomen worden dat de tuinen worden verhard. Voor de erven geldt dat voor oppervlakteverharding van meer dan 50 m² een aanlegvergunning noodzakelijk is.

Ad y

In het ontwerp – bestemmingsplan zal voor alle hoofdbebouwing, een naar boven afgeronde, bestaande nokhoogte op de plankaart worden opgenomen.

Ad z

Terecht merkt inspreker op dat ter plaatse een onjuiste bestemming is opgenomen. De plankaart zal hier op aangepast worden

Ad aa.

Door het feit dat in het ontwerp – bestemmingsplan voor alle hoofdbebouwing - naar boven afgerond - de bestaande goot- en nokhoogte gaat gelden, zal voor het pand aan de Julianalaan 1 een andere goot-

en nokhoogte gaan gelden. Voor het pand betekent dit dat de goot- en nokhoogte gewijzigd zal worden naar respectievelijk 7 m en 12 m. Het beperken van de maximale nokhoogte voor alle bebouwing in het plangebied is een bewuste keuze geweest. Ten eerste ligt een gedeelte van het plangebied in een beschermd dorpsgezicht. Verder zijn in het plangebied veel cultuurhistorische waardevolle panden en gemeentelijke - en rijksmonumenten gelegen. De karakteristiek van dit geheel dient beschermd te worden.

Ad bb.

De reactie wordt voor kennisname aangenomen.

Ad cc.

De aanvullende regels kunnen niet in een bestemmingsplan opgenomen worden, omdat ze geen ruimtelijk karakter hebben. De eerste twee streepjes hebben betrekking op welstandseisen en het derde op het reclamebeleid.

Ad dd.

Binnen het beschermd dorpsgezicht is het parkeren in de voortuin reeds uitgesloten. Naar aanleiding van deze reactie zullen de voorschriften dusdanig aangepast worden dat in het verlengde van de voorgevel wel geparkeerd kan worden.

Ad ee.

In de vigerende bijgebouwenregeling is ook een mogelijkheid opgenomen om dergelijke bouwsels in de tuin mogelijk te kunnen maken. Gezien het feit dat zoveel mogelijk aangesloten zal worden op de vigerende bijgebouwenregeling zal naar aanleiding van de reactie het voorontwerp – bestemmingsplan aangepast worden.

Ad ff./ad gg/hh.

Deze reactie zal voor ter kennisname worden aangenomen, omdat het plaatsen van en de karakteristiek van straatmeubilair en straatnaam- en verkeersborden geen zaken zijn die geregeld worden binnen het bestemmingsplan. Dit geldt ook voor de wijze van bestrating.

Ad ii

Het voorontwerp – bestemmingsplan is aangepast op de aangeleverde gegevens.

Conclusie

De reacties b/e/f/h/i/k/m/n/q/r/s.2/s.3/s.4/t/u/w zijn ongegrond en geven geen aanleiding om het voorontwerp – bestemmingsplan aan te passen. De reacties c en dd zijn gedeeltelijk gegrond en de reacties a/d/g/i/l/o/p/s.1/y/z/aa/ee/ii zijn gegrond en geven aanleiding om het voorontwerp – bestemmingsplan aan te passen.

7. Tennet TSO B.V., Postbus 718, 6800 AS Arnhem

Inpraakreactie

Bij het bestemmingsplan zijn geen eigendommen van het bedrijf betrokken.

Reactie Gemeente

De reactie geeft geen aanleiding om het plan te wijzigen.

12.3 ambtelijk advies provincie

In december 2007 is het plan ter advisering naar de provincie gestuurd. Na behandeling van het plan heeft de gemeente op 18 februari 2008 het advies ontvangen. Het uitgebrachte advies is op de volgende pagina integraal weergegeven en hier beneden puntsgewijs beantwoord.

Reactie gemeente

1. Geluid

de onderhavige locatie is een geluidsonderzoek uitgevoerd. Gebleken is dat ter plaatse wordt voldaan aan de geluidsnormen en dat geen ontheffing hogere grenswaarden noodzakelijk is. De resultaten zijn in de milieuparagraaf opgenomen

2. Luchtkwaliteit

De milieuparagraaf is op dit punt aangepast.

3. Bodemkwaliteit

In de milieuparagraaf zijn de resultaten van de bodemonderzoeken die betrekking hebben op de ontwikkelingslocaties opgenomen.

4. Water

Op 10 maart 2008 heeft de gemeente het wateradvies van het Hoogheemraadschap van Rijnland ontvangen. Naar aanleiding hiervan is het voorontwerp – bestemmingsplan aangepast en ter beoordeling naar het Hoogheemraadschap van Rijnland gestuurd.

Nr.	18 FEB 2008
Routing	Ro
Parasit	
Streefdatum	
b.b. verzonden	
b.b. aangekomen	

Directie Ruimte en Mobiliteit
Afdeling Ruimte en Wonen
Contact
J.J. Zuiderwijk
T 070 - 441 72 62
F 070 - 441 78 13
jj.zuiderwijk@pzh.nl

Postadres Provinciehuis
Postbus 90602
2509 LP Den Haag
T 070 - 441 66 11
www.zuid-holland.nl

Datum
15 FEB 2008

Ons kenmerk

Uw kenmerk

Bijlagen

Burgemeester en Wethouders
van Oegstgeest

Onderwerp
Overleg ex. artikel 10 BRO
voorontwerpbestemmingsplan Oranje Nassau

Geacht college,

Het door u toegezonden plan geeft aanleiding tot de volgende reactie.

Het plan past binnen de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en is in overeenstemming met het streekplan.

Geluidskwaliteit

Het plan meldt niets over de ontwikkeling van de woningen aan de Terweertweg / Leidsestraatweg. Onduidelijk is of kan worden voldaan aan de Wet geluidhinder. Indien hogere grenswaarden noodzakelijk zijn dient u die bij dit plan te regelen en vast te stellen.

Luchtkwaliteit

Met ingang van 15 november 2007 gelden de Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) van 11 oktober 2007, het Besluit houdende regels omtrent niet in betekende mate bijdragen van 30 oktober 2007 en de Regeling, houdende aanwijzing van categorieën die in ieder geval niet in betekende mate bijdragen, eveneens van 30 oktober 2007. Op grond van de in artikel V en VI genoemde overgangsbepalingen geldt dat de betreffende wet niet van toepassing is op vastgestelde besluiten of ontwerpbesluiten van vóór 15 november 2007. Gezien de status van voorliggend ruimtelijk plan dient de besluitvorming over het aspect luchtkwaliteit wel conform de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) plaats te vinden. Het bestemmingsplan dient conform de genoemde wet te worden aangepast.

Bodemkwaliteit

Met betrekking tot de uitwerkingslocaties maakt het plan onvoldoende duidelijk of het plan uitvoerbaar is met betrekking tot de bodemkwaliteit. Dit dient te worden aangevuld.

Water

In paragraaf 7.1 wordt aangegeven dat de waterbeheerder een wateradvies heeft gegeven, dat is verwerkt in de waterparagraaf. Uit paragraaf 7.7 blijkt dat het wateradvies van de waterbeheerder

Bezoekadres
Zuid-Hollandplein 1
2596 AW Den Haag

Tram 9 en bus 65
stoppen bij het
provinciehuis. Vanaf
station Den Haag CS is
het tien minuten lopen.
De parkeerruimte voor
auto's is beperkt.

nog onbekend is. Een beschrijving van de wijze waarop de gemeente het wateradvies van de waterbeheerder heeft opgenomen en hoe dit is verwerkt in de voorschriften en op de plankaart dient te worden opgenomen. Tevens dient duidelijk te worden of de waterbeheerder akkoord is met het plan.

Advies

Ten aanzien van de hierboven genoemde punten is strijdigheid geconstateerd met het provinciale ruimtelijk beleid. Naast het oordeel over de eventuele bedenkingen tegen het vastgestelde plan zal deze brief de basis vormen voor de goedkeuringsprocedure ex artikel 28 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Toepassing artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening

Op 9 oktober 2007 hebben Gedeputeerde Staten categorieën van gevallen aangewezen waarvoor u vrijstelling ex artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke ordening kunt verlenen. Gelet op de over dit plan gemaakt opmerkingen, kan in dit geval de vrijstelling niet worden verleend

Dit is een gecoördineerde reactie van alle betrokken directies van de provincie.

Hoogachtend,

de directeur van de directie Ruimte en Mobiliteit,
voor deze,

C. Verwijs
plv. hoofd afdeling Ruimte en Wonen

12.4 zienswijzen ontwerp - bestemmingsplan "Oranje Nassau"

Het ontwerpbestemmingsplan “Oranje Nassau” heeft, na publicatie op 2 juli 2008, met ingang van 3 juli 2008 gedurende 6 weken, derhalve tot en met 13 augustus 2008, ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om schriftelijk of mondeling zienswijzen op het plan naar voren te brengen bij de gemeenteraad.

Hierna worden de naar voren gebrachte zienswijzen per indiener en samengevat weergegeven, gevolgd door de gemeentelijke reactie en de voorgestelde beslissing op de desbetreffende zienswijzen.

1. Bomenbond Rijnland, p/a Schagensteeg 18, 3212 VM Leiden, d.d. 12 augustus 2008, ingekomen op 12 augustus 2008.

Zienswijzen

- a. Het feit dat er ten gevolge van de bouwplannen op de ASC-locatie in de Overveerpolder sportvelden komen betekent een aanslag op genoemde polder.
- b. Bouwplannen bij de Beukenhof kunnen flinke gevolgen geven voor de waterhuishouding. Met name beuken zijn daar erg gevoelig voor.
- c. Op pag. 13, 14 en 20 wordt het belang van groen onderkend, maar niet voldoende. Compensatieplannen ontbreken voor het geval bestaand groen moet verdwijnen.

Reactie gemeente

Ad. a

In dit bestemmingsplan is en kan niets opgenomen worden ten aanzien van ontwikkelingen in andere plangebieden. Ontwikkelingen in andere plangebieden moeten in het desbetreffende bestemmingsplan worden geregeld.

Ad. b

De watertoets in dit bestemmingsplan is afgestemd met het Hoogheemraadschap van Rijnland. Voorwaarde voor de realisering van nieuwe ontwikkelingen is dat onder andere wordt voldaan aan de watertoets. Voorts wordt, ten aanzien van de bescherming van bomen, verwezen naar de gemeentelijke bomenverordening 2007.

Ad. c

In de gemeentelijke bomenverordening 2007 is een regeling opgenomen waaraan voldaan moet worden in geval bestaand groen zou moeten verdwijnen. Daarnaast kan op grond van de gemeentelijke bomenverordening 2007 een herplantplicht worden verlangd. Een van de opties die daarbij in een concreet geval aan de orde kan komen is een compensatieregeling.

Besluit

Deze zienswijzen ongegrond verklaren.

2. Mr. E. van Bommel, Postbus 75510, 1070 AM Amsterdam, namens E.J. Rozendal, d.d. 12 augustus 2008, ingekomen (per faxbericht) op 12 augustus 2008.

Zienswijzen

- a. Het bepaalde in artikel 7, lid 3, sub c en sub f zijn innerlijk tegenstrijdig. De in sub f kennelijk bedoelde uitzondering op sub c komt onvoldoende tot uitdrukking. Verzocht wordt om dit aan te passen.
- b. Het bepaalde in art. 7, lid 3, sub h schept verwarring. Immers een bouwplan moet per definitie aan de vigerende milieuwetgeving voldoen. Dit maakt dit artikel overbodig.

Reactie gemeente

Ad. a

Deze regel kan inderdaad verduidelijkt worden. Aan sub f wordt toegevoegd: “ In afwijking op het bepaalde onder c mag”

Ad. b

Milieuhygiënische belemmeringen kunnen reeds aanwezig zijn doordat milieueffecten van bestaande bedrijven in de nabijheid belemmeringen vormen voor nieuw te realiseren woningen in hun omgeving. Die belemmeringen kunnen de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in de weg staan.

Besluit

- Regel artikel 7, lid 3, sub f aanpassen.
- Zienswijze a gegrond en b ongegrond verklaren.

3. Drs. A. Bongers en anderen, Ch. de Bourbonlaan 15, 2341 VC Oegstgeest, d.d. 11 augustus 2008, ingekomen op 13 augustus 2008.

Zienswijzen

- a. Appellanten verzoeken de bouwmogelijkheid voor een woning met bijgebouw tussen Ch. de Bourbonlaan 16 en de huizen van de Terweeweg van de kaart te schrappen en de oorspronkelijke bestemming te handhaven, omdat deze bebouwing in strijd is met de doelstellingen van het bestemmingsplan.
- b. De mogelijkheid voor de bouw van een woning op Ch. de Bourbonlaan 18 zal, in vergelijking met de (voorheen) bestaande bebouwing, in tegenstelling tot wat in het bestemmingsplan is vermeld, wel meer verstening tot gevolg hebben.

- c. De bouwmogelijkheid voor Ch. de Bourbonlaan 18 maakt op een open ruimte een hoog huis mogelijk. Dat is in strijd met het uitgangspunt van het beschermd dorpsgezicht van de sfeer en schaal samenhangende villa-achtige bebouwing.
- d. Door de bouwmogelijkheid voor Ch. de Bourbonlaan 18 verdwijnt een open ruimte met een groene uitstraling. Dit is in strijd met het uitgangspunt van het beschermd dorpsgezicht waar tuinen en plantsoenen een belangrijke rol hebben in het straatbeeld.
- e. Door de bouw van een huis tussen Ch. de Bourbonlaan 16 en de huizen van de Terweeweg zal de parkeerdruk verhogen en zullen automobilisten niet meer in de straat of omliggende straten kunnen parkeren.

Reactie gemeente

Ad. a

Op 13 februari 2007 is een bouwvergunning eerste fase met vrijstelling op grond van artikel 19 lid 1 WRO verleend voor het oprichten van een vrijstaande woning op het bedoelde perceel aan de Charlotte de Bourbonlaan 18. In het kader van deze vrijstellingsprocedure is in een ruimtelijke onderbouwing gemotiveerd waarom die bebouwingsmogelijkheid verantwoord is. Op de bouwvergunningverlening is een bezwaar- en beroepsprocedure gevolgd. Deze heeft op 26 augustus 2008 geleid tot een uitspraak van de rechtbank 's-Gravenhage waarin het door P.G.J. de Boer, A. Bongers, J. Geleijn Jzn, M.H.I.P. Geleijn, G. Latooij-van der Kloot, M.H. Maris en G. Worst-Breedijk ingediende beroepsschrift ongegrond is verklaard. De bij de rechtbank in stand gebleven vrijstelling kan nu worden opgenomen in het bestemmingsplan in de vorm van een woonbestemming voor het perceel Charlotte de Bourbonlaan 18, met een bouwvlak dat de aangevraagde woning mogelijk maakt.

Ad. b

In de uitspraak van de rechtbank van 26 augustus 2008 is (met verwijzing naar de ruimtelijke onderbouwing) vermeld: “Naar het oordeel van de rechtbank heeft verweerder [= de gemeente] zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat het bouwplan het karakter van de omgeving intact laat”.

Als het karakter van de omgeving intact wordt gelaten, is er geen sprake van ‘verstening’ in de zin van een ontwikkeling die negatief zou moeten worden gewaardeerd met het oog op de kwaliteit van de omgeving.

Ad. c

In de uitspraak van de rechtbank van 26 augustus 2008 staat: “Het feit dat de goot- en nokhoogte hoger zijn dan van sommige woningen in de omgeving, met name de naastgelegen woningen Charlotte de Bourbonlaan 10 tot en met 16 (met een goothoogte van 5,1 meter en nokhoogte van 7,5 meter), leidt niet tot een ander oordeel.” Het oordeel waarnaar verwezen wordt, luidt: “[...] dat wordt voldaan aan de voorwaarde dat de hoogte van het bouwplan in beginsel gelijk is of lager dan de bebouwing in de directe omgeving.” De toetsgrond waarvan hier sprake is, komt uit de *Structuurvisie Oegstgeest 2005-2020*. Op het beschermde dorpsgezicht wordt specifiek ingegaan in de *Aangepaste ruimtelijke onderbouwing, d.d. 20 november 2007 / 5 februari 2008, voor het oprichten van een vrijstaande*

woning aan de Charlotte de Bourbonlaan 18, in paragraaf III (7): “Voor een deel zijn deze waarden niet direct van toepassing op de Charlotte de Bourbonlaan (met name niet de eerste twee punten, noch het laatste punt). Voor het overige worden de genoemde waarden niet aangetast door de bouw van een woning op het perceel Charlotte de Bourbonlaan 18. Het beschermde dorpsgezicht sluit deze nieuwe woningbouwlocatie dus niet uit” (voetnoot 1). Dit argument is niet weerlegd gedurende de onder punt 3.a genoemde procedures van vrijstellingverlening en bezwaar en beroep. Het wordt ook nu geacht stand te houden.

Ad. d

Door het verdwijnen van een enkele “groene ruimte” (die niet bijzonder groen is, niet erg groot en niet van doorslaggevend belang in het hele straatbeeld) treedt er uiteraard niet ineens strijdigheid op met “de belangrijke rol van tuinen en plantsoenen in het straatbeeld”. Over het karakter van de ‘groene’ ruimte in kwestie staat in de *Aangepaste ruimtelijke onderbouwing, d.d. 20 november 2007 / 5 februari 2008, voor het oprichten van een vrijstaande woning aan de Charlotte de Bourbonlaan 18*, in paragraaf III (4c):

“**B.** De effecten vanuit het project op de omringende **woon**functies: minder open – minder groene – ruimte in de woonomgeving

Door de bestemming 'Voor- of zijtuin of eigen stoep' feitelijk van het voorste deel van het perceel Charlotte de Bourbonlaan 18 af te halen – voor zover de woning daar gebouwd wordt – verdwijnt er open (deels groene¹ (voetnoot2)) ruimte in deze woonomgeving. Daarvoor komt een deels bebouwd perceel terug, dat nooit het doorzicht kan bieden van een open perceel, maar dat wel een nieuw stukje invulling aan het bouwblok en aan de straat geeft, zodanig dat daardoor de (beleefbare) ruimtelijke kwaliteit van bouwblok en straat zal toenemen. Het bouwplan geeft blijk van deze kwalitatieve potentie. Daarbij zal naar zeggen van de aanvrager 'groen' terugkomen vóór en achter de woning. Duidelijk is wel dat het groen in de achtertuin niet of nauwelijks meer zichtbaar zal zijn vanaf de straat. Het functioneren van het bouwblok en de straat als woonomgeving zal niet 'verminderen' door deze gewijzigde functie en bebouwing op één perceel, wel op enkele aspecten veranderen.”

De tekst in de voetnoot – die behoort tot de aangehaalde tekst zelf – geeft aan dat het groen op de locatie in kwestie nauwelijks kwaliteit heeft. De rechtbank zegt hierover in haar uitspraak van 26 augustus 2008 nog het volgende: “Naar het oordeel van de rechtbank heeft verweerder [= de gemeente] zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat het bouwplan een kwaliteitsverbetering in de directe omgeving oplevert. De stelling van eisers dat ter plaatse sprake is van een open ruimte met een parkachtige uitstraling deelt de rechtbank, gelet op de ter zitting getoonde foto's, niet.”

Ad. e

Al in 2005 zijn de parkeerboxen van het perceel verwijderd, dus ten opzichte van de huidige situatie treedt er geen verhoging van de parkeerdruk op. Bovendien zal de initiatiefnemer van het bouwplan een parkeerplaats op eigen perceel (Charlotte de Bourbonlaan 18) aanleggen.

Besluit

Deze zienswijzen ongegrond verklaren.

Voetnoot 1: De in dit citaat bedoelde waarden zijn die van het beschermde dorpsgezicht: 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.

Voetnoot 2: Het perceel Charlotte de Bourbonlaan 18 kan echter niet worden gezien als van landschappelijke waarde. Tegels, gras en sintels bedekken dit grondstuk. Er staan geen bomen of struiken.

4. J.P.M. Bouter, Juffermansstraat 46, 2341 JL Oegstgeest, d.d. 11 augustus 2008, ingekomen op 14 augustus 2008.

Zienswijzen

- a. De bestemming van het A.S.C.-terrein moet “sport en groen” blijven en niet nu alleen ‘sport’. De overige bouwwerken (art. 9, lid 2, sub II) moeten qua aantallen beperkt blijven tot de huidige situatie.
- b. Appellant heeft bezwaar tegen de wijzigingsbevoegdheid “wonen, etc.” op de A.S.C.-locatie. Met name de mogelijkheid dat achter en aansluitend op de percelen van de bestaande woningen aan de Juffermansstraat en Boonstraat van alles gebouwd kan worden en een weg kan worden aangelegd is in strijd met de goede ruimtelijke ordening. In het bestemmingsplan moet voor een strook van 20 m. breed, aansluitend op die percelen worden bepaald dat daar niet gebouwd mag worden en een strook van 35 m. waarbinnen geen weg mag worden aangelegd. Appellant handhaaft zijn bezwaren met betrekking tot:
 - het definiëren van het begrip “voorziening”;
 - de ontheffingsmogelijkheid van art, 17, lid 2, sub e;
 - de noodzaak om akoestisch onderzoek te verrichten voordat op de ASC-locatie gebouwd mag worden.
- c. Appellant vindt de mogelijkheid om tuinen ten behoeve van mantelzorg tot 80% vol te bouwen onbegrijpelijk en maakt daartegen bezwaar.

Reactie gemeente

Ad. a

In de bestemmingsomschrijving van de bestemming “Sport” is onder e aangegeven dat de gronden (mede) bestemd zijn voor groenvoorzieningen.

De zienswijze met betrekking tot de aantallen “overige bouwwerken” is niet nader gemotiveerd. Het is gebruikelijk om ten behoeve van de bestemming de bouw van dergelijke bouwwerken mogelijk te maken.

Ad. b

Het opnemen van dergelijke beperkingen, als door appellant voorgesteld, betekenen een vergaande beperking ten aanzien van toekomstige stedenbouwkundige ontwerpen. Bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zal een ontwerp moeten worden opgesteld dat, in het kader van de procedure die daarbij moet worden doorlopen, beoordeeld zal worden. In die procedure zijn bezwaar- en beroepsmogelijkheden opgenomen.

In artikel 9, lid 5, sub f is voldoende duidelijk aangegeven welke maatschappelijke voorziening wordt mogelijk gemaakt.

Ontheffingen als bedoeld in art 17 betreffen algemene ontheffingsmogelijkheden die in alle recente bestemmingsplannen worden opgenomen om enige flexibiliteit in bestemmingsplannen toe te kunnen passen.

Het gegeven dat de wegen bij de ASC-locatie niet zijn opgenomen in de regionale verkeers- en milieukaart betekent dat de verkeersintensiteiten op de wegen nabij het plangebied (ASC-locatie) laag zijn en dat geen sprake is van omgevingslawaaï. Het is niet nodig om akoestisch onderzoek te verrichten.

Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zal onder andere moeten worden onderzocht of de woningen aan de normen van de Wet geluidhinder voldoen.

Ad. c

Het gemeentelijk beleid is erop gericht, in het kader van groot maatschappelijk belang, de mogelijkheden te scheppen om mantelzorg te kunnen effectueren. Daarbij kan het noodzakelijk zijn dat een ruimere bebouwingsmogelijkheid mogelijk is. Het bestemmingsplan beoogt met deze regeling daaraan tegemoet te kunnen komen. Van geval tot geval zal moeten worden beoordeeld of, en in welke mate, in het concrete geval van de ontheffing gebruik zal mogen worden gemaakt.

Besluit

Deze zienswijzen ongegrond verklaren.

5. Eigen Haard Makelaardij in onroerende goederen, Geversstraat 63, 2341 GG Oegstgeest, dd. 4 augustus 2008, ingekomen op 6 augustus 2008.

Zienswijzen

- a. Het bouwblok, waarin Geversstraat 59 is gelegen, is ten onrechte aangeduid als gemeentelijk monument.
- b. Het bouwvlak op het naastgelegen perceel is verdwenen. Appellant wil mogelijkheden tot uitbreiding op het perceel, kadastraal genummerd C 4440.
- c. In de bijlage is aangegeven dat bij Geversstraat 61 A t/m F één parkeerplaats op eigen erf aanwezig is. Dat betreft echter geen eigen terrein bij dat adres. Het desbetreffende terrein is

privéterrein van de makelaardij. Appellant verzoekt om de vermelding parkeerplaats aldaar te verwijderen.

Reactie gemeente

Ad. a

Deze zienswijze is juist. De aanduiding is verwijderd.

Ad. b

In het bestemmingsplan is in het algemeen geen uitbreiding over de volledige bouwhoogte naast panden mogelijk gemaakt. Op grond van de bijgebouwenregeling zijn er voldoende mogelijkheden om aan de zij- en achterzijde van het pand uitbreiding te realiseren.

Ad. c

De aanwezige parkeerplaats is, conform de werkelijke situatie, in plaats van aan Geversstraat 61, alsnog toegekend aan Geversstraat 59. Het gaat hier om voortzetting van het bestaande gebruik als parkeerplaats.

Besluit

Zienswijze a gegrond, zienswijze c gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond en zienswijze b ongegrond verklaren.

6. Mr. F.P. van Galen, Postbus 1144, 2302 BC Leiden, namens E.W. Wieman, d.d. 7 augustus 2008, ingekomen op 7 augustus 2008.

Zienswijzen

- a. de bestemming “Wonen” met de nadere aanduiding “Timmerbedrijf” van de gronden achter het perceel Juffermansstraat 64 betekent een onaanvaardbare beperking van de gebruiksmogelijkheden van het perceel. Het perceel zal in de toekomst uitsluitend nog als timmerbedrijf gebruikt kunnen worden en niet ten behoeve van de woning. Appellant wenst, met het oog op een vermoedelijke bedrijfsbeëindiging over enkele jaren, een ruimere gebruiksmogelijkheid, zoals praktijkruimte, kantoor, atelier en autoboxen naast het gebruik als timmerbedrijf.
- b. Appellant heeft bezwaar tegen het verwijderen van een bouwvlak op het genoemde perceel. Alleen de omstandigheid dat er geen bebouwing aanwezig is, doet niet af aan de huidige bebouwingsmogelijkheden voor garageboxen. Door het vervallen van die mogelijkheid zal schade worden geleden.

Reactie gemeente

Ad. a

Deze zienswijze is deels juist. Zoals in de toelichting is verwoord is het doel van dit bestemmingsplan om de huidige situatie in het plan te regelen. Om die reden is het huidige gebruik met de aanduiding “timmerbedrijf” binnen de woonbestemming mogelijk gemaakt. De zienswijze maakt met termen als “vermoedelijke bedrijfsbeëindiging” en “over enkele jaren” allerm minst duidelijk of gedurende de planperiode een ander gebruik noodzakelijk is. Bovendien heeft appellant (nog) geen duidelijkheid over de daarna gewenste gebruiksvorm. Dit maakt een weloverwogen afweging naar andere gebruiksmogelijkheden op dit moment niet mogelijk. Geheel in de lijn van de doelstelling van het bestemmingsplan, kan behalve de aanduiding “timmerbedrijf” de aanduiding “autoboxen” aan de gebruiksmogelijkheden worden toegevoegd, gelet op het voorheen geldende bestemmingsplan. In die zin achten wij de zienswijze juist.

Ad. b

De werkelijk gebouwde situatie is nu op de plankaart weergegeven. Dit betekent dat de bebouwingsmogelijkheden van de autoboxen, die nooit zijn gerealiseerd, komen te vervallen en dat er een kleiner bouwvlak is opgenomen ter plaatse van het wel gerealiseerde tweede gebouwtje. Van de bedoelde bebouwingsmogelijkheid is reeds lange tijd geen gebruik gemaakt. Ook nu, is niet gebleken dat er een concreet bouwvoornemen bestaat.

Besluit

Zienswijze a en b gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond verklaren.

7. P.V.U. van Grevenstein, Emmalaan 24, 2341 JP Oegstgeest, d.d. 6 augustus 2008, ingekomen op 7 augustus 2008.

Zienswijzen

- a. Appellant heeft niet de bedoeling om de huidige timmeractiviteiten van de huidige gebruiker onmogelijk te maken. Wel bestaat bezwaar tegen de permanente en onvoorwaardelijke bedrijfsmatige bestemming ter plekke.
- b. Indien de bestemming wordt gehandhaafd, dan artikel 12, lid 2, sub j en sub k aanpassen omdat het niet gaat om meerdere, maar om één gebouw.
- c. Op de plankaart de aanduiding “tb” niet naast, maar in het bouwblok van het bestaande gebouw opnemen en de goot- en nokhoogte aangeven.

Reactie gemeente

Ad. a

In een bestemmingsplan is het niet mogelijk om een gebruiksvorm uitsluitend aan een persoon, of bedrijf toe te kennen. De gronden worden tot een bepaald gebruik bestemd, onafhankelijk van de gebruiker. Het is mogelijk om in een bestemmingsplan een voorlopige bestemming op te nemen voor de periode van maximaal 5 jaar. In de onderhavige situatie bestaat allerm minst duidelijkheid of het gebruik zal worden beëindigd en binnen welke termijn (zie ook onze reactie hiervoor op de zienswijzen van Mr. Van Galen, namens E.W. Wieman).

Geheel in de lijn van het in de toelichting aangegeven doel van dit bestemmingsplan dient het bestaande gebruik (timmerbedrijf) en het voorheen mogelijke gebruik (autoboxen met de daarbij behorende bebouwingsmogelijkheden) in het plan opgenomen te worden.

Ad. b

Er bestaat geen aanleiding voor de door appellant gewenste aanpassingen van de tekst van bedoelde regels. Binnen een bouwvlak kan (in beginsel) sprake zijn van meer afzonderlijke gebouwen.

Ad. c

Deze zienswijze is juist. De plankaart is overeenkomstig aangepast.

Besluit

Zienswijze c gegrond en zienswijzen a en b ongegrond verklaren.

8. Dr. B.M. Goslings, Prins Hendriklaan 3, 2341 JA Oegstgeest, d.d. 29 juli 2008, ingekomen op 29 juli 2008, aangevuld bij brief d.d. 13 augustus 2008, ingekomen op 12 augustus 2008.

Zienswijzen

- a. Op de plankaart zijn de goot- en nokhoogte van de woning van appellant bepaald op respectievelijk 6 en 9 meter. In werkelijkheid en volgens de verleende bouwvergunning bedragen nok- en goothoogte respectievelijk 7 en 12 meter. Verzocht wordt om de plankaart daarmee in overeenstemming te brengen.
- b. Appellant wens in de naaste toekomst wellicht over een parkeerplaats op eigen erf te beschikken.

Reactie gemeente

Ad. a

De zienswijze is juist. De plankaart is overeenkomstig aangepast.

Ad. b

In de regels van het bestemmingsplan is, behalve voor gronden die gelegen zijn binnen het tot beschermd dorpsgezicht aangewezen gebied, de realisering van een parkeerplaats op eigen grond

mogelijk gemaakt. Wanneer van die mogelijkheid gebruik wordt gemaakt, zal een inritvergunning moeten worden aangevraagd.

Besluit

Zienswijze a. gegrond verklaren en de plankaart conform het verzoek aangepast vaststellen. Zienswijze b. ongegrond verklaren.

9. Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland, Postbus 90602, 2509 LP Den Haag, d.d. 24 juli 2008, ingekomen op 25 juli 2008.

Zienswijzen

Verzocht wordt om de bestemming waterkeringen, die wel is opgenomen in de legenda van de dubbelbestemmingenkaart, op de plankaart op te nemen.

Reactie gemeente

Bedoelde bestemming is reeds op de plankaart opgenomen. Naar aanleiding van de reactie van het Hoogheemraadschap Rijnland is de maat van de waterkering wel aangepast op de plankaart.

Besluit

Deze zienswijze ongegrond verklaren.

10. H. van der Haar en Partners, Postbus 1040, 2343 JD Oegstgeest, namens Van der Haar en Partners bv, architecten bna, d.d. 29 juli 2008, ingekomen op 31 juli 2008.

Zienswijzen

- a. Het zware regime voor het beschermde plangedeelte geldt ook voor het niet beschermde plangedeelte. Verzocht wordt om daarin onderscheid aan te brengen.
- b. In art. 2.3 wordt de goothoogte bepaald. Deze omschrijving geeft veel vrijheid aan de architecten en lijkt niet in lijn met de bedoeling van het ontwerpbestemmingsplan.
- c. Woningen liggen vaak 30-35 cm boven de kruin van de weg. De aan de kruin van de weg gerelateerde peilmaat kan dan problemen geven. Voorgesteld wordt om de bovenkant van de begane grondvloer als peilmaat te hanteren.
- d. De uitbreidingsmogelijkheid voor winkels aan de Kempenaarstraat tot 3,5 meter achter de oorspronkelijke achtergevel (art. 4) is te beperkt. Veelal is al tot de achterzijde van het perceel uitgebreid in 2 lagen. Beter zou zijn de bebouwingsmogelijkheid gelijk te stellen met hetgeen al mogelijk was of een ontheffingsmogelijkheid op te nemen.
- e. Het is beter om de zijdelingse uitbreidingsmogelijkheid niet te beperken tot 3 m. achter de voorgevelrooilijn. De ritmiek van de winkelstraatfacade wordt daarmee verstoord.
- f. In art. 8 ontbreekt een regeling voor aan-, uit- en/of bijgebouwen.

- g. In art. 12, 2, sub II wordt de mogelijkheid om kelders te realiseren beperkt ten opzichte van de huidige mogelijkheden, waarin onder het bebouwde oppervlak een kelder mag worden gebouwd en geldt niet de beperking van het bouwvlak. Verzoek om aan te sluiten op bestaande praktijk.
- h. De bijgebouwenregeling in art. 12, 2 sub III is te beperkt. Bijgebouwen zonder kap sluit niet aan bij de al gerealiseerde bijgebouwen en sluit niet aan op de typische architectuur van de bestaande bebouwing.
- i. De bijgebouwenregeling in art. 12, 2 sub III maakt het niet mogelijk om bestaande woningen uit te breiden op de verdieping. In het niet beschermde plandeel is al veel gebruik gemaakt van die mogelijkheid.
- j. In de algemene ontheffingsregels ontbreekt die voor een entreeportaal. Deze graag alsnog opnemen.

Reactie gemeente

Ad. a

De gebruiks- en bebouwingsregels zijn per bestemming opgenomen. In artikel 14 “Waarde cultuurhistorie” is een aantal voor het beschermd dorpsgezicht aanvullende regels opgenomen. Die regels zijn voor alle bestemmingen van toepassing, voor zover de gronden binnen het aangewezen gebied liggen. Dit zwaardere regime is dus niet van toepassing op de niet tot beschermd dorpsgezicht behorende gronden.

Ad. b

Deze omschrijving is vastgelegd in de SVBP 2008. In dit plan is de gemeente uitgegaan van deze standaardomschrijving.

Ad. c

Bedoeld is visuele waarneming vanaf een vast punt buiten de woning als referentiepunt vast te leggen. De hoogte van vloeren kunnen variëren en zijn daarvoor niet geschikt.

Ad. d

In de desbetreffende regels is een ontheffingsmogelijkheid opgenomen voor ruimere bebouwingsmogelijkheden bij genoemde bestemmingen (detailhandel, horeca en dienstverlening).

Ad. e

In het gedeelte van de winkelstraat waar reeds aaneengesloten bebouwing aanwezig is, is dit al mogelijk. In de overige gedeelten achten wij het noodzakelijk dat de open structuur van de bebouwing wordt gehandhaafd. Voor die gedeelten blijft de bedoelde bebouwingsregeling gehandhaafd.

Ad. f

Deze zienswijze is juist. De bedoelde regeling voor aan-, uit en bijgebouwen is aan de regels toegevoegd.

Ad. g

De regels met betrekking tot de mogelijkheid voor de bouw van kelders is in overeenstemming met het daartoe geformuleerde gemeentelijk beleid. In de plantoelichting is dat beleid verwoord; dit is conform het gemeentelijk “kelderbeleid”. Overigens bieden de regels de mogelijkheid voor kelderbebouwing buiten het bouwvlak (bijv. art. 12, lid 2, sub II).

Ad. h

Deze zienswijze is juist. De bijgebouwenregeling in de regels is daartoe, met een ontheffingsmogelijkheid, aangepast.

Ad. i

Bij een aanbouw over meer dan 1 bouwlaag is geen sprake meer van een aangebouwd bijgebouw, maar van de uitbreiding van de woning. Dit achten wij, mede gezien de gekozen plansystematiek van bouwblokken waarbinnen de woningen moeten worden gebouwd, niet aanvaardbaar.

Ad. j

Deze zienswijze is juist. Entreeportalen en ook dakoverstekken zijn toegevoegd aan de bedoelde ontheffingsregel.

Besluit

Zienswijzen d, f, h en j gegrond verklaren. De overige zienswijzen ongegrond verklaren.

11. Mr. J.G. Hinnen, Postbus 11231, 2301 EE Leiden, namens de Stichting Behoud Dorpskarakter Oegstgeest, d.d. 8 augustus 2008, ingekomen op 11 augustus 2008, aangevuld bij brief d.d. 11 augustus 2008, ingekomen op 12 augustus 2008. Nieuwe zienswijzen d.d. 14 augustus 2008, ingekomen op 14 augustus 2008.

Op 14 augustus heeft appellant per telefax medegedeeld dat de eerder ingediende zienswijzen d.d. 8 augustus een verkeerde versie zou zijn. Bij faxbericht d.d. 14 augustus 2008 heeft appellant verzocht om de daarbij toegezonden tekst in de plaats te stellen van de versie van 8 augustus.

Formeel gezien werd de tekst d.d. 14 augustus buiten de termijn voor het indienen van zienswijzen ingediend en dient appellant om die reden niet ontvankelijk te worden verklaard. Met het indienen van

de versie d.d. 14 augustus zou de eerder op 8 augustus ingediende zienswijzen mogelijk als “vervallen” kunnen worden beschouwd, nu deze kennelijk de “verkeerde” versie is van bedoelde zienswijzen.

Aangezien de versie d.d. 14 augustus 2008 op slechts enkele onderdelen anders bleek te zijn dan de “verkeerde” versie d.d. 8 augustus 2008 is gemeend om de zienswijzen als tijdig ingediend te beschouwen.

Zienswijzen

In de weergave van en reactie op deze zienswijzen is de nummering van appellant aangehouden, gerelateerd aan de paginanummering van het ontwerp.

Ten aanzien van de toelichting:

1. 6/135 In regel 7 het woord “eventuele” voor “woningontwikkeling” opnemen, omdat die nog niet zeker is.
2. 10/135 Onder 2.5, alinea 3 is geen juiste weergave. Deze alinea dient te vervallen.
3. 16/135 Waar is het huis Willem de Zwijgerlaan 39?
4. 16/135 Is hst. 2.6.2. (op pag. 15 en 16) opgenomen om hst. 2.6.3. te legitimeren? Beide kwesties horen niet thuis in een bestemmingsplan.
5. 18/135 Ook de tramverbinding met Den Haag deed Oegstgeest uitgroeien tot forensendorp.
6. 18/135 De zin “De Nassaulaan heet aanvankelijk Julianapark” is onjuist. Omdat de Julianalaan aansluit op de Prins Hendriklaan, is de entree van het Julianapark gesitueerd op de kop van de Nassaulaan. De tweede entree was door de naam Willem de Zwijgerlaan daartoe niet geschikt. De Oranjelaan is de vierde en niet de tweede entree tot de parken.
7. 20/135 Gememoreerd wordt dat het woonhuis Julianalaan 1 een kantoorbestemming heeft. Nu er sprake is van beschermd dorpsgezicht is het zaak de randen daarvan niet te verrommelen. Handhaven en waar nodig terug brengen van de woonfunctie is noodzakelijk. Dit geldt evenzeer voor de panden Geversstraat 31, 33, 35.
8. 20/135 Aan het groene karakter van de tuinen wordt helaas niet verbonden dat het open en halfopen karakter van de bebouwing daarom – conform het vigerende plan – gehandhaafd moet worden. Wel werd ingestemd met een inspraakreactie in deze zin.
9. 20/135 Laanbeplanting wordt terecht gerekend tot onderdeel dat bijdraagt aan het groene karakter. Er wordt bezwaar gemaakt tegen het vrijwel geheel vervallen van de laanbomen in de Kempenaerstraat.
10. 21/135 Met betrekking tot de ASC-locatie zijn met de raad (raadsbesluit 18 september 2006) afspraken gemaakt dat eventuele bebouwing, inclusief bebouwing van de Overveerpolder aan de raad wordt voorgelegd. Het is niet juist om de wijzigingsbevoegdheid dan aan B&W toe te kennen. Vooral gezien het bepaalde in art. 3.6.3 Wro.
11. 21/135 In 4.2 staat dat 50 grondgebonden woningen worden gerealiseerd. Dat moet ca. 50 zijn conform het raadsbesluit daarover. De tekst moet, mede gegeven de eisen van bebouwingsdichtheid (gelijk of lager) , daarom conform het raadsbesluit aangepast worden.
12. 21/135 De waterparagraaf onder 4.2 moet worden aangepast aan de thans bekende onderzoeken van bureau Tauw. Appellant heeft ernstig bezwaar tegen de voorgestelde compensatieregeling vóór definitief vast staat hoe het probleem van de hoge waterstand wordt aangepakt.
13. 23/135 Het loslaten van de herstructureringsvoorwaarden is niet acceptabel. Herstel van de fraaie gevelwand van de Leidsestraatweg verdraagt zich niet met “een bouwaccent op de hoek

van de Terweeweg/Leidsestraatweg”. Dit betekent dat de verrommeling van de gevelwand aan de Geversstraat wordt voortgezet aan de Leidsestraatweg. Het accent past niet bij de “Beukenhof”. Toepassing van de wijzigingsbevoegdheid wordt afgewezen.

14. 23/135 Het eerste woonhuis “De Kaap” is aan de woonfunctie onttrokken en heeft een horecafunctie gekregen. Daarover is niets terug te vinden in de tekst. Appellant is van mening dat de woonfunctie gehandhaafd moet worden.
15. 23/135 De woonfunctie van “de Kaap” moet niet alleen op de plankaart worden opgenomen, maar moet ook worden gehandhaafd en mag niet sluipenderwijs bij “de Beukenhof” worden gevoegd. Er zijn al te weinig starterswoningen.
16. 23/135 Onder 2. 10/135 is al bezwaar gemaakt tegen opnemen van de omstreken bouwlocaties. Die zijn ook hier van toepassing. Bezwaar wordt gemaakt tegen het op de plankaart opnemen van directe bouwtitels. De op pag. 24/135 opgenomen cursief gedrukte tekst moge dan wel door de raad zijn vastgesteld, maar de raad heeft zich daarmee niet uitgesproken over de locaties onder 4.4. en 4.5 van het ontwerpbestemmingsplan.
17. 23/135 In de onderbouwing van de woningbouwmogelijkheid voor Terweeweg 122a zijn niet de zware eisen terug te vinden als door de rechtbank (4 mei 2007) werd bedoeld.
18. 25/135 Op tal van plaatsen is de hoofdbebouwing groter dan het bouwvlak op de plankaart (zie 5.2 ontwerpbestemmingsplan). Is dit de bedoeling of wordt hiermee aangetoond dat sommige uitbouwen later zijn gerealiseerd? Sommige bouwvlakken zijn onjuist omdat originele uitbouwen buiten het bouwvlak vallen (bijv. Koninginnelaan 13).
19. 25/135 In 5.2 staat dat “alleen de onderdelen die het beschermd dorpsgezicht kunnen aantasten niet zijn opgenomen in het bestemmingsplan”. Welke onderdelen worden bedoeld? Zijn die onderdelen wel in het bestemmingsplan opgenomen voor zover er geen sprake is van beschermd dorpsgezicht? Welke onderdelen zijn dat?
20. 25/135 Appellant dringt er op aan dat vergunningen van parkeerplaatsen, die binnen het beschermd dorpsgezicht voor de voorgevelrooilijn zijn gerealiseerd, bij wisseling van eigenaar vervallen. Daarmee kan de groenfunctie worden hersteld en versterkt.
21. 25/135 Anders dan gesteld in 5.3. loopt de gevarieerdheid van het winkelaanbod sterk terug. Het aanbod is ook, anders dan gesteld, regionaal gericht. Aan versterking van het winkelconcentraat met verdere vergroting van parkeeroverlast in aangrenzende buurten bestaat zeker geen behoefte. Er moet een parkeerparagraaf worden toegevoegd in samenhang met de beoogde uitbreiding van winkels en bedrijven.
22. 25/135 Bovenwoningen blijken, anders dan onder 5.3-wonen wordt gesteld, door dienstverlenende bedrijven in gebruik te worden genomen.
23. 25/135 Welke locaties in het plangebied hebben nu reeds een multifunctioneel karakter (laatste regel blz. 25) en wat moet daaronder worden begrepen?
24. 26/135 Onder “bedrijven en kantoren” wordt gesteld dat handhaving van huidig gebruik uitgangspunt is. Appellant acht versterking van de woonfunctie (bijv. Julianalaan 1) gewenst. Dat is een wezenlijk ander uitgangspunt en kan ook gelden voor nader te noemen panden met de aanduiding GD (bijv. Geversstraat 31, 33, 35).
25. 26/135 Onder groenelementen G-2 ontbreken ten onrechte de beeldbepalende groenzones achter de Boonstraat, Emmalaan en langs de Spaargarenstraat. Deze stroken hebben, anders dan op de plankaart aangegeven, geen sportfunctie. In een van de stroken is ook een hondenuitlaatplaats aanwezig. Het plantsoen aan de Louise de Coligny laan is op de plankaart ten onrechte aangeduid met G-1 in plaats van G-2.

26. 26/135 Volgens de toelichting draagt laanbeplanting bij aan de woonkwaliteit. Onderbrengen bij de bestemming “verkeer” is onjuist. Groen (lees: bomen) wordt daardoor makkelijk ondergeschikt gemaakt aan verkeer. Daarom moet laanbeplanting onder gebracht worden in G-1.
27. 26/135 Indien de ASC-locatie tot woonlocatie wordt ontwikkeld doet de ontwikkelaar onderzoek naar de gevolgen voor verkeer en parkeren. Welke consequenties worden daaraan verbonden mede gegeven het voornemen om het winkelconcentraat te versterken zonder dat aan de parkeeroverlast aandacht wordt geschonken? (zie ook 21)
28. 27/135 De aanduiding “beide zijden” schept verwarring. Beter is aan te geven waar eventueel sprake is van één zijde (Rhijngeesterstraatweg en Geversstraat?). De Terweeweg is bovendien deels eenzijdig en deels tweezijdig opgenomen in het beschermd dorpsgezicht.
29. 28/135 Is er alleen sprake van verkoop en niet van onderhoud van motorvoertuigen? (“ex” moet zijn “en”)
30. 31/135 De lijst moet worden geactualiseerd (bijv. nr. 11: geen bouwmaterialen, maar Kruidvat). Op de etage bevinden zich bedrijven.
31. 33/135 Ook hier actualiseren (bijv. Vrijberg).
32. 35/135 Met betrekking tot de Charlotte de Bourbonlaan 18 en Terweeweg 122a, zie hier voorgenoemde bezwaren. Dat geldt ook voor pagina’s 36 t/m 39, 48, 49, 53.
33. 35/135 Met betrekking tot “bodem” zijn aanvullende gegevens beschikbaar middels het rapport Tauw.
34. 36/135 Met betrekking tot de wijzigingsbevoegdheid van B&W voor de locatie beukenhof geldt hetzelfde bezwaar als tegen die van de A.S.C.-locatie.
35. 43/135 Het hoofdstuk “Watertoets” moet aangepast worden aan de hand van het definitieve rapport Tauw en het commentaar daarop van het Hoogheemraadschap.
36. 48/135 Zie eerder geuite bezwaar tegen de wijzigingsbevoegdheid van B&W en de compensatiemogelijkheid.
37. 58/135 De MIP lijst is hier merkwaardig. Toen Julianalaan 1 “Taberna” werd genoemd was er geen woonhuis meer. Granenacker moet zijn ’s-Gravenacker.
38. 60/135 Paarse nota: de tekst is onjuist. De werkgroep Oud Oegstgeest is omgezet in Vereniging Oud Oegstgeest. Het was de vereniging die de inventarisatie maakte.
39. 63/135 De zin onder de tabel moet gegeven punt 38 aangepast worden. Bijv.: “In aanvulling op de paarse nota werden door de VOO later tevens de panden”.
40. 64/135 De Oranjewijk bestaat uit het Prins Hendrikpark, Julianapark en Oranjepark. Tekstregels 1 t/m 3 aanpassen.
41. 64/135 (zie ook 28) Ook hier “beide zijden” laten vervallen en enkele zijde benoemen (bijv. Rhijngeesterstraatweg, Geversstraat).

Reactie gemeente

In het algemeen wordt opgemerkt dat de toelichting geen deel uitmaakt van het (juridische gedeelte van het) bestemmingsplan. Het vormt een toelichting op hetgeen in het bestemmingsplan (plankaart en regels) regeling vindt. Wij zijn appellant dankbaar voor de geconstateerde omissies in de toelichting. De toelichting is op verschillende onderdelen aangepast naar aanleiding van deze zienswijzen. Niettemin is hierna op verschillende opmerkingen een reactie opgenomen.

Ad. 2

Korthedshalve zij verwezen naar onze reacties op de zienswijzen van A. Bongers en anderen over deze bebouwingsmogelijkheid.

Ad. 3

De bouwvergunning voor die woning was mogelijk binnen de bepalingen van het toen geldende bestemmingsplan en is dus zonder vrijstelling verleend.

Ad. 4

Deze mening van appellant delen wij niet. Bedoeld is om hiermee aan te geven welke veranderingen ten opzichte van het vigerend juridisch kader in de loop der tijd zijn aangebracht. Wij achten het om die reden wel gepast om dit ter toelichting op te nemen.

Ad. 7

In 1989 is voor Julianalaan 1 een vrijstelling van het vigerende bestemmingsplan ‘Centrum’ verleend om ter plaatse een kantoor te mogen uitoefenen. Er is dus sprake van een geldend recht, dat wij dienen te respecteren. In het bestemmingsplan Oranje Nassau krijgt Julianalaan 1 derhalve een woonbestemming met de aanduiding ‘kantoor toegestaan’.

In het vigerende bestemmingsplan ‘Centrum’ is voor de locaties Geversstraat 31, 33 en 35 een bestemming ‘Gemengde bebouwing in twee lagen, al dan niet met bijbehorende erven’ opgenomen. De op de plankaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen, alsmede winkels, kantoren, horecabedrijven, dienstverlenende en verzorgende bedrijven, eventueel gecombineerd met woningen, de bij deze hoofdgebouwen behorende bijgebouwen, andere bouwwerken en tuinen. Dit betekent dus dat in het geldende bestemmingsplan voor de adressen Geversstraat 31, 33 en 35 ook reeds een mogelijkheid is opgenomen om ter plaatse bijvoorbeeld een winkel te kunnen beginnen. Deze bestaande rechten willen wij ook in het bestemmingsplan Oranje Nassau handhaven. De situatie in het bestemmingsplan Oranje Nassau is om deze reden dus overeenkomstig de geldende situatie overgenomen.

Ad. 8

Door de bouwregels voor onder andere bijgebouwen wordt dit bereikt. Die regels bevatten overigens vrijwel dezelfde mogelijkheden als de bestaande bijgebouwenregeling.

Ad. 9

Laanbeplanting draagt bij aan de groene uitstraling van een straat. Laanbomen bevinden zich in het verkeersgebied en zijn binnen die bestemming ook mogelijk gemaakt. Het verwijderen of verplaatsen van bomen is gebonden aan de regels in de gemeentelijke bomenverordening 2007.

Ad. 10

Het is niet uitgesloten dat reeds tijdens de looptijd van dit bestemmingsplan het huidige gebruik van de bestemming op de A.S.C.-locatie wordt beëindigd. Als het huidige gebruik, om welke reden dan ook (bijvoorbeeld het niet beschikbaar komen van een andere locatie voor die functie) niet kan worden beëindigd kan geen toepassing worden gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid.

De raad heeft gemeend om in dit bestemmingsplan aan te geven in welk geval de aan de gronden gegeven bestemming “Sport” kan worden gewijzigd. Daarmee wordt invulling gegeven aan de ruimtelijke afweging in een breder kader van hetgeen op de locatie mogelijk wordt gemaakt voor het geval het huidige gebruik zal worden beëindigd. De Wet ruimtelijke ordening (artikel 3.6, lid 1, sub a) kent de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid uitsluitend toe aan burgemeester en wethouders. Het is de raad niet verboden om (gedeeltelijk) terug te komen op eerder genomen besluiten.

Ad. 11

In de inspraakreacties op het voorontwerp is verzocht om expliciet 50 woningen te vermelden. In het algemeen worden in bestemmingsplannen niet een exact aantal, maar een maximum aantal woningen bepaald. Door daarvan, op verzoek van appellant nu ca. 50 woningen van te maken kunnen er ook meer dan 50 woningen worden gerealiseerd. Dit is in tegenstelling tot de volgende opmerking van appellant dat er minder woningen mogelijk gemaakt moeten worden. Deze zienswijze is innerlijk tegenstrijdig. Wij achten het opnemen van “maximaal 50 woningen” in de tekst meer recht doen aan het bedoelde raadsbesluit, waarin overigens geen bebouwingsdichtheid is bepaald.

Ad. 12

De genoemde compensatiemogelijkheid is gebruikelijk. Het realiseren van oppervlaktewater bij nieuwbouw dient in principe binnen het peilgebied plaats te vinden. Dit is in overeenstemming met de uitgangspunten die het Hoogheemraadschap in die situaties hanteert.

Ad. 13

De locatie is, mede gezien de voorheen aanwezige bebouwing, geschikt voor bebouwing. Juist omdat nu nog niet bekend is hoe een ontwerp er uitziet is geen bouwtitel in het bestemmingsplan opgenomen. In het kader van de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid kan worden beoordeeld of een eventuele bebouwing zich zal voegen in de omgeving. Die procedure voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid biedt de mogelijkheden van bezwaar en beroep en is daarmee met voldoende waarborgen omgeven.

Ad. 14 en 15

Bedoeld pand is bestemd overeenkomstig de bestaande gebruiksfunctie.

Ad. 16

Deze bouwtitels zijn reeds geformaliseerd door verleende vergunningen. Zij moeten om die reden in het plan worden ingepast.

Ad. 17

De door de rechtbank geformuleerde eisen zijn in het kader van de desbetreffende afweging en vergunningverlening betrokken. Die behoeven hier niet herhaald te worden.

Ad. 18

Zoals is aangegeven in de toelichting zijn de bouwvlakken strak om de hoofdbebouwing getekend. Aanbouwen kunnen daardoor buiten het bouwvlak vallen. Dat geeft niet aan wanneer die aanbouwen tot stand zijn gekomen.

Ad. 20

Bebouwings- en gebruiksregels in bestemmingsplannen zijn niet persoonsgebonden.

Ad. 21

Uitgangspunt is om een bestemmingsplan te maken dat de huidige situatie mogelijk maakt en van hedendaagse regels voorziet. De tekst is op dit punt duidelijk. In de zienswijze is een belangrijk woord uit de tekst weggelaten. Het gaat om versterking van het “bestaande” winkelconcentraat.

Ad. 23

Bedoelde functies zijn op de plankaart overeenkomstig het bestaande gebruik bestemd.

Ad. 24

In 1989 is voor Julianalaan 1 een vrijstelling van het vigerende bestemmingsplan ‘Centrum’ verleend om ter plaatse een kantoor te mogen uitoefenen. Er is dus sprake van een geldend recht, dat wij dienen te respecteren. In het bestemmingsplan Oranje Nassau krijgt Julianalaan 1 derhalve een woonbestemming met de aanduiding ‘kantoor toegestaan’.

In het vigerende bestemmingsplan ‘Centrum’ is voor de locaties Geversstraat 31, 33 en 35 een bestemming ‘Gemengde bebouwing in twee lagen, al dan niet met bijbehorende erven’ opgenomen. De op de plankaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen, alsmede winkels, kantoren, horecabedrijven, dienstverlenende en verzorgende bedrijven, eventueel gecombineerd met woningen, de bij deze hoofdgebouwen behorende bijgebouwen, andere bouwwerken en tuinen. Dit betekent dus dat in het geldende bestemmingsplan voor de adressen Geversstraat 31, 33 en 35 ook reeds een mogelijkheid is opgenomen om ter plaatse bijvoorbeeld een winkel te kunnen beginnen. Deze bestaande rechten willen wij ook in het bestemmingsplan Oranje Nassau handhaven. De situatie in het bestemmingsplan Oranje Nassau is om deze reden dus overeenkomstig de geldende situatie overgenomen.

Ad. 25

Appellant heeft niet nader gemotiveerd om welke reden de door hem genoemde groenelementen als beeldbepalend moeten worden beschouwd.

Ad. 26

Zie onze reactie hierboven onder Ad. 9.

Ad. 27

Parkeren voor een mogelijk nieuwe ontwikkeling moet binnen de ontwikkelingslocatie worden opgelost conform de daartoe geldende parkeernorm.

Ad. 34

Onze reactie is dezelfde als ten aanzien van die op de zienswijze op de A.S.C.-locatie.

Ten aanzien van de regels:

1. 6/52 “12 bebouwingspercentage”: is dit juist? Het bouwvlak is toch voor 100% bebouwd. Betreft het niet het percentage van het bouwperceel (26)?
2. 16/52 Verwezen wordt naar bijlage 3 (vgl. art. 7.1, 8.1, 9.1, en 12.1). Enkele onjuistheden: Julianalaan 6 (met garage), Julianalaan 7 (met garage aan de Koninginnelaan) en Julianalaan 8 (met carport) zijn aangegeven met een “-” (d.w.z. geen parkeerplaats). Julianalaan 5 is aangegeven met een te handhaven parkeerplaats, terwijl die er niet is. Wat is de waarde van die lijst? Strekt handhavingsbeleidsvoornemen ten algemene nutte? Iedere parkeerplaats op eigen erf aan de parkeerzijde van een laan kost één algemene parkeerplaats.
3. 16/52 Wat is de reden om bij gemengd GD, art. 4.1 een bestaande niet-woonfunctie niet om te mogen zetten naar een woonfunctie? Woonfuncties mogen kennelijk wel omgezet worden in niet-woonfuncties. Zonder deugdelijke motivering is sprake van een Besluit dat bij appellant op bezwaar stuit.
4. 19/152 Het ontwerp maakt het mogelijk om tot 100m² bijgebouwen te bouwen met een max. van 80% van het perceel ten behoeve van mantelzorg. Daarmee wordt de weg vrij gemaakt om het groene Oegstgeest vrijwel geheel te verstenen. Terughoudend beleid is noodzakelijk. Uitbreiding voor dat doel zou uitdrukkelijk een tijdelijk karakter moeten hebben (zie ook lid 4 op blz. 38).
5. 22/52 (Art. 5, lid 1, sub g.) Voorzieningen voor verkeer en verblijf mogen niet onder groen (G-1) worden gebracht, maar moeten afzonderlijk geregeld worden. Laanbomen (G-1) worden zo ruilgoed voor parkeerplaatsen.
6. 23/52 (Groen) Onder 25 (toelichting) is al bezwaar gemaakt tegen het ontbreken van de beeldbepalende groenzones rond het A.S.C.-terrein. Ook op de plankkaart ontbreken deze zones.
7. 26/52 Zie bezwaar onder 13 (toelichting).
8. 31/52 Zonder uitleg in de toelichting in de juridische planbeschrijving kan appellant niet instemmen met art. 9, lid 4 (onthefing van gebruiksregels).

9. 31/52 Zie bezwaren onder 10, 12 en 25 (toelichting).
10. 32/52 Lid 5, sub p geeft een ander beeld van de situatie dan de werkelijke. A.S.C. heeft iedere andere locatie dan de Overveerpolder afgewezen. De mogelijke ontwikkeling van woningbouw aan de Duivenvoordestraat en de ontwikkeling van de Overveerpolder tot A.S.C.-terrein zijn onverbrekkelijk met elkaar verbonden. Indien de locatie Overveerpolder niet verworven kan worden ontstaat een volledig nieuwe situatie. De raad dient dan in de gelegenheid te zijn zich op basis van de nieuwe omstandigheden uit te spreken. De tekst dient overeenkomstig het raadsbesluit aangepast te worden.
11. 33/52 Laanbomen en verkeer moeten gescheiden worden. Groen bij groen.
12. 34/52 Duidelijk maken waar steigerbouw mogelijk zou zijn.
13. 35/52 Zie eerdere zienswijze m.b.t. Terweeweg 122a.
14. 37/52 Na “ten hoogste 40% van de gronden” aangeven of hier bedoeld is van de perceelsgrootte, dan wel perceelsgrootte minus hoofdbebouwing.
15. 37/52 Indien met de regel sub c bedoeld is dat de buurman geconfronteerd wordt met 3 meter hoogte in plaats van 2,5 meter, dan daartegen bezwaar.
16. 37/52 In sub d wordt gemist hoe de buurman onderhoud kan plegen aan de eigen woning, indien de woning in de perceelgrens is gebouwd.
17. 38/152 De situatie als bedoeld in lid 3, sub c kan zich ook voordoen bij bouwwerken zonder bijzondere waarden, dus de tekst aanpassen.
18. 43/52 Appellant ziet niet in waarom de nadere eisen als genoemd in art. 14, lid 3 alleen gesteld kunnen worden bij groenstructuren in de openbare ruimte. Ook voor- en zijtuinen kunnen groenstructuren van belangrijke betekenis hebben. Kapvergunningstelsel en aanwijzing van beschermde bomen blijkt niet altijd voldoende, of is dit artikel ongelukkig geformuleerd?
19. 44/52 Appellant bepleit ten behoeve van het karakter van het beschermd dorpsgezicht een zeer terughoudend ontheffingsbeleid.
20. Appellant mist (zie ook zienswijze 20 op de toelichting) een duidelijke samenhangende visie op het parkeerprobleem in het plangebied.
21. In de Nassaulaan bevinden zich op perceel (kadastraal genummerd 6713) autoboxen die niet op de plankaart als zodanig staan aangegeven.
22. Hoewel het bestemmingsplan geen uitspraken bevat over soorten verharding is het gewenst om op enigerlei wijze vast te leggen dat in het plangebied (zeker binnen het beschermd dorpsgezicht) geen “kaal” asfalt wordt gebruikt, maar verharding wordt afgewerkt met fijn grint (parelgrint) conform toezegging van een wethouder.

Reactie gemeente

Ad. 1

De regels kennen geen bebouwingspercentage, zodat dit begrip niet gedefinieerd hoeft te worden. Het begrip ‘bebouwingspercentage’ is geschrapt.

Ad. 2

De lijst is, waar nodig, aangepast.

De handhaving van bestaande parkeerplaatsen op eigen terrein komt ten goede aan vermindering van de parkeerdruk in het plangebied. De gedachte hierbij is dat een in-/uitrit minder ruimte beslaat dan een parkeerplaats in het openbaar gebied.

Ad. 3

Het is niet gewenst om de winkelfunctie in een bestaand winkelbestand om te kunnen zetten naar de woonfunctie. Dit leidt tot ongewenste negatieve effecten op de winkelfunctie in de winkelstraat.

Ad. 4

Het gemeentelijk beleid is erop gericht in het kader van groot maatschappelijk belang, de mogelijkheden te scheppen om mantelzorg te kunnen effectueren. Daarbij kan het noodzakelijk zijn dat een ruimere bebouwingsmogelijkheid mogelijk is. Het bestemmingsplan beoogt met deze regeling daaraan tegemoet te kunnen komen. Van geval tot geval zal moeten worden beoordeeld of, en in welke mate in het concrete geval van de ontheffing gebruik zal mogen worden gemaakt. Daarmee is voldoende terughoudendheid verzekerd.

Tijdelijke voorzieningen zijn in de wet uitsluitend mogelijk voor tijdelijke behoefte in een beperkte tijd (maximaal 5 jaar). Dat biedt onvoldoende mogelijkheden voor de hier beoogde uitzondering op de bestaande bijgebouwenregels.

Ad. 5

Deze zienswijze is juist. Sub g is geschrapt uit artikel 5, lid 1.

Ad. 6

Deze zienswijze is niet nader gemotiveerd. De bedoelde groenvoorzieningen staan op de eigendom van het sportterrein. Zij maken deel uit van de eventuele herontwikkeling. In dat kader zal moeten worden bezien welke bestemming de groenvoorzieningen daarbinnen krijgen.

Ad. 7

Zie onze reactie op zienswijze 13 op de toelichting.

Ad. 8

Deze zienswijze is juist. Bedoelde regel is geschrapt.

Ad. 9

Zie onze reactie op zienswijzen 10, 12 en 25 op de toelichting.

Ad. 10

Zie onze reactie op zienswijze 10 op de toelichting.

Ad. 11

Laanbomen bevinden zich in het verkeersgebied en zijn binnen die bestemming ook mogelijk gemaakt. Laanbeplanting draagt weliswaar bij aan de groene uitstraling van een straat, maar de primaire functie van deze gronden is die ten behoeve van het verkeer.

Ad. 12

Gezien het openbare karakter van de tot water bestemde plandelen achten wij het niet noodzakelijk om binnen de bestemming zones aan te geven waarbinnen de bouw van steigers mogelijk is.

Ad. 13

Zie onze eerdere reactie op deze zienswijze.

Ad. 14

Deze zienswijze is juist. De regel is overeenkomstig aangepast.

Ad. 15

Binnen 3,5 meter achter de achtergevel is een bouwhoogte van 3 meter tot op de erfgrens mogelijk. Op grotere afstand vanaf de achtergevel is de hoogte voor bijgebouwen eveneens gesteld op 3 meter.

Vergunningvrije bijgebouwen mogen gebouwd worden in de erfgrens tot een hoogte van 3 meter. Het is dan redelijk om deze zelfde maat op te nemen voor andere bijgebouwen.

Deze zienswijze is overigens niet nader gemotiveerd.

Ad. 16

In het Burgerlijk Wetboek zijn daarvoor bepalingen opgenomen. Dit hoeft geen nadere regeling in ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen.

Ad. 17

Wij achten het niet noodzakelijk om voor de door appellant bedoelde situaties dezelfde beperkingen op te nemen.

Deze zienswijze is overigens niet nader gemotiveerd.

Ad. 18

Mede omdat de bestaande regelgeving niet voldoende is, is hier de bevoegdheid opgenomen om in die situaties nadere eisen te kunnen stellen in relatie tot de cultuurhistorische waarden van de binnen het aangewezen beschermd dorpsgezicht gelegen gronden. Er is geen sprake van een ongelukkige formulering.

Ad. 19

Deze ontheffingsmogelijkheid is geheel in overeenstemming met het beleid om een vermindering van de parkeerdruk in het plangebied mogelijk te maken en te bevorderen.

Ad. 20

Appellant meent dat vergroting van het winkelconcentraat wordt nagestreefd. Dit is onjuist. Zie in dit verband ook onze reactie op de desbetreffende zienswijze op de toelichting. Een van de doelstellingen in het bestemmingsplan is, zoals eerder gememoreerd, wel om het mogelijk te maken om de parkeerdruk in het plangebied te verminderen. Wij achten het niet noodzakelijk om in een conserverend plan een afzonderlijk parkeerbeleid op te nemen.

Ad. 21

Deze zienswijze is juist. De plankaart is overeenkomstig aangepast.

Ad. 22

Het is niet gebruikelijk om materialen voor verhardingen op te nemen in de regels van bestemmingsplannen. Ook in dit plan achten wij dat niet noodzakelijk. De aanwijzing tot beschermd dorpsgezicht bevat ook geen onderdelen die daarvoor aanleiding zouden kunnen geven. Tot slot zij opgemerkt, dat het voorschrijven van een bepaalde verharding, zoals door appellanten wordt betoogd, de toepassing van andere, mogelijk ook passende, verhardingen onmogelijk zou maken.

Ten aanzien van “Beschermd Dorpsgezicht Oranjewijk” (concept maart 2006):

- Pag. 7 : “Nassaupark” is nieuw (en onjuist). De parken heten Prins Hendrikpark, Julianapark en Oranjepark.
- Pag. 9 : Er is sprake van een ontwikkeling op twee strandwallen.
- Pag. 9 : Oude Rijn moet zijn Rijn.
- Pag. 9: De Terweeweg werd Achterweg genoemd. De Wijttenbachweg heette Lijtweg.
- Pag. 9: “De gele tram” (Leiden – Posthof – Wassenaar – Den Haag) vormde minstens zo’n belangrijke rol in de ontwikkeling van Oegstgeest tot forensengemeente.
- Pag. 9: Nassaupark: zie opmerking bij pag. 7.
- Pag. 10: De laatste zin is onjuist. De entree draagt de naam Julianapark.
- Pag. 11: Het is niet de tweede, maar de vierde entree.

- Pag. 13: Koninginneweg wijzigen in Koninginnelaan.
- Pag. 14: De mededeling “beide zijden” is verwarrend. Beter ware te vermelden waar sprake is van “enkelzijdig”.
- Pag. 14: Door de Oranjewijk tot beschermd dorpsgezicht te benoemen, zijn te beschermen waarden door B&W overgenomen. Eén daarvan is de belangrijke rol van tuinen in het straatbeeld. Naar het oordeel van appellanten is dat te weinig terug te vinden in het ontwerpbestemmingsplan. Veel te gemakkelijk wordt parkeren in tuinen toegestaan waarbij voorbij wordt gegaan aan het feit dat het deel van de voortuin tot parkeerplaats als tuin in feite meestal verdwijnt. Een verdere verharding is het gevolg.

Reactie gemeente

Opmerkingen met betrekking tot het concept-aanwijzingsbesluit “Beschermd Dorpsgezicht Oranjewijk” dienen in de besluitvorming daaromtrent aan de orde te komen. Wij verwijzen hier dan ook naar die besluitvorming.

Besluit

- De zienswijzen ten aanzien van de toelichting voor kennisgeving aannemen met dank voor de correctie bij gebleken onjuistheden.
- De zienswijzen 1, 5, 6 en 21 ten aanzien van de regels gegrond verklaren.
- Zienswijze 2 ten aanzien van de regels deels gegrond en deels ongegrond verklaren.
- De overige zienswijzen ten aanzien van de regels ongegrond verklaren.
- De zienswijzen ten aanzien van de teksten van en bij het aanwijzingsbesluit tot beschermd dorpsgezicht ongegrond verklaren

12. Mr. J.G. Hinnen, Postbus 11231, 2301 EE Leiden, namens A. Bongers en anderen d.d. 12 augustus 2008, ingekomen op 12 augustus 2008.

Zienswijzen

Deze zienswijzen zijn gelijklopend als de door de heer Bongers ingediende zienswijzen, welke hiervoor zijn weergegeven onder 3.

Reactie gemeente

Zie onze reactie op de zienswijzen onder 3 van de heer Bongers.

Besluit

Deze zienswijze ongegrond verklaren.

13. L.P.J. en R.J. van Hoeken, Prins Bernhardlaan 49/51, 2341 KJ Oegstgeest, d.d. 31 juli 2008, ingekomen op 1 augustus 2008.

Zienswijzen

- Appellanten maken bezwaar tegen het vervallen van de bestaande bouwlocatie aan de Marelaan, ter hoogte van de Willinklaan. De Structuurvisie 2005 – 2020 biedt ruimte voor handhaving van bestaande groen- en bouwlocaties. In de Structuurvisie staat niet dat bestaande bouwlocaties moeten verdwijnen.
- Er is in de omgeving een geringe bebouwingsdichtheid en er is al veel groen aanwezig.
- De bouwlocatie is al voor de oorlog als passend in de omgeving vastgesteld. Het ligt dus in de rede om de locatie alsnog te bebouwen.

Reactie gemeente

Voor de onderhavige locatie zal in het bestemmingsplan één bouwmogelijkheid worden opgenomen.

Besluit

De zienswijze gegrond verklaren.

14. Hoogheemraadschap van Rijnland, Postbus 156, 2300 AD Leiden, d.d. 6 augustus 2008, ingekomen op 8 augustus 2008.

Zienswijzen

De breedte van de waterkering, zoals die nu op de kaart staat, is onjuist. Deze is, gemeten vanaf de middenkruinlijn, ca. 20 meter breed (naar beide zijden). Bij de verdere uitwerking van het bestemmingsplan moet daarmee rekening worden gehouden.

Reactie gemeente

De plankaart wordt aangepast.

Besluit

De zienswijze gegrond verklaren.

15. R. van der Hoorn, Geversstraat 5, 2341 GA Oegstgeest, d.d. 13 augustus 2008, ingekomen op 13 augustus 2008.

Zienswijzen

- a. De werkelijke goot- en nokhoogte van de woning Geversstraat 5 is ca 130 cm hoger dan op de plankaart is aangegeven.

- b. De sportschool is een bedrijf en heeft nu de bestemming “Maatschappelijk” gekregen.
- c. In het geldende bestemmingsplan staat dat een dienstwoning mag worden gebouwd. Deze mogelijkheid is niet in het ontwerp overgenomen.
- d. In het geldende bestemmingsplan mag max. 95% worden bebouwd. Die mogelijkheid is niet in het ontwerp overgenomen.
- e. In het ontwerp is bepaald dat alleen het achterste gedeelte als sportschool mag worden gebruikt. Dat is onjuist.

Reactie gemeente

Ad. a

Deze zienswijze is juist. De plankaart is overeenkomstig deze zienswijze aangepast.

Ad. b

De sportschool is binnen de bestemming “Maatschappelijk” overeenkomstig het bestaande gebruik bestemd. Dit maakt een bedrijfsmatig gebruik mogelijk.

Ad. c

Deze zienswijze is juist. De mogelijkheid voor een dienstwoning voor “spc” is alsnog in het plan opgenomen.

Ad. d

Er is in dit bestemmingsplan gekozen voor een andere systematiek van bestemmen. Om de bestaande bebouwing is nu een strakke bebouwingsgrens getrokken. Daarnaast bestaat er nu een bebouwingsregeling voor de erven.

Ad. e

Deze zienswijze is juist. De aanduiding op de plankaart is aangepast.

Besluit

Zienswijzen a, c en e gegrond, zienswijze b en d ongegrond verklaren.

16. W. S.G. Jansen, Boekweitkamp 34, 2353 HJ Leiderdorp, d.d. 31 juli 2008, ingekomen op 8 augustus 2008.

Zienswijzen

- Appellant heeft bezwaar tegen het vervallen van bebouwingsmogelijkheid van het perceel Prins Bernhardlaan 1 in Oegstgeest.
- Appellant vreest waardedaling van de grond door deze veranderde bestemming. Bij het niet honoreren van de bouwlocatie verwacht appellant een schadevergoeding .

Reactie gemeente

De in het vorige, thans vigerende bestemmingsplan bestaande bouw mogelijkheden zijn alsnog in dit plan gehandhaafd.

Besluit

Deze zienswijze gegrond verklaren.

17. E.S.G. Jongeneel, Juffermansstraat 26, 2341 JK Oegstgeest, d.d. 8 augustus 2008, ingekomen op 12 augustus 2008.

Zienswijzen

Deze zienswijzen zijn gelijkkluidend als de door de heer Bouter ingediende zienswijzen, welke hiervoor zijn weergegeven.

Reactie gemeente

Zie onze reactie op de zienswijzen van de heer Bouter.

Besluit

Deze zienswijzen ongegrond verklaren.

18. K. Keuning en A.E. Keuning-van Leeuwen, Juffermansstraat 24, 2341 JK Oegstgeest, d.d. 9 augustus 2008, ingekomen op 12 augustus 2008.

Zienswijzen

Deze zienswijzen zijn gelijkkluidend als de door de heer Bouter ingediende zienswijzen, welke hiervoor zijn weergegeven.

Reactie gemeente

Zie onze reactie op de zienswijzen van de heer Bouter.

Besluit

Deze zienswijzen ongegrond verklaren.

19. M.A. Lancel-De Jongh, Prins Bernhardlaan 47, 2341 KJ Oegstgeest, d.d. 31 juli 2008, ingekomen 31 juli 2008.

Zienswijzen

Appellante maakt bezwaar tegen het vervallen van de bebouwingsmogelijkheid op het perceel kadastraal bekend sectie C, nr. 4233, deels bij haar in eigendom en grenzend aan haar woonperceel aan de zijde van de Marelaan. Zij verwijst mede naar de door L.P.J. en R.J. van Hoeken ingediende zienswijzen met betrekking tot hetzelfde perceel.

Het betreft hier geen nieuwe bouwlocatie, maar een reeds lang bestaande mogelijkheid. Toen de heren Hoeken recent een 2 m. hoge schutting hadden geplaatst, werd van gemeentezijde aangegeven dat deze te hoog was. Daarbij werd door de gemeente gesteld dat het hier een bouwlocatie betreft en het terrein als vooraanzicht aangemerkt moest worden.

Reactie gemeente

Voor de onderhavige locatie zal in het bestemmingsplan één bouwmogelijkheid worden opgenomen.

Besluit

Deze zienswijze gegrond verklaren.

20. Mr. A.P. Luitingh, Louise de Colignylaan 19, 2341 CH Oegstgeest, d.d. 25 juli 2008, ingekomen op 25 juli 2008.

Zienswijzen

- a. Appellant wenst hier als herhaald en ingelast te beschouwen zijn tegen het voorontwerpbestemmingsplan ingebrachte inspraakreacties, voor zover daaraan niet of niet volledig is voldaan. Hij verwijst daarvoor korthedshalve naar:
- b. Aan het parkje in de Louise de Colignylaan is de bestemming G1 toegekend. Dat moet beeldbepalend groen zijn (G2). Het getuigt niet van enig historisch besef van deze locatie om dit aan te merken als een van de openbare groenperken aan te geven die in mindere mate bijdraagt aan de groenqualiteit in de woonwijk en derhalve niet wordt aangemerkt als beeldbepalend groen.
- c. De groenvoorziening tussen de Colignylaan nrs. 27 en 29 moet ook als beeldbepalend groen (G2) worden bestemd. Daardoor wordt bereikt dat alle openbare groenvoorzieningen, die in één lijn met elkaar liggen, als beeldbepalend voor deze wijk met elkaar verbonden worden.
- d. Op de plankaart ontbreekt een aantal waterbestemmingen. In het Bos van Wijckerslooth ontbreekt de watergang vanaf de sloot aan de achterzijde van de percelen Louise de Colignylaan 11 t/m 17 naar het monument midden in het bos. Voorts dient de sloot langs Louise de Colignylaan 29 tot achter het perceel door te lopen. De sloot die vanaf de vijver onder de brug in de Louise de Colignylaan/ Burg. Van Griethuysenplein doorloopt, ontbreekt

grotendeels langs het perceel Burg. Van Griethuysenplein 12 en geheel achter de percelen aan de Waldeck Pyrmontlaan 3 t/m 9.

- e. Door B&W is gesteld dat om alle bebouwing een strak bouwvlak getrokken wordt. Op veel plaatsen wordt niet de werkelijke contour van de bebouwing aangehouden. Daardoor worden wezenlijke onderdelen van de oorspronkelijke hoofdbebouwing nu als aan- en bijgebouwen beschouwd. Met name bij het hoekperceel Louise de Colignylaan 19 zijn 2 delen van de oorspronkelijke bebouwing uit de jaren '30 niet meegenomen in het bouwvlak.
- f. Op de plankaart is veelal niet de juiste goot- en nokhoogte opgenomen. In het bouwvlak Louise de Colignylaan 3 t/m 9 staan 2 verschillende goot- en nokhoogtes vermeld, terwijl het gehele bouwvlak hetzelfde is. In het bouwvlak Louise de Colignylaan 19 t/m 25 moeten de goot- en nokhoogte wordt aangepast in 6m, resp. 12m. Goot- en nokhoogte van Louise de Colignylaan 29 zijn te hoog, bovendien moet die gedifferentieerd worden in verband met de bijzondere bebouwing daar.
- g. De bestemming (Maatschappelijk) voor Louise de Colignylaan 29 moet, in het bijzonder ter bescherming van het beschermd dorpsgezicht en het behoud van het karakter en woongenot van de wijk, beperkt worden tot het huidige gebruik, dagcentrum voor gehandicapten.
- h. In art. 12, lid 2, sub III b is het percentage ten onrechte teruggebracht van 50% naar 40%.
- i. Het bepaalde in art. 12, lid 2, sub III h, is onbegrijpelijk in verhouding met het bepaalde in artikel 10, leden 1 en 2.
- j. De ontheffingsmogelijkheid in art. 12, lid 4, sub a, tweede gedachtenstreepje moet ook los van het bepaalde bij het eerste gedachtenstreepje gelden.

Reactie gemeente

Ad. a

Appellant heeft niet nader onderbouwd waarom de reactie op zijn inspraakreactie bij hem op bezwaren stuit. De vermelding “voor zover daaraan niet tegemoet is gekomen” volstaat niet als motivering van deze zienswijze.

Ad. b

Wij achten het om eerder in het kader van de inspraakprocedure vermelde redenen niet noodzakelijk om bedoelde groenvoorzieningen als beeldbepalend aan te merken en te bestemmen. Het noemen van (het ontbreken) van historisch besef is geen reden om deze zienswijze te honoreren.

Ad. c

Bedoelde eenheid in de groenvoorziening kan evengoed worden bereikt zonder de bestemming ‘beeldbepalend’. Wij achten het om eerder in het kader van de inspraakprocedure vermelde redenen niet noodzakelijk om bedoelde groenvoorzieningen als beeldbepalend aan te merken en te bestemmen.

Ad. d

Deze zienswijze is juist. De plankaart is aangepast.

Ad. e

Zoals is aangegeven in de toelichting zijn de bouwvlakken strak om de hoofdbebouwing getekend. Aanbouwen kunnen daardoor buiten het bouwvlak vallen. Dat geeft niet aan wanneer die aanbouwen tot stand zijn gekomen.

Ad. f

Deze zienswijze is (deels) juist. De aangegeven maten zijn op de plankaart aangepast met dien verstande dat geen differentiatie per woning is aangegeven. Het gaat immers om maximale goot- en bouwhoogtes per woning.

Ad. g

Binnen de bestemming Maatschappelijk is een nadere aanduiding van het soort maatschappelijk gebruik niet noodzakelijk. Wij hebben geen reden om aan te nemen dat andere (niet nader door appellant genoemde) vormen van maatschappelijk gebruik het beschermde dorpsgezicht zouden benadelen, gelet op de in het aanwijzingsbesluit genoemde, te beschermen waarden. Hetzelfde geldt ten aanzien van het karakter van de wijk. Niet nader is aangegeven waardoor en in welke mate appellanten menen dermate in hun woongenot zouden kunnen worden aangetast dat dit de door hen gewenste bescherming behoeft.

Ad. h

Met de bepaling voor de bouw van bijgebouwen is aangesloten op de thans vigerende “regeling bijgebouwen”. Ook daarin is als algemene regel opgenomen dat maximaal 40% van de gronden mag worden bebouwd met een maximum van 60 m².

Deze zienswijze is overigens niet van een motivering voorzien.

Ad. i

De bouwmogelijkheid voor autoboxen is in beide, door appellant genoemde, regels consistent als zodanig aangegeven.

Niet nader is gemotiveerd waarom appellant de mening heeft dat een en ander niet met elkaar in verhouding zou zijn.

Ad. j

Appellanten hebben niet aangegeven om welke reden zij die mening hebben. Wij hebben gemeend om ten behoeve van het verlenen van mantelzorg een extra oppervlakte voor bijgebouwen mogelijk te moeten maken.

Besluit

De zienswijze d gegrond verklaren. De zienswijze f deels gegrond en deels ongegrond verklaren

De overige zienswijzen ongegrond verklaren.

21. Mr. Drs. J. Nieuwenhuis en E. Schrandt, Louise de Colignylaan 18, resp. 17 en anderen, d.d. 8 augustus 2008, ingekomen op 8 augustus 2008.

Zienswijzen

De zienswijzen komen overeen met de zienswijzen van Mr. A.P. Luitingh

Reactie gemeente

Zie onze reactie op de zienswijzen van Mr. A.P. Luitingh.

Besluit

De zienswijze d gegrond verklaren. De zienswijze f deels gegrond en deels ongegrond verklaren.

De overige zienswijzen ongegrond verklaren.

22. Mw. J. Prins, Deutzstraat 7, 2342 AC Oegstgeest, d.d. 11 augustus 2008, ingekomen 12 augustus 2008 , eerder ook mondeling telefonisch naar voren gebracht op 4 augustus 2008.

Zienswijzen

Het terugbrengen van de maximale goot- en nokhoogte van het perceel Willem de Zwijgerlaan 2a tot 4 m kan waardedaling veroorzaken. Verzocht wordt om de tot nu toe geldende goot- en nokhoogte te handhaven. In het geldende bestemmingsplan is de goothoogte 5m en de nokhoogte onbeperkt.

Reactie gemeente

Deze zienswijze is juist. De plankaart is aangepast.

Besluit

Deze zienswijze gegrond verklaren.

23. Mr. S.D. van Reenen, DAS Rechtsbijstand, Postbus 23000, 1100 DM Amsterdam, namens mevrouw L.T. van der Wielen, d.d. 5 augustus 2008, ingekomen 5 augustus 2008.

Zienswijzen

- a. De bebouwingsmogelijkheden voor het perceel Prinses Beatrixlaan 14 zijn, ten opzichte van het geldende bestemmingsplan beperkt, met name de uitbreidingsmogelijkheden aan de voorzijde en aan de zijkant zijn nagenoeg onmogelijk gemaakt.
- b. In het geldende bestemmingsplan wordt voor bebouwingsmogelijkheden onderscheid gemaakt tussen als “erf” en als “tuin” bestemde gronden. Voor hoekwoningen mag daarin aan de zijgevel worden aangebouwd. De woning heeft een zijtuin die voor 60m² bestemd is voor erf. Aan de voorzijde heeft de woning een bebouwingsstrook van 25 m². In het nieuwe ontwerpbestemmingsplan is bebouwing aan de voorzijde en in de zijtuin ernstig beperkt tot in het geheel niet meer mogelijk gemaakt.
- c. In de definitiebepaling is een verklaring van de begrippen erf en tuin opgenomen, maar in art. 12 is geen onderscheid gemaakt tussen de bestemmingen tuin en erf aangaande de bebouwingsmogelijkheden.
- d. In art. 12, lid 2, onder III, sub f bedraagt de max. diepte van een aan-/uitbouw 3,5 m, gemeten vanuit de oorspronkelijke gevel. In sub c is ook een aan-/uitbouw mogelijk. Is die ook max. 3,5 m?
- e. Het perceel van appellant heeft een zeer grote en diepe zijtuin, geldt ook daar deze beperkte uitbreidingsmogelijkheid?
- f. In art. 12, lid 2, onder III, sub c is een max. hoogte voor aan-/uitbouwen van 3 m opgenomen, terwijl in sub e gerept wordt over een hoogte van 4 m. Dit is strijdig met elkaar.
- g. De bebouwingsvoorschriften zijn onduidelijk en zeer lastig. Dit maakt het ontwerpbestemmingsplan in strijd met de rechtszekerheid. Het is appellant niet duidelijk welke bebouwingsmogelijkheden voor haar perceel beschikbaar zijn.
- h. Met de gemeente is gesproken en gecorrespondeerd over uitbreidingsplannen voor de woning. Tekeningen worden gemaakt. Met dit ontwerpbestemmingsplan komen die plannen in gevaar.
- i. Verzocht wordt om uitbreiding van het bebouwingsvlak aan de zijgevel en de voorgevelrooilijn gelijk te trekken met de voorgevel van de woning Prinses Beatrixlaan 16.

Reactie gemeente

Ad. a

Bijgebouwenregeling is nagenoeg gelijk aan die in het tot nu toe geldende bestemmingsplan.

Ad. b

Uitbreidingsmogelijkheden aan de voorgevel is uit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk vanwege de aantasting van de karakteristiek van het plangebied. Uitbreiding aan de zijgevel is mogelijk conform de regels met betrekking tot aan- en uitbouwen en bijgebouwen.

Ad. c

Dat klopt. In de systematiek van dit plan is dat onderscheid niet meer gemaakt.

Ad. d

In genoemd sub f is de maximale bouwdiepte geregeld voor bijgebouwen. In sub c is de maximale bouwhoogte geregeld voor bijgebouwen.

Ad. e

De regeling voor bijgebouwen geldt in het algemeen voor elke situatie, tenzij om specifieke reden een ontheffingsmogelijkheid is opgenomen in de regels.

Ad. f

In art. 12, lid 2, onder III, sub c is de hoogte bepaald voor bijgebouwen. In sub e is de hoogte bepaald voor aan- en uitbouwen. Er is geen sprake van strijdigheid van deze regels. Voor het verschil tussen bijgebouwen en aan- en uitbouw zij verwezen naar de begripsbepalingen in artikel 2 van de regels.

Ad. g

De bouwregels (voorheen bebouwingsvoorschriften genoemd) zijn logisch opgebouwd telkens voorzien van een bovenschrift waarvoor ze gelden. Mits goed gelezen, zijn de regels voldoende duidelijk om de rechtszekerheid te bieden die van een bestemmingsplan verwacht moet worden. Niet nader is gemotiveerd welke onduidelijkheden in de regels aanleiding geven voor deze zienswijze.

Ad. h

Bedoelde uitbreidingsplannen zijn inderdaad besproken. Daarbij is aangegeven dat uitbreidingsmogelijkheden aan de zijgevel, die groter zijn, dan de (reeds bestaande) regels voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen, niet wenselijk zijn.

Ad. i

Idem ad. a

Besluit

Zienswijze c gegrond verklaren. Zienswijze a deels gegrond, deels ongegrond verklaren.

De overige zienswijzen ongegrond verklaren.

24. Mr. P. Rijpstra, Postbus 85996, 2508 CR Den Haag, namens mevrouw J.J. Kuipers-Pel, d.d. 29 juli 2008, ingekomen op 30 juli 2008.

Zienswijzen

Een deel van de bij de woning van appellante behorende grond heeft in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming sportterrein met wijzigingsbevoegdheid voor woningbouw gekregen. Verzocht wordt om het eigendom (kadastrale aanduiding 2925) een woonbestemming te geven. In 1998 werd nog vrijstelling verleend voor de bouw van een schuur op die gronden.

Reactie gemeente

Nader onderzoek wijst uit dat de gronden, kadastraal genummerd 2925 geen eigendom van appellante is, maar van de gemeente. Deze gronden behoren bij het sportterrein.

Besluit

Deze zienswijze ongegrond verklaren.

25. H.F. Sep, Koninginnelaan 13, 2341 EW Oegstgeest, d.d. 5 augustus 2008, ingekomen op 5 augustus 2008.

Zienswijzen

Het bebouwingsvlak voor het perceel, kadastraal genummerd sectie C, nr. 2524 is niet juist. De uitbouw maakt deel uit van het oorspronkelijke gebouw.

Reactie gemeente

Zoals appellant aangeeft is sprake van een uitbouw of wel een aanbouw. Zoals is aangegeven in de toelichting zijn de bouwvlakken strak om de hoofdbebouwing getekend. Aanbouwen kunnen daardoor buiten het bouwvlak vallen. Dat geeft niet aan wanneer die aanbouwen tot stand zijn gekomen.

Besluit

Deze zienswijze ongegrond verklaren.

26. J.F. Snik, Laan van Oud Poelgeest 24, 2341 NK Oegstgeest, d.d. 12 augustus 2008, ingekomen op 13 augustus 2008.

Zienswijzen

- a. Het groenelement tussen de Laan van Poelgeest nrs. 24 en 26 is bestemd tot Groen (G-1). Het is niet als beeldbepalend beschouwd en kan daardoor ook bestemd worden voor verkeer en verblijf. Het is echter een stukje groen waar we zuinig op moeten zijn en dat bovendien de achterliggende bebouwing bescherming biedt tegen onrust en lawaai van de rotonde.
- b. In de plantoelichting is vermeld dat het bestemmingsplan voldoet aan de Wet tot wijziging van de Wet Milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) van 11 oktober 2007. Gezien de toename van het

verkeer (dat van de rotonde ter hoogte van de Hofdijck en van de Laan van Oud Poelgeest gebruik maakt) kan de vraag gesteld worden of uiterlijk 1 januari 2010 ter plekke geen overschrijdingen van de grenswaarden inzake de luchtkwaliteit meer plaatsvinden. In het kader van de voorbereiding van dit bestemmingsplan had onderzoek moeten plaatsvinden naar de luchtkwaliteit ter plaatse van de bebouwing aan de Laan van Oud Poelgeest. Dit is ten onrechte achterwege gelaten.

- c. De verkeersintensiteit in de omgeving van de rotonde Hofdijck/ Laan van Oud Poelgeest en op de rotonde is na 2006 excessief toegenomen. Het had dan ook in de rede gelegen om in het kader van het bestemmingsplan onderzoek te doen naar de geluidhinder vanwege wegverkeer ter plekke van de bebouwing in de nabijheid van bedoelde rotonde. Het bestemmingsplan had vergezeld moeten gaan van een akoestisch onderzoek met betrekking tot de geluidbelasting vanwege verkeer op de bebouwing aan de Laan van Oud Poelgeest.

Reactie gemeente

Ad. a

Deze zienswijze is juist. De bestemmingsmogelijkheden voor verkeer en verblijf zijn uit het bedoelde artikel geschrapt.

Ad. b en c

Het bestemmingsplan heeft een overwegend conserverend karakter. Dat wil zeggen dat de nu geldende voorschriften in beginsel opnieuw zijn vastgelegd in dit bestemmingsplan. Daarbij hebben aanpassingen aan gewijzigd beleid plaatsgevonden. Alleen indien er sprake is van nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden moeten de door appellant genoemde onderzoeken worden uitgevoerd.

Verwezen zij ook naar de rapportage van de Milieudienst West Holland ten aanzien van de relevante milieuaspecten, welke rapportage bij het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen.

Besluit

De zienswijze a gegrond en de overige zienswijzen ongegrond verklaren.

27. Stichting Kleinschalig Wonen voor Dementerende Ouderen Oegstgeest, Prins Hendriklaan 5, 2341 JA Oegstgeest, d.d. 8 augustus 2008, ingekomen op 8 augustus 2008.

Zienswijzen

In de voorwaarden voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid voor de ASC-locatie is bepaald dat maximaal 1.000 m² gereserveerd moet worden ten behoeve van een maatschappelijke voorziening die uitsluitend bestemd is voor de huisvesting van maximaal 14 dementerende ouderen. Voor een operationeel project moeten minimaal 18 personen kunnen worden gehuisvest en er is derhalve een ruimtebehoefte van 1.500m². Hierover is in het voorjaar 2008 op bestuurlijk en ambtelijk niveau overleg met de gemeente geweest. Notulen zijn in bezit van appellant. Verzocht wordt om bij de wijzigingsbevoegdheid als voorwaarde op te nemen dat minimaal 1.500m² gereserveerd moet worden voor de huisvesting van maximaal 20 dementerende ouderen.

Reactie gemeente

Op de genoemde overlegmomenten is inderdaad gesproken over de mogelijkheden voor een ruimer oppervlak voor deze specifieke functie. Geconstateerd is echter dat binnen de nu in het bestemmingsplan opgenomen mogelijkheden (maximaal grondoppervlak en maximale bouwhoogte) voldoende mogelijkheden bestaan om deze functie te realiseren). Deze bebouwingsregels maken het opnemen van het aantal daarbinnen te huisvesten personen overbodig. De desbetreffende regel is daarop aangepast.

Besluit

De zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond verklaren.

28. Stichting Wonen Welzijn Zorg Oegstgeest, Van Wijckersloothplein 1, 2341 BB Oegstgeest, d.d. 13 augustus 2008, ingekomen op 18 augustus 2008.

Zienswijzen

Zelfde zienswijzen als die van de Stichting Kleinschalig Wonen voor Dementerende Ouderen Oegstgeest.

Reactie gemeente

Zie onze reactie op de zienswijzen van de Stichting Kleinschalig Wonen voor Dementerende Ouderen Oegstgeest.

Besluit

De zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond verklaren.

29. P.L. Tas en anderen, Terweeweg 66, 2341 CT Oegstgeest, d.d. 17 juli 2008, ingekomen 22 juli 2008.

Zienswijzen

In het nu geldende bestemmingsplan is aan de achterzijde op de percelen Terweeweg 64, 66, 68 en 70 elk een woonhuis te realiseren met een breedte van 6 m. Deze bebouwingsmogelijkheid bepaalt in grote mate de waarde van de onroerende zaken. Door fam. Tas is op 22 juli een principeverzoek ingediend om van deze bebouwingsmogelijkheid gebruik te maken voor het realiseren van een schoonheidssalon met een gastenverblijf. In het ontwerpbestemmingsplan zijn de genoemde bebouwingsmogelijkheden wegbestemd. Daardoor wordt het woongenot beperkt en de waarde van genoemde percelen aanzienlijk verminderd. Reden om te verzoeken om de bebouwingsmogelijkheden alsnog in het bestemmingsplan op te nemen.

Reactie gemeente

De in het vorige, thans vigerende bestemmingsplan bestaande bouw mogelijkheden zijn alsnog in dit plan gehandhaafd.

Besluit

Deze zienswijze gegrond verklaren.

30. P.L. Tas, Terweeweg 66, 2341 CT Oegstgeest, d.d. 22 juli 2008, ingekomen 24 juli 2008.

Zienswijzen

Appellant heeft de wens om aan de achterzijde van het perceel Terweeweg 66 van de bestaande bebouwingsmogelijkheid voor een woning gebruik te maken voor het realiseren van een schoonheidssalon en een gastenverblijf. In het ontwerpbestemmingsplan is het mogelijk om vrijstelling te verlenen voor aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten. Het lijkt appellant mogelijk om de schoonheidssalon in te passen, echter het ontwerp geeft daarover onvoldoende duidelijkheid. Verzocht wordt om aan te geven of het vestigen van een schoonheidssalon tot de mogelijkheden behoort.

Reactie gemeente

De in het vorige, thans vigerende bestemmingsplan bestaande bouw mogelijkheden zijn alsnog in dit plan gehandhaafd.

De bouw van een separate schoonheidssalon was op grond van het voorheen geldende bestemmingsplan niet mogelijk. Voor de mogelijkheden van het uitoefenen van beroepsmatige werkzaamheden in en bij woningen zijn in de regels specifieke gebruiksregels opgenomen, waaronder de mogelijkheden voor een “aan-huis-verbonden-beroep” is geregeld. Deze regels gelden in het algemeen voor de gemeente Oegstgeest voor woonbestemmingen.

Besluit

Deze zienswijze deels ongegrond en deels gegrond verklaren.

31. Vereniging Emmatuin, p/a Emmalaan 40, 2341 JR Oegstgeest, d.d. 10 augustus 2008, ingekomen op 12 augustus 2008.

Zienswijzen

Appellant onderschrijft de zienswijzen van SBDO (zie hierboven zienswijzen 8 (in dit document) van Mr. J.G. Hinnen, namens de Stichting Behoud Dorpskarakter Oegstgeest en komen tot de volgende aanvullingen daarop. (toelichting artikel 4, lid 4.2 pag. 21 van 135) Appellanten wijzen de mogelijkheid voor bestemmingswijziging van sport naar wonen af. Reden daarvoor:

a.1.

De genoemde structuurvisie 2005 – 2020 kan niet als onderlegger dienen aangezien deze niet als structuurvisie in de zin van de Wet ruimtelijke ordening kan worden aangemerkt, omdat deze nimmer werd vastgesteld.

a.2.

In de Structuurvisie 2005 – 2020 is vermeld (pag. 17) dat de bebouwing van het A.S.C.-terrein en daarmee de wijzigingsbevoegdheid wordt veroorzaakt door de behoefte van A.S.C. voor uitbreiding van de velden. Appellanten vinden dat onterecht. In de discussie met betrekking tot nut/ noodzaak zijn geen steekhoudende argumenten op tafel gekomen voor uitbreiding van het aantal velden.

a.3.

Het overgrote deel van de buurtbewoners ziet het verdwijnen van zo'n prachtig groen veld midden in een oud dorp als een enorm verlies. Het verdwijnen voldoet daarmee niet aan de kwaliteitseis uit de Structuurvisie 2005 – 2020.

a.4.

Onvermeld is het feit dat de verplaatsing alleen is toegestaan als de benodigde gronden in uitsluitend de Overveerpolder verworven zijn en de raad dit vervolgens heeft aanvaard. De wijzigingsbevoegdheid is vanwege het raadsbesluit van 18 september 2006 voorbehouden aan de raad in plaats van aan B&W.

a.5.

Bij wijzigingsbevoegdheid is nog geen enkel gevolg (verkeer, parkeren, veiligheid, geluid, bodem, luchtkwaliteit, duurzaamheid, water, archeologie, flora en fauna) voor de directe omgeving voldoende onderzocht. Dit maakt de effecten van de wijzigingsbevoegdheid nu niet acceptabel.

a.6.

Het opheffen van het voetbalveld betekent een slag voor de cultuurhistorische waarde van het oude dorp waar zo'n groenzone, bij een verder weinig aanwezig groen in het openbaar gebied, een beeldbepalend element vormt. Daarbij wordt dit onderdeel van het beschermd dorpsgezicht.

a.7.

Er bestaan geen eisen van hogere overheden om binnen het oude dorp een 50-tal woningen te moeten bouwen. De woningbouwopgave wordt binnen Oegstgeest en even daarbuiten ruimschoots vervuld door de bouw van Nieuw Rhijnegeest en later Vliegenveld Valkenburg.

a.8.

Tot op heden is onduidelijk welke bijdrage een onbebouwd A.S.C-terrein heeft met betrekking tot de te hoge grondwaterproblematiek in dit deel van het dorp. Het daartoe te verrichten onderzoek van Tauw moet eerst worden afgewacht.

- a. (toelichting artikel 4, lid 4.2 pag. 21 van 135) Appellanten achten het genoemde aantal van 50 woningen te hoog en in strijd met de Structuurvisie, waarin staat (pag. 6) dat de verhouding tussen bebouwd en onbebouwd oppervlak in beginsel gelijk is of lager ligt dan de bebouwing in de directe omgeving. Op grond van de woningdichtheid in de omgeving (22,5 woningen per ha.) zouden op het A.S.C.-terrein 33 woningen gebouwd mogen worden. Appellanten achten 30 woningen het absolute maximum.
- b. (toelichting artikel 5, lid 5.3 pag. 26 van 135) Appellanten maken bezwaar tegen het weglaten van beide forse en beeldbepalende groenstroken aan de rand van het A.S.C.-veld langs de

Spaargarenstraat en achter de Emmatuin (noordzijde A.S.C.-veld). Deze groenstroken moeten naar de mening van appellanten worden opgenomen in de lijst van aanwezige te handhaven groenstroken.

- c. (toelichting artikel 7 vanaf pag. 43 van 135) Op pag. 47, onder 7.6 wordt gesuggereerd dat er maar beperkte problemen met hoog grondwater aanwezig zouden zijn en dat deze pas in 2004 enigszins manifest zijn geworden. Appellanten doen enkele suggesties voor aanpassing van de teksten van de toelichting op dit aspect, zodat die meer recht doet aan de werkelijkheid met betrekking tot de geschiedenis van de grondwaterproblematiek.
- d. (regels, artikel 9, lid 3 pag. 31 van 52) Appellanten hebben bezwaar tegen dit artikel, waarin de mogelijkheid is opgenomen van het stellen van nadere eisen, omdat daardoor hun bebouwing op de kavels van de Vereniging Emmatuin alsnog met nadere, nog onbekende eisen, kan worden belast.
- e. (regels artikel 9, lid 5 pag. 31 van 52) In de tekst ontbreekt in de laatste regel een woord, waar staat “Maatschappelijk???”. Appellanten achten invulling van groot belang. Vooralsnog verzoeken zij om het woord “Maatschappelijk” te schrappen.
- f. (regels, artikel 12, lid 2, sub III pag. 37 van 52) In de plantoelichting is aangegeven dat de bestaande toestand op de plankaart wordt ingetekend. Dat is niet gebeurd voor de gevels (aan de Emmatuinzijde) van een groot deel van de bestaande woningen, waarvan gerealiseerde uitbouwen gemist worden. Appellanten wensen een bebouwingsmogelijkheid van 3 m. ten opzichte van de huidige achtergevel wenselijk in plaats van een afstand van 3,5 m. uit de oorspronkelijke achtergevel.

Reactie gemeente

Voor zover appellant voor zijn zienswijzen verwijst naar de zienswijzen van SBDO, zij voor onze reactie verwezen naar die op genoemde zienswijzen van SBDO.

Ad. a.1

In dit bestemmingsplan is niet aangegeven dat de Structuurvisie 2005 – 2020 als een structuurvisie in de zin van de Wet ruimtelijke ordening dient te worden beschouwd. Wel is gemeend om in de Structuurvisie neergelegde beleidsuitgangspunten steun te vinden voor het in dit bestemmingsplan geuite beleidsvoornemen ten aanzien van de toepassing van enkele wijzigingsbevoegdheden.

Ad. a.2 en a.3

In dit bestemmingsplan hoeft geen verantwoording te worden afgelegd voor het geval aan een gebruiksfunctie op enig moment geen behoefte meer zal bestaan. In de toelichting is dit als toelichting bedoeld op de mogelijkheid om, indien zich die situatie voordoet, voor de desbetreffende locatie een andere bestemming mogelijk te maken.

Dit bestemmingsplan spreekt zich niet uit over de voorwaarden waaronder de huidige gebruiksfunctie mag worden beëindigd.

De toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is in de wet voorbehouden aan burgemeester en wethouders. De raad kan in die bevoegdheid bij de vaststelling van het bestemmingsplan bepalen dat burgemeester en wethouders het plan kunnen wijzigen. Van die mogelijkheid is in dit plan gebruik gemaakt.

Ad. a.5

Indien toepassing wordt gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid en voordat een gewijzigde bestemming wordt vastgesteld, zullen de op dat moment noodzakelijke onderzoeken moeten worden uitgevoerd, waaronder (voor zover noodzakelijk) enkele door appellanten genoemde onderzoeken.

Ad. a.6 en a.7

De afweging om bij het eventueel beëindigen van de bestemming sport een andere invulling te geven aan de desbetreffende gronden is onderwerp geweest van een brede afweging van mogelijkheden. Daarover zijn op eerdere momenten raadsbesluiten genomen. In dit bestemmingsplan is aan die gronden de bestemming 'sport' gegeven. Alleen in het geval die functie wordt beëindigd is, in aansluiting op de besluitvorming daarover, door middel van de opgenomen wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid geopend om aan de gronden een woonbestemming te geven.

Ad. a.8

Indien, met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid, besloten zou worden om op het terrein bebouwing te realiseren, dan zal onder meer een hydrologisch onderzoek moeten plaatsvinden. Bebouwing zelf heeft in de regel geen gevolgen voor de grondwaterstand. Bovendien zal in dat geval moeten worden voldaan aan de voorwaarden in de regels voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid, waaronder die van de watertoets.

Ad. b

Bebouwingsdichtheid is een andere eenheid dan woningdichtheid, zodat die niet een op een met elkaar kunnen worden gelijkgesteld. Bovendien wordt in eerder genoemde zienswijzen (waaronder die van Mr. Hinnen, die door appellant worden onderschreven) gerefereerd aan het aantal woningen van ca. 50, dat bepaald is aan het daarover genomen raadsbesluit. In dit bestemmingsplan is op grond van dat raadsbesluit uitgegaan van maximaal 50 woningen.

Ad. c

De bedoelde groenvoorzieningen maken deel uit van het sportterrein. Zij maken deel uit van de eventuele herontwikkeling. In dat kader zal moeten worden gezien welke bestemming de groenvoorzieningen daarbinnen krijgen.

Ad. d

Deze zienswijze betreft een tekstgedeelte van de toelichting dat geen invloed heeft op (de regels in) het bestemmingsplan en geen juridische consequenties heeft.

Ad. e

Deze regel is met name opgenomen om juist in het belang van aangrenzende gronden, waaronder mogelijk ook kavels van appellant, nadere eisen te kunnen stellen aan bebouwing binnen de bestemming “Sport”. Omliggende gronden worden dus geenszins met extra eisen geconfronteerd.

Ad. f

Er is op die plek in de tekst geen woord weggevallen. Het is een verwijzing naar de bestemming “Maatschappelijk” waarvoor regels zijn gegeven in artikel 8. Na het einde van het woord Maatschappelijk is het aanhalingsteken vervallen. Dat is alsnog toegevoegd.

Ad. g

In de desbetreffende tekst van de genoemde regel is bepaald dat aanbouwen mogen worden gebouwd tot een diepte van 3,5 m. achter de oorspronkelijke achtergevel. Ons inziens is dat overeenkomstig de bedoeling van deze zienswijze.

Besluit

De zienswijze f gegrond en de overige zienswijzen ongegrond verklaren.

32. Vereniging Oud Oegstgeest, p/a Nassaulaan 45, 2341 EC Oegstgeest, d.d. 12 augustus 2008, ingekomen op 13 augustus 2008.

Zienswijzen

- Appellant herhaalt als zienswijzen de eerder in het kader van de inspraak op het voorontwerp bestemmingsplan gemaakte opmerkingen voor zover die niet werden gehonoreerd. Aan deze zienswijzen zijn evenwel geen nieuwe argumenten ter motivering ervan toegevoegd.
- Wij verwijzen voor de weergave van deze zienswijzen naar de ingebrachte inspraakreacties van appellant op de pagina's 121 en verder van de plantoelichting onder m, n, s2, w, x en cc .
- Appellant heeft voorts opmerkingen gemaakt ten aanzien van de datum van vaststelling van de aanwijzing tot beschermd dorpsgezicht, de archeologische waardenkaart en wijst op een door appellant gemaakte notitie Beschermd Dorpsgezicht.

Reactie gemeente

Wij volstaan met verwijzing naar onze reacties op de desbetreffende onderdelen van de inspraakreacties van appellant, die in het kader van deze zienswijzen werden herhaald. De opmerkingen ten aanzien van de (inhoud van de) aanwijzing beschermd dorpsgezicht kunnen niet als zienswijzen op dit bestemmingsplan worden beschouwd.

Besluit

Deze zienswijzen ongegrond verklaren.

33. L.T. van der Wielen/T.O.M. Nagy, Prinses Beatrixlaan 14, 2341 TX Oegstgeest, d.d. 7 juli 2008, ingekomen op 8 juli 2008.

Zienswijzen

Appellanten verzoeken aan te geven hoe de erfgrens tussen de percelen, kadastraal genummerd 6624 en 6211 gedefinieerd wordt en of hun zijtuin de status heeft van zijtuin, voortuin, of achtertuin.

Reactie gemeente

De door appellanten bedoelde grens betreft een kadastrale grens tussen 2 afzonderlijk genummerde percelen. In de ondergrond van de plankaart zijn de kadastrale grenzen weergegeven. Erfgrenzen worden niet in een bestemmingsplan bepaald. In het ontwerpbestemmingsplan Oranje Nassau wordt geen gebruik gemaakt van de termen ‘zijtuin’, ‘voortuin’ of ‘achtertuin’. In het plan wordt alleen gebruik gemaakt van de begrippen ‘tuin’ en ‘erf’ (dit is overeenkomstig de thans nog geldende 3^e partiele herziening bestemmingsplan ‘Centrum’ ‘Regeling bijgebouwen’). In artikel 1 ‘Begrippen’ wordt omschreven wat in het plan met deze begrippen wordt bedoeld. Op basis van deze begripsomschrijving kan gesteld worden dat er sprake is van twee voorgevels: 1 voorgevel aan de Terweeweg en 1 voorgevel aan de Anna van Burenlaan. De gronden gelegen tussen de openbare weg en de lijnen die getrokken kunnen worden in het verlengde van de voorgevels worden beschouwd als tuin. De overige gronden worden beschouwd als erf.

Besluit

Deze zienswijzen ongegrond verklaren.

34. Woningstichting Buitenlust, Postbus 1083, 2340 BB Oegstgeest, d.d. 11 augustus 2008, ingekomen op 11 augustus 2008.

Zienswijzen

Zelfde zienswijzen als onder 23 van de Stichting Kleinschalig Wonen voor Dementerende Ouderen Oegstgeest.

Reactie gemeente

Zie onze reactie op de zienswijzen van de Stichting Kleinschalig Wonen voor Dementerende Ouderen Oegstgeest.

Besluit

De zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond verklaren.

35. C.M. van Zon-Creyghton, Terweeweg 70, 2341 CT Oegstgeest, dd. 6 augustus 2008, ingekomen op 7 augustus 2008.

Zienswijzen

De voorheen mogelijke bebouwing op het perceel Terweeweg 70 aan de zijde van de Juffermansstraat is in het plan niet meer opgenomen. Dit maakt de realisering van de plannen van appellant niet meer mogelijk.

Reactie gemeente

De in het vorige, thans vigerende bestemmingsplan bestaande bouwmogelijkheden zijn alsnog in dit plan gehandhaafd.

Besluit

Deze zienswijze gegrond verklaren.

36. R. Zwager, Juffermansstraat 28, 2341 JK Oegstgeest, d.d. 8 augustus 2008, ingekomen op 13 augustus 2008.

Zienswijzen

Deze zienswijzen zijn gelijkkluidend als de door de heer Bouter ingediende zienswijzen, welke hiervoor zijn weergegeven.

Reactie gemeente

Zie onze reactie op de zienswijzen van de heer Bouter.

Besluit

Deze zienswijzen ongegrond verklaren.

12.5 wijzingen t.o.v. van het ontwerp – bestemmingsplan “Oranje Nassau”

Wijzigingen regels

- In artikel 1 is “12. bebouwingspercentage” verwijderd.
- In artikel 1 is “43. mantelzorg” toegevoegd.
- In artikel 4 lid 2 II is sub c vervallen.
- In artikel 4 lid 4 is sub a 2^e aandachtsstreepje gewijzigd.

- In artikel 4 lid 4 is sub c en d toegevoegd.
- In artikel 5 lid 1 is sub g vervallen.
- In artikel 5 is lid 2 gewijzigd.
- In artikel 6 is lid 2 vervallen.
- Artikel 7 lid 3 sub f is tekstueel gewijzigd.
- In artikel 8 lid 1 is sub h gewijzigd.
- In artikel 8 lid 2 II is een regeling voor aan-/uit- en bijgebouwen toegevoegd.
- In artikel 8 lid 4 toegevoegd.
- Artikel 8 lid 5 is lid 6 geworden en is tevens gewijzigd.
- Artikel 9 lid 4 is vervallen.
- In artikel 9 lid 5 is sub a en f gewijzigd.
- In artikel 9 lid 6 is sub b vervallen.
- In artikel 10 lid 2 II is sub a vervallen.
- Artikel 12 lid 1 is gewijzigd.
- Artikel 12 lid 2 III is gewijzigd.
- In artikel 12 lid 4 is sub a gewijzigd.
- In artikel 12 lid 4 is sub c toegevoegd.
- In artikel 14 is lid 4 gewijzigd.
- In artikel 14 is lid 6 I sub b gewijzigd.
- In artikel 15 is lid 2 en lid 3 gewijzigd.
- In artikel 15 is lid 3, lid 4 geworden.
- In artikel 17 lid 2 is sub d en e gewijzigd.

Wijzigingen toelichting

- Op pagina 6 is in regel 7 het woord “eventuele” voor “woningontwikkeling” opnemen.
- Op pagina 16/17 is voor de locatie Ch. de Bourbonlaan 18 toegevoegd dat 26 augustus de rechtbank uitspraak heeft gedaan en de bezwaren ongegrond heeft verklaard, en dat er een exploitatieovereenkomst is afgesloten. Voor Terweeweg 122a is toegevoegd dat er een mediationtraject loopt en dat het bouwvlak en de hoogten overeenkomstig wat daarbij is afgesproken op de plankaart zijn aangegeven.
- Op pagina 18 is toegevoegd dat ook de tramverbinding met Den Haag Oegstgeest als forensendorp deed uitgroeien.
- Op pagina 18 is de zin “De Nassaulaan heet aanvankelijk Julianapark” uit de tekst verwijderd.
- Op pagina 18 is in de laatste zin van de tweede alinea “tweede” door “vierde” vervangen.

- Op pagina 20 is in paragraaf 4.2 aan de zinsnede “50 grondgebonden eengezinswoningen” de term “maximaal” toegevoegd.
- Op pagina 21 is bij de wijzigingsbevoegdheid voor het A.S..C-terrein '14' weggehaald.
- Op pagina 25 is in paragraaf 5.2 de zinsnede “alleen de onderdelen die het beschermd dorpsgezicht kunnen aantasten” uit de tekst verwijderd.
- Op pagina 27 is de laatste zin tekstueel aangepast.
- Op pagina 31 is in de tabel bouwmaterialen gewijzigd in detailhandel.
- Op pagina 58 is Granenacker gewijzigd in 's-Gravenacker.
- Op pagina 60 is de tekst in paragraaf 9.3.2 tekstueel aangepast.
- Op pagina 63 is in de zin onder de tabel “worden” gewijzigd in “werden”.
- Op pagina 64 is de tekst in de 2^e alinea tekstueel aangepast.
- Op pagina 106 ad e het tekstgedeelte “....en niet in een openbare versie beschikbaar is” verwijderd. idem op pagina 118 en pagina 9.

Wijzigingen plankaart

- De monumentenstatus bij pand Geversstraat 59/59A is van de plankaart verwijderd.
- Op het perceel achter de Juffermansstraat 64 is een bouwvlak opgenomen ten behoeve van autoboxen.
- Op het perceel achter de Juffermansstraat 64 is de aanduiding “tb” binnen het bouwvlak gelegd.
- Op het perceel kadastraal genummerd 6713 (Nassaulaan) is een bouwvlak opgenomen ten behoeve van autoboxen.
- De ontbrekende watergang in het Bos van Wijckerslooth is toegevoegd.
- De sloot langs de Louise de Colignylaan 29 is aangepast.
- De sloot ter hoogte van het perceel Burg. Van Griethuysenplein 12 en de Waldeck Pyrmonthlaan 3 t/m 9 is toegevoegd.
- De goot- en nokhoogte van de panden aan de Louise de Colignylaan 19 t/m 25 is gewijzigd in respectievelijk 6 m en 12 m;
- Bij de Duinzichtstraat 52 is de uitbouw aan de voorzijde van de Wijtenbachweg binnen het bouwblok gebracht en is nokhoogte gewijzigd in 4 m;
- Bij de Wijtenbachstr 33a. is de goothoogte van de kaart verwijderd;
- Bij de Terweeweg 124 t/m 138 is achterbouw in het bouwvlak gelegd en (a) vervangen door (g);
- Op percelen 3979 en 4233 (Marelaan) zijn twee bouwblokken opgenomen;
- Op Juffermansstraat kavels 6655, 2390, 6654, 6653 en 5530 is een bouwblok opgenomen met een goothoogte van 6 m en een nokhoogte van 10 m;
- Op Pr. Hendrikstraat is op kavel 1767 een bouwblok opgenomen met een goothoogte van 6 m en een nok hoogte van 11 m;

- Op Pr. Bernhardlaan is op kavel 7095 een bouwblok opgenomen met een nokhoogte van 7 m;
- Op de Waldeck Pyrmontlaan is op kavel 6463/ 4462 een bouwmogelijkheid voor een vrijstaande woning opgenomen;
- Bebouwing Terweeweg 54 t/m 62 is aangepast;
- Luifels De Kempenaerstraat zijn aangepast;
- Luifels opgenomen bij de winkels aan de Geversstraat;
- Marelaan naast 42 twee bouwblokken opgenomen met een goothoogte van 6 m en een nokhoogte van 8 m;
- Op Pr. Bernhardlaan, kavel 7095 een bouwblok opgenomen voor een vrijstaande woning met een nokhoogte van 6 m;
- Het bouwblok aan de Terweeweg 62 a is aangepast;
- Bouwvlak De Kempenaerstraat 19 en Koninginnelaan 1 aangepast en hoogtescheidingslijnen aangebracht. Bij nr. 19 nokhoogte van 7 m toegevoegd en bij nr. 1 een nokhoogte van 4 m;
- Het bouwblok aan de Terweeweg 73 opgeschoven en op basis van de bouwtekening aangepast;
- Het bouwblok aan de Ch. De Bourbonlaan 18 op basis van de bouwtekening toegevoegd en tevens toegevoegd goothoogte 6 m en nokhoogte 10,5 m;
- Het bouwblok en de goot- en nokhoogte aan de Terweeweg 122a aangepast op basis van de bouwtekening;
- Waterkering aangepast op basis van de aanwijzingen van het Hoogheemraadschap. Waterkering ten zuiden van het plangebied nog toegevoegd. Een zonering van 20 m aan beide zijden van de hartlijn van de waterkering toegevoegd;
- Bij Boonstraat 10, 13, 15 en 17 is de nokhoogte gewijzigd in 9 m;
- Bij De Kempenaerstraat nrs. 1 t/m 1F, 2, 2a, 3 en 4 is de nokhoogte gewijzigd in 10 m;
- Bij De Kempenaerstraat 30 is de goothoogte van de kaart verwijderd en de nokhoogte gewijzigd in 9 m;
- Bij De Kempenaerstraat nrs. 34, 34A, 38 en 40 is de goot- en nokhoogte respectievelijk gewijzigd in 7 m en 9 m;
- Bij De Kempenaerstraat 42 is de goot- en nokhoogte respectievelijk gewijzigd in 3 m en 8 m;
- Bij De Kempenaerstraat nrs. 44 t/m 56 (even) en 70 t/m 86 (even) is de goot- en nokhoogte respectievelijk gewijzigd in 6 m en 9 m;
- Bij De Kempenaerstraat nrs. 58 en 60 is de goot- en nokhoogte respectievelijk gewijzigd in 6 m en 8 m;
- Bij De Kempenaerstraat 64 t/m 68 (even), 88, 92 en 94 is de goothoogte gewijzigd in 6 m;
- Bij De Kempenaerstraat 91 is de goot- en nokhoogte respectievelijk gewijzigd in 6 m en 7 m;
- Bij De Kempenaerstraat nrs. 93, 93A, 95, 95A is de goot- en nokhoogte respectievelijk gewijzigd in 6 m en 9 m;
- Bij De Kempenaerstraat 97 en 111 is de goot- en nokhoogte respectievelijk gewijzigd in 8 m en 7 m;

- Bij De Kempenaerstraat 98 is de goot- en nokhoogte respectievelijk gewijzigd in 7 m en 10 m;
- Bij De Kempenaerstraat 99 is de goothoogte van de kaart verwijderd en is de nokhoogte gewijzigd in 6 m;
- Bij de Duivenvoordestraat 3 is de nokhoogte gewijzigd in 11 m;
- Bij de Duivenvoordestraat 28, 36, 38 is de nokhoogte gewijzigd in 10 m;
- Bij de Emmalaan nrs. 2 t/m 12 (even) is de goothoogte gewijzigd in 7 m;
- Bij de Emmalaan nrs. 5 t/m 11 (oneven) is de goothoogte gewijzigd in 6 m;
- Bij de Emmalaan nr. 9 is de nokhoogte gewijzigd in 9 m;
- Bij de Emmalaan nrs. 30 en 34 t/m 56 is de nokhoogte gewijzigd in 11 m;
- Bij Emmaplein 1, 2 en 3 is de goothoogte gewijzigd in 8 m;
- Bij de Frederik Hendriklaan nr. 1 de goot- en nokhoogte gewijzigd in respectievelijk 7 m en 10 m;
- Bij de Geversstraat nrs. 5 is de nokhoogte gewijzigd in 9 m;
- Bij de Geversstraat 47A is de nokhoogte gewijzigd in 10 m;
- Bij de Geversstraat nrs. 49, 59 en 59A is de goot- en nokhoogte respectievelijk gewijzigd in 8 m en 10 m;
- Bij de Geversstraat 57 is de goot- en nokhoogte respectievelijk gewijzigd in 6 m en 10 m;
- Bij de Geversstraat 61 t/m 61F en 63 t/m 63B is de goothoogte van de kaart verwijderd;
- Bij de Hofbrouckerlaan nrs. 7 t/m 23 (oneven) en 10, 12, 18, 20,24 en 54 is de goot- en nokhoogte respectievelijk gewijzigd in 6 m en 9 m;
- Bij de Hofbrouckerlaan nrs. 50 en 52 is de nokhoogte gewijzigd in 9 m;
- Bij de Hofdijck nrs. 26, 34 en 46 is de nokhoogte gewijzigd in 10 m;
- Bij de Hofdijck nrs. 36 t/m 40 is de goothoogte van de plankaart verwijderd en de nokhoogte gewijzigd in 8 m;
- Bij de Hofdijck nr. 50 is de goot- en nokhoogte respectievelijk gewijzigd in 8 m en 10 m;
- Bij de Hofdijck nrs. 51 t/m 57 en 82 is de nokhoogte gewijzigd in 9 m;
- Bij de Hofdijck nr. 56 is de nokhoogte gewijzigd in 10 m;
- Bij de Hofdijck nr. 60 is de goot- en nokhoogte respectievelijk gewijzigd in 6 m en 8 m;
- Bij de Juffermansstraat nrs. 2 t/m 20 en 30 t/m 48 is de nokhoogte gewijzigd in 10 m;
- Bij de Juffermansstraat nrs. 5 t/m 11 is de nokhoogte gewijzigd in 9 m;
- Bij de Juffermansstraat nrs. 13 t/m 29 is de nokhoogte gewijzigd in 11 m;
- Bij de Juffermansstraat nrs. 31 t/m 47 (oneven) en 66 t/m 78 (even) is de goothoogte gewijzigd in 7 m;
- Bij de Juffermansstraat 80 is de goothoogte van de kaart verwijderd en de nokhoogte gewijzigd in 7 m;

- Bij Julianalaan nrs. 2 t/m 2 c is de nokhoogte gewijzigd in 10 m;
- Bij Julianalaan nrs. 3 en 6 is de goothoogte gewijzigd in 8 m;
- Bij Julianalaan nrs. 4 t/m 4 c is de goothoogte gewijzigd in 7 m;
- Bij Julianalaan 7 is de nokhoogte gewijzigd in 10 m;
- Bij Julianalaan 9 is de goot- en nokhoogte respectievelijk gewijzigd in 7 m en 10 m;
- Bij Julianalaan 10 is de goot- en nokhoogte respectievelijk gewijzigd in 10 m en 12 m;
- Bij Julianalaan 11 is de goothoogte gewijzigd in 9 m;
- Bij Julianalaan 11 is de goothoogte gewijzigd in 6 m;
- Bij Julianalaan nrs. 13 en 15 is de goot- en nokhoogte respectievelijk gewijzigd in 9 m en 11 m;
- Bij Julianalaan nrs. 16 en 18 is de goothoogte van de kaart verwijderd;
- Bij Julianalaan nrs. 21 en 23 is de goothoogte gewijzigd in 5 m;
- Bij Julianalaan 25 is de goothoogte gewijzigd in 6 m;
- Bij Koninginnelaan 6 is de goothoogte gewijzigd in 8 m;
- Bij Koninginnelaan 9 is de nokhoogte gewijzigd in 11 m;
- Bij Koninginnelaan 10 is de goot- en nokhoogte respectievelijk gewijzigd in 10 m en 12 m;
- Bij Koninginnelaan 12 is de nokhoogte gewijzigd in 10 m;
- Bij Koninginnelaan 14 is de goot- en nokhoogte respectievelijk gewijzigd in 7 m en 10 m;
- Bij Laan van Alkemade 7 is de nokhoogte gewijzigd in 8 m;
- Bij Laan van Alkemade nrs. 48 t/m 56 is de goot- en nokhoogte respectievelijk gewijzigd in 6 m en 9 m;
- Bij Laan van Arenstein 8 is de goothoogte gewijzigd in 6 m;
- Bij Laan van Arenstein nrs. 14 t/m 20 is de nokhoogte gewijzigd in 9 m;
- Bij Laan van Arenstein 25 t/m 39 (oneven) is de goot- en nokhoogte respectievelijk gewijzigd in 3 m en 10 m;
- Bij Laan van Oud – Poelgeest nrs. 2 t/m 8 en 26/28 is de nokhoogte gewijzigd in 11 m;
- Bij Marelaan nrs. 51 t/m 57 is de goot- en nokhoogte respectievelijk gewijzigd in 6 m en 10 m;
- Bij Marelaan 52 is de nokhoogte gewijzigd in 8 m;
- Bij Mauritslaan 1, 2, 3, 6 en 8 is de nokhoogte gewijzigd in 10 m;
- Bij Mauritslaan 12 is de nokhoogte gewijzigd in 18 m;
- Bij Mauritslaan nrs. 15 en 17 is de goothoogte gewijzigd in 6 m;
- Bij Nassaulaan nrs. 9, 11 A t/m C, en 14 en 16 is de nokhoogte gewijzigd in 10 m;
- Bij Nassaulaan nrs. 18 t/m 22 is de goothoogte gewijzigd in 7 m;
- Bij Nassaulaan nrs. 21 en 23 is de nokhoogte gewijzigd in 10 m;

- Bij Nassaulaan 24 is de goothoogte gewijzigd in 6 m;
- Bij Nassaulaan 25 is de goot- en nokhoogte respectievelijk gewijzigd in 6 m en 8 m;
- Bij Nassaulaan 27 is de goot- en nokhoogte respectievelijk gewijzigd in 4 m en 10 m;
- Bij Nassaulaan 29 t/m 33 is de goot- en nokhoogte respectievelijk gewijzigd in 7 m en 10 m;
- Bij Nassaulaan 35 is de goot- en nokhoogte respectievelijk gewijzigd in 6 m en 9 m;
- Bij Nassaulaan 37 is de nokhoogte gewijzigd in 8 m;
- Bij Nassaulaan 39 is de goot- en nokhoogte respectievelijk gewijzigd in 4 m en 7 m;
- Bij Nassaulaan nrs. 41 en 43 is de nokhoogte gewijzigd in 9 m;
- Bij Nassaulaan nrs. 45 t/m 49 is de nokhoogte gewijzigd in 8 m;
- Bij Prins Bernhardlaan 6 is de nokhoogte gewijzigd in 6 m en is een vrijstaande woning opgenomen;
- Bij Prins Bernhardlaan 8 is een vrijstaande woning opgenomen;
- Bij Prins Bernhardlaan nrs. 49 t/m 55 en 62 is de goothoogte gewijzigd in 7 m;
- Bij Prins Bernhardlaan 62 is de goothoogte gewijzigd in 5 m;
- Bij Prins Hendriklaan 1 is de goot- en nokhoogte respectievelijk gewijzigd in 9 m en 12 m;
- Bij Prins Hendriklaan 3 is de goot- en nokhoogte respectievelijk gewijzigd in 7 m en 12 m;
- Bij Prins Hendriklaan nrs. 4 en 6 is de goot- en nokhoogte respectievelijk gewijzigd in 5 m en 11 m;
- Bij Prins Hendriklaan nrs. 5 t/m 9 (oneven) en 18/20 is de nokhoogte gewijzigd in 10 m;
- Bij Prins Hendriklaan 8 is de goot- en nokhoogte respectievelijk gewijzigd in 6 m en 11 m;
- Bij Prins Hendriklaan nrs. 10 t/m 16 (even) en 11, 19 is de nokhoogte gewijzigd in 11 m;
- Bij Prins Hendriklaan 21 is de goothoogte gewijzigd in 7 m;
- Bij Prins Hendriklaan 22 is de nokhoogte gewijzigd in 11 m;
- Bij Prinses Beatrixlaan nrs. 1 t/m 27 (oneven) is de goot- en nokhoogte respectievelijk gewijzigd in 5 m en 9 m;
- Bij Prinses Beatrixlaan nrs. 29 t/m 41 is de nokhoogte gewijzigd in 10 m;
- Bij Prinses Margrietlaan nrs. 3 t/m 17 en 2, 4, 12 t/m 20 is de nokhoogte gewijzigd in 9 m;
- Bij Prinses Marijkelaan nrs. 7 t/m 19 en 8 t/m 22 is de nokhoogte gewijzigd in 9 m;
- Bij Regentesselaan nrs. 1, 3, 7 en 9 is de goothoogte van de kaart verwijderd en de nokhoogte gewijzigd in 6 m;
- Bij Regentesselaan nrs. 5 en 48 is de goothoogte van de kaart verwijderd en de nokhoogte gewijzigd in 10 m;
- Bij Regentesselaan nrs. 8 t/m 30 is de goothoogte gewijzigd in 8 m;
- Bij Spaargarenstraat nrs. 6 t/m 12 (even) en 25 t/m 31 (oneven) is de goothoogte gewijzigd in 8 m;
- Bij Sportmanstraat nrs. 2, 4 en 6 is de nokhoogte gewijzigd in 11 m;

- Bij Sportmanstraat 3 is de goot- en nokhoogte respectievelijk gewijzigd in 4 m en 8 m;
- Bij Sportmanstraat 5 is de nokhoogte gewijzigd in 8 m;
- Bij Sportmanstraat 7 is de goot- en nokhoogte respectievelijk gewijzigd in 6 m en 9 m;
- Bij Sportmanstraat 8 is de goot- en nokhoogte respectievelijk gewijzigd in 8 m en 10 m;
- Bij Sportmanstraat nrs. 10 t/m 14 is de goot- en nokhoogte respectievelijk gewijzigd in 6 m en 10 m;
- Bij Terweeweg 27 is de goothoogte gewijzigd in 7 m;
- Bij Terweeweg 54, 54A en 56, 82, 82A en 90 is de goothoogte van kaart verwijderd en is de nokhoogte gewijzigd in 7 m;
- Bij Terweeweg 62A is de goothoogte van de kaart verwijderd en is de nokhoogte gewijzigd in 8 m;
- Bij Terweeweg 64 is de goot- en nokhoogte respectievelijk gewijzigd in 7 m en 7 m;
- Bij Terweeweg nrs. 66 en 68 is de goot- en nokhoogte respectievelijk gewijzigd in 7 m en 10 m;
- Bij Terweeweg 73 is de goot- en nokhoogte respectievelijk gewijzigd in 6 m en 11 m;
- Bij Terweeweg nrs. 75 t/m 79 is de goot- en nokhoogte respectievelijk gewijzigd in 6 m en 9 m;
- Bij Terweeweg nrs. 84 en 84A is de goot- en nokhoogte respectievelijk gewijzigd in 7 m en 11 m;
- Bij Terweeweg 86 is de goot- en nokhoogte respectievelijk gewijzigd in 5 m en 7 m;
- Bij Terweeweg nrs. 88 en 88A is de goot- en nokhoogte respectievelijk gewijzigd in 7 m en 9 m;
- Bij Terweeweg 92 is de goothoogte van kaart verwijderd en is de nokhoogte gewijzigd in 9 m;
- Bij Terweeweg 94 is de goothoogte van kaart verwijderd en is de nokhoogte gewijzigd in 6 m;
- Bij Terweeweg nrs. 108 t/m 122 en 144 is de nokhoogte gewijzigd in 10 m;
- Bij Terweeweg 140 is de goot- en nokhoogte respectievelijk gewijzigd in 5 m en 8 m;
- Bij Terweeweg 142 is de goot- en nokhoogte respectievelijk gewijzigd in 6 m en 8 m;
- Bij Waldeck Pyrmontlaan 11 is de goot- en nokhoogte gewijzigd in respectievelijk 6 m en 10 m;
- Bij Warmonderweg 22 is de goot- en nokhoogte gewijzigd in respectievelijk 7 m en 10 m;
- Bij Warmonderweg 24 is de nokhoogte gewijzigd in 9 m;
- Bij Willem de Zwijgerlaan 2A is de goothoogte van de plankaart verwijderd en is de nokhoogte gewijzigd in 5 m;
- Bij Willem de Zwijgerlaan 16 is de goothoogte van de plankaart verwijderd en is de nokhoogte gewijzigd in 8 m;
- Bij Willem de Zwijgerlaan nrs. 21, 23 en 39 is de goot- en nokhoogte gewijzigd in respectievelijk 6 m en 9 m;
- Bij Willem de Zwijgerlaan nrs. 24 t/m 36 (even) en 33 t/m 37 (oneven) en 41 t/m 45 (oneven) is de goothoogte gewijzigd in 6 m;
- Bij Willem de Zwijgerlaan nrs. 25 en 29 is de nokhoogte gewijzigd in 10 m;

- Bij Willem de Zwijgerlaan 27 is de goot- en nokhoogte respectievelijk gewijzigd in 7 m en 10 m;
- Bij Willem de Zwijgerlaan 47 is de goot- en nokhoogte respectievelijk gewijzigd in 6 m en 8 m;
- Bij Willinklaan 20 is de nokhoogte gewijzigd in 8 m.

Wijzigingen bijlagen

- In bijlage 3 is voor de adressen:
 - Geversstraat 59;
 - Julianalaan 6, 7 en 8;

de verplichting opgenomen om 1 parkeerplaats op eigen erf in stand te houden.

- In bijlage 3 is voor de adressen:
 - Geversstraat 61A t/m 61F;
 - Julianalaan 5

de verplichting om 1 parkeerplaats op eigen erf in stand te houden van een parkeerplaats komen te vervallen.

Wijzigingen naar aanleiding van de raadsvergadering 23 oktober 2008

Toelichting

- Aan paragraaf 4.2. ‘ontwikkeling A.S.C.-locatie’ van de toelichting, is toegevoegd: Het college zal bij de uitoefening van haar bevoegdheid om het wijzigingsplan als bedoeld in artikel 9. lid 4 vast te stellen eerst de commissie Ruimte en de raad horen. Het college zal het wijzigingsbesluit op zijn vroegst nemen nadat de raadsvergadering, volgend op genoemde commissievergadering, gepasseerd is.
- Aan paragraaf 4.2 is verder toegevoegd dat: *“Indien op de verdieping(en) van de maatschappelijke voorziening (niet-grondgebonden) woningen gerealiseerd worden, zal maximaal 1500 m² gereserveerd worden ten behoeve van een maatschappelijke voorziening.”*
- In paragraaf 4.2 is de zinsnede verwijderd: *“Wanneer uit onderzoek blijkt dat dit niet haalbaar is dan mag buiten het wijzigingsgebied binnen hetzelfde peilgebied gecompenseerd worden.”*
- In hoofdstuk 11 is bij artikel 17 een omschrijving opgenomen voor de algemene bebouwingsbepaling.

Regels

- Aan artikel 17 wordt een lid 2 ‘Algemene bebouwingsbepalingen’ toegevoegd waarin het volgende is opgenomen:

Met betrekking tot de bouwvlakken gelden de volgende regels:

- a. de bestaande hoofdbebouwing – bestaande uit minimaal 2 bouwlagen – die meer bedraagt dan de hoofdbebouwing die op de plankaart binnen het betreffende bouwvlak is gelegen, mag als ten hoogste toelaatbaar worden gehouden;
- b. in geval van herbouw is dit lid onder a. uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.
- Aan artikel 9 lid 4 (wijzigingsbevoegdheid ASC) wordt in sub a. ‘aantal woningen’ vervangen door ‘aantal grondgebonden woningen’.
- De begrippen grondgebonden en niet-grondgebonden woningen worden aan de begripsbepalingen toegevoegd.
- Aan artikel 9 lid 4 wordt een sub g. tussengevoegd met daarin opgenomen: ‘in afwijking van lid f wordt maximaal 1500 m2 gereserveerd ten behoeve van een maatschappelijke voorziening, die uitsluitend bedoeld is voor de huisvesting van dementerende ouderen, wanneer op de verdieping(en) van de maatschappelijke voorziening (niet-grondgebonden) woningen gerealiseerd worden’.
- In artikel 9 lid 4 sub n. (a.g.v. hernummering wordt dit sub o.) wordt de passage: ‘tenzij uit onderzoek blijkt dat dit niet haalbaar is dan mag buiten het wijzigingsgebied binnen hetzelfde peilgebied gecompenseerd worden’, geschrapt.
- Aan artikel 9, lid 2, sub II ‘Overige bouwwerken’ wordt toegevoegd: ‘er mogen maximaal twee lichtmasten aanwezig zijn’ (zijnde het huidige aantal). Onder punt b worden de genoemde hoogtematen van de diverse soorten bouwwerken op het ASC terrein vervangen door de bepaling: ‘bouwwerken mogen niet hoger zijn dan de bestaande hoogte ten tijde van de ter inzage legging van het bestemmingsplan’.
- Artikel 4, lid 4 en artikel 12, lid 4, sub a worden uit de regels verwijderd.

Plankaart

- Het parkje aan de Louise de Colignylaan (tussen de Charlotte de Bourbonlaan en de Anna van Burenlaan) krijgt de bestemming Groen – 2 (beeldbepalend groen) in plaats van Groen – 1.
- De speelplaats bij de GDT-school aan de kant van de Juffermansstraat toegevoegd aan de bestemming ‘Maatschappelijk’ (heeft nu de bestemming ‘Verkeer’).
- Het bouwvlak aan de Louise de Colignylaan 19, ter plaatse van een uitgebouwd trappenhuis over 2 verdiepingen, dat onderdeel is van de hoofdbebouwing, is vergroot.
- Het bouwvlak aan de Willem de Zwijgerlaan 31 wordt verkleind, zodat het bouwvlak strak om de bestaande hoofdbebouwing komt te liggen.

13. financiële uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan “Oranje Nassau” heeft voornamelijk een consoliderend karakter. De indirecte ontwikkelingen op de A.S.C. – locatie en de locatie hoek Terweeweg/Leidsestraatweg, en de directe ontwikkelingen op de Charlotte de Bourbonlaan 18 en de Terweeweg 122a zullen geheel gefinancierd worden vanuit de particuliere projecten. Dit betekent dat aan het plan voor de gemeente Oegstgeest geen financiële gevolgen zijn verbonden.