

Oegstgeest

Wilhelminapark en Geesten



bestemmingsplan
eerste herziening



Oegstgeest

Wilhelminapark en Geesten

eerste herziening

identificatie

projectnummer:

057900.15647.00

projectleider:

mr.drs. J.L. Damen

planstatus

datum:

01-12-2010

22-12-2010

15-09-2011

status:

concept

ontwerp

vastgesteld



toelichting

Inhoud van de toelichting

1. Inleiding	blz. 3
1.1. Aanleiding	3
1.2. Ligging plangebied	3
1.3. Leeswijzer	3
2. Juridische planbeschrijving	5
2.1. Planvorm	5
2.2. Juridische regeling	5
3. Onderzoek	7
4. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	9

Bijlage:

1. Overlegreactie.

1.1. Aanleiding

Het bestemmingsplan Wilhelminapark en Geesten is op 18 februari 2010 vastgesteld door de gemeenteraad. In dit vastgestelde bestemmingsplan zat een aantal technische onvolkomenheden. Om deze onvolkomenheden recht te zetten, is deze eerste herziening van het bestemmingsplan opgesteld.

1.2. Ligging plangebied

De herziening van het bestemmingsplan heeft betrekking op het hele plangebied van het bestemmingsplan Wilhelminapark en Geesten. Dit plan omvat het gebied in het uiterste zuiden van de bebouwde kom van Oegstgeest. Het gebied wordt omsloten door de gemeentegrens met Leiden aan de zuid- en oostkant enerzijds en door de verbindingswegen A44 en Rijnzichtweg/Geversstraat aan de west- respectievelijk noordkant van het plangebied.

1.3. Leeswijzer

De toelichting van de herziening is als volgt opgebouwd. Na deze inleiding zal in de juridische plantoelichting (hoofdstuk 2) een beschrijving worden gegeven van de door deze herziening te wijzigen regels. In hoofdstuk 3 wordt gemotiveerd waarom is afgezien van nader onderzoek naar milieuaspecten. In hoofdstuk 4 wordt een korte beschrijving gegeven van de gevolgde procedure en de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2. Juridische planbeschrijving

5

2.1. Planvorm

De herziening van het bestemmingsplan heeft betrekking op twee artikelen uit het vigerende bestemmingsplan Wilhelminapark en Geesten. Het betreft het artikel Wonen en het artikel Waarde - Cultuurhistorie. Gezien de leesbaarheid van beide artikelen is ervoor gekozen om beide artikelen integraal op te nemen in de bijlage bij deze herziening.

Omdat het bestemmingsplan, waar de herziening betrekking op heeft, voor 1 januari 2010 als ontwerp ter inzage is gelegd (9 oktober 2009), geldt voor het bestemmingsplan niet de digitale verplichting uit de Wro. Daarnaast op grond van artikel 8.1.2 lid b van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geldt voor herzieningen van deze plannen ook geen digitale verplichting geldt, voor zover geen bestemmingen worden vervangen. Er is daarom voor gekozen om deze herziening niet te laten voldoen aan de digitale standaarden, aangezien het bestemmingsplan Wilhelminapark en Geesten zelf ook niet aan deze standaarden voldoet.

2.2. Juridische regeling

Wonen

In het bestemmingsplan Wilhelminapark en Geesten is in lid 16.2.2 onder c een bouwregel opgenomen dat de afstand van aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot de zijdelingse en achterste perceelsgrens ten minste 1 m dient te bedragen. In de bouwregel sub b is juist gesteld dat de afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens 1 m mag bedragen tenzij gebouwen op de perceelsgrens worden gebouwd. Deze twee regels zijn deels in tegenspraak met elkaar. Daarom is ervoor gekozen om de regel onder c te laten vervallen. De bouwregel onder b wordt aangevuld voor het bouwen ten opzichte van de achterste perceelsgrens, waarvoor nu geldt dat de afstand van gebouwen tot de zijdelingse of de achterste perceelsgrens ten minste 1 m bedraagt tenzij de gebouwen in de perceelsgrens worden gebouwd. De bouwregel onder h bevat een verkeerde verwijzing en wordt gewijzigd naar de juiste verwijzing.

Waarde -Cultuurhistorie

In het artikel 19 Waarde - Cultuurhistorie is een nadere eisenregeling opgenomen. Het bestemmingsplan is daarmee meer uniform gemaakt met andere bestemmingsplannen voor een (gemeentelijk) beschermd dorpsgezicht, zoals het bestemmingsplan Oranje Nassau. Op basis van de nadere eisenregeling zijn burgemeester en wethouders bevoegd nadere eisen te stellen aan de plaats, goothoogte, bouwhoogte, dakvorm en dakhelling van gebouwen, bijgebouwen of andere bouwwerken. De bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen geldt alleen voor de gronden gelegen binnen de dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie.

3. Onderzoek

7

Dit bestemmingsplan richt zich op het repareren van het bestemmingsplan Wilhelminapark en Geesten. Dit bestemmingsplan maakt geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk. Daarbij geldt dat het bestemmingsplan Wilhelminapark en Geesten recent is vastgesteld en nog als voldoende actueel kan worden beschouwd. Om deze redenen is afgezien van onderzoek naar milieuaspecten.

4. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

9

Proces

Deze herziening betreft een minimale herziening van het bestemmingsplan Wilhelminapark en Geesten. Om deze reden is afgezien van een inspraakprocedure voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerp.

Met het overleg ex artikel 3.1.1 Bro is als volgt omgegaan. De VROM-Inspectie, de provincie Zuid-Holland en het Hoogheemraadschap van Rijnland hebben het ontwerp op 29 december 2010 per e-mail ontvangen, met het verzoek om af te zien van wettelijk vooroverleg. Naar aanleiding hiervan heeft de VROM-Inspectie verzocht het ontwerp voor te leggen aan de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE). De reactie van de RCE en de beantwoording ervan door de gemeente is opgenomen als bijlage 1 bij deze toelichting.

Het ontwerp is van 21 april tot 1 juni 2011 overeenkomstig artikel 3.8 Wro ter inzage gelegd. Tijdens deze ter inzage termijn bestond voor eenieder de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen.

Het ontwerp is toegezonden aan de VROM-Inspectie, de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed, de provincie Zuid-Holland en het Hoogheemraadschap Rijnland.

Van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed is op 20 juli 2011 een inhoudelijke reactie ontvangen.

Door de RCE is de wens kenbaar gemaakt om in de toelichting/regels van het plan ook op te nemen dat in alle gevallen waarin het bestemmingsplan niet voorziet een Cultuurhistorische Analyse als verplichting op te nemen.

Ontwikkelingen kunnen dan altijd volgend zijn aan de cultuurhistorische onderlegger.

Antwoord gemeente: Het doel van de herziening is niet het verder aanvullen van de regels dan met nadere eisen. Het opnemen van een dergelijke verplichting is niet in lijn met de bescherming in het bestemmingsplan Oranje Nassau. Het plan wordt niet aangepast.

Voor het overige hebben wij gesproken over de nadere eisen van het gemeentelijk beschermde gezicht om die één-op-één over te nemen naar het rijksbeschermde gezicht. Er ontstaat dan een eenduidig beoordelingskader wat ook helder is, bijvoorbeeld ten behoeve van de gemeentelijke monumentencommissie.

Ook hebben wij nogmaals aandacht gevraagd voor onze reactie (onderdeel van de brief van de VROM-Inspectie) die in 2008 is gegeven op het bestemmingsplan.

Antwoord gemeente: De opmerking wordt voor kennisneming aangenomen. De reactie op het voorontwerpbestemmingsplan in 2008 is onderdeel geweest van die procedure en komt in deze herziening niet meer aan de orde.

Tevens hebben wij u geadviseerd het huidige plan aan te passen aan de actuele ruimtelijke regelgeving van provincie en Rijk. (bijvoorbeeld Provinciale structuurvisie is vorig jaar 2 juli 2010 vastgesteld, is dus geen voorstel van Gedeputeerde Staten meer).

Antwoord gemeente: Het voorliggende ontwerp betreft een partiële herziening met een beperkte strekking. Het verwerken van sinds de vaststelling van het bestemmingsplan Wilhelminapark en Geesten gewijzigde beleid zou aanleiding kunnen geven tot een integrale herziening van dit bestemmingsplan. Dit is nadrukkelijk niet de bedoeling van de gemeente. Het plan wordt niet aangepast.

Wij gaan er overigens van uit dat het plan een goede beschrijving geeft van:

- *structuur, (morfologie, patron, groenstructuur, bebouwingsdichtheid, karakteristieke binnenruimten, doorzichten, verkavelingspatronen;*
- *typologie, mate van openheid, typologie van de ruimtelijke elementen, parcellering, hoofdgebouwen, bijgebouwen, mate van continuïteit, mate van openheid;*

- *bebouwing, volume, situering, nok-/goothoogte;*
- *openbare ruimte, c.q. vorm wegen, straten, waterlopen, profielindeling, verharding, groen, bomen;*
- *werken, werkzaamheden, slopen, kappen, rooien verharden, dempen, diepploegen, scheuren grasland.*

Antwoord gemeente: Het aanwijzingsbesluit en het bestemmingsplan Wilhelminapark en Geesten houden rekening met deze aspecten van het beschermd dorpsgezicht. Dit leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.



regels

Inhoud van de regels

Hoofdstuk 1	Wijzigingsregels	3
Artikel 1		3
Bijlage 1	Bestemmingsregels	

Hoofdstuk 1 Regels

Artikel 1

Het bestemmingsplan Wilhelminapark en Geesten wordt als volgt gewijzigd:

1. In artikel 16 Wonen lid 16.2.2 onder b wordt achter ‘...tot de zijdelingse’ toegevoegd: ‘en achterste’
2. In artikel 16 Wonen lid 16.2.2. zal de tekst onder c worden vervangen door: ‘(vervallen)’
3. In artikel 16 Wonen lid 16.2.2 zal onder h ‘sub f’ worden vervangen door ‘sub g’
4. In artikel 19 Waarde – Cultuurhistorie wordt na lid 19.1 een nieuw lid 19.1a. toegevoegd dat luidt als volgt:

19.1a. Nadere eisen

- a. *Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ter bescherming van de aan het beschermd dorpsgezicht Wilhelminapark en Geesten omschreven cultuurhistorische waarden ten aanzien van:*
 1. *de plaats, goot-, bouwhoogte, dakvorm en dakhelling van gebouwen, bijgebouwen en andere bouwwerken;*
 2. *de onderlinge situering*
- b. *mits:*
 1. *dat noodzakelijk is uit het oogpunt van behoud en/of herstel van de bouwwerken met monumentale en cultuurhistorische waarden;*
 2. *vooraf advies is ingewonnen van de gemeentelijke monumentencommissie*

Versie van beide planregels artikel 16 en 19 na inwerkingtreding van deze herziening

Artikel 16 Wonen

16.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen, daaronder begrepen aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor': tevens voor kantoren;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, water, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

16.2. Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

16.2.1. Hoofdgebouwen

- a. hoofdgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- c. de goothoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' aangegeven goothoogte.

16.2.2. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

- a. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt ten hoogste 60 m², met dien verstande dat ten minste 60% van de bij het hoofdgebouw behorende zij- en achtererf, met een minimum van 30 m², onbebouwd en onoverdekt blijft; in afwijking daarvan mag, indien de oppervlakte van het erf minder dan 42 m² bedraagt, het gezamenlijk oppervlak van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen ten hoogste 12 m² bedragen;
- b. de afstand van gebouwen tot de zijdelingse en achterste perceelsgrens dient ten minste 1 m te bedragen, tenzij de gebouwen in de perceelsgrens worden gebouwd;
- c. (vervallen)
- d. de afstand van bijgebouwen tot het hoofdgebouw, andere bijgebouwen en aan- en uitbouwen bedraagt ten minste 2,5 m;
- e. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen bedraagt ten hoogste 0,25 m boven de hoogte van de eerste verdiepingvloer van het hoofdgebouw tot een maximum van 4 m;
- f. de goot- en bouwhoogte van bijgebouwen bedraagt ten hoogste 3 m;
- g. de diepte van een aan- of uitbouw bedraagt, gemeten vanuit de oorspronkelijke achtergevel, ten hoogste 3,5 m;
- h. in afwijking van het bepaalde in sub g bedraagt de diepte van een aan- of uitbouw ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-4' ten hoogste 6 m;

- i. de afstand van een aan- en uitbouw tot de oostelijke zijdelingse perceelsgrens ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-4' bedraagt ten minste 3 m.

16.2.3. Ondergronds bouwen

Ondergronds bouwen ten behoeve van kelders is toegestaan, waarbij geldt dat:

- a. het vloeroppervlak van de kelder ten hoogste 50 m² bedraagt, waarbij geldt dat het oppervlak van kelders onder het erf ten hoogste 30% van het oppervlak van het erf bedraagt;
- b. de afstand van de kelder tot de voorgevellijn bedraagt ten minste 3 m;
- c. de hoogte van de kelder bedraagt ten hoogste 0,1 m onder peil;
- d. de afstand van de kelder tot de perceelsgrenzen bedraagt ten minste 1 m, tenzij deze gezamenlijk in de erfafscheiding worden gebouwd.

16.2.4. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen op minder dan 1 m van het openbaar gebied bedraagt ten hoogste 1 m;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

16.3. Gebruiksregel aan-huis-gebonden beroepen

Gebruik van ruimten binnen de woning ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. ten hoogste 40% van het vloeroppervlak van de woning tot ten hoogste 30 m² wordt gebruikt voor het aan huis gebonden beroep;
- b. degene die het aan-huis-gebonden beroep in de woning uitoefent, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. door degene die het aan-huis-gebonden beroep uitoefent, kan worden aangetoond dat de uitoefening van het beroep geen extra parkeerruimte vereist binnen het openbaar gebied;
- d. er mag geen detailhandel, groothandel of horeca plaatsvinden.

16.4. Ontheffingsbevoegdheid aan-huis-gebonden (bedrijfs)activiteiten

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 1.3 voor het gebruik van ruimten binnen de woning en op het erf voor aan-huis-gebonden (bedrijfs)activiteiten, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. ten hoogste 40% van het vloeroppervlak van – bij elkaar geteld – de woning en de bijgebouwen, tot ten hoogste 50 m², mag worden gebruikt voor het aan-huis-gebonden bedrijf;
- b. degene die de activiteiten in de woning of het bijgebouw zal uitvoeren, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. de noodzakelijke parkeervoorzieningen dienen op eigen terrein te worden gesitueerd;
- d. het bedrijf dient qua aard, milieubelasting en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- e. de activiteit mag niet milieuvergunningplichtig zijn;
- f. er mag geen detailhandel, groothandel of horeca plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit in verband met de aan-huis-gebonden activiteit.

Artikel 19 Waarde – Cultuurhistorie

19.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de met het beschermd dorpsgezicht verbonden cultuurhistorische waarden alsmede:

- a. ter plaatse van de bestemming 'Groen', aanduiding 'cultuurhistorische waarde': het behoud, herstel en verdere ontwikkeling van het parkgebied waarbij de profilering en indeling van de open ruimte dienen aan te sluiten op de cultuurhistorische karakteristiek van het beschermd dorpsgezicht Wilhelminapark en Geesten;
- b. ter plaatse van de bestemming 'Agrarisch': het behoud van pestbosjes en kleine waterlopen.

19.1a. Nadere eisen

- c. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ter bescherming van de aan het beschermd dorpsgezicht Wilhelminapark en Geesten omschreven cultuurhistorische waarden ten aanzien van:
 1. de plaats, goot-, bouwhoogte, dakvorm en dakhelling van gebouwen, bijgebouwen en andere bouwwerken;
 2. de onderlinge situering
- d. mits:
 1. dat noodzakelijk is uit het oogpunt van behoud en/of herstel van de bouwwerken met monumentale en cultuurhistorische waarden;
 2. vooraf advies is ingewonnen van de gemeentelijke monumentencommissie

19.2. Aanlegvergunning

19.2.1. Aanlegverbod zonder vergunning

Het is verboden binnen het beschermd dorpsgezicht zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders of de bij deze vergunning gegeven voorwaarden de navolgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:

- a. op de gronden met de bestemming 'Verkeer' en 'Verkeer - Verblijfsgebied': het bestraten of herstraten in de zin van herprofilering en/of wijziging van bestratingsmateriaal, het aanbrengen, wegnemen of veranderen van stoepen, stoepranden, stoeppalen of waterpompen daaronder begrepen;
- b. het bestraten en/of verharden van de gronden met de bestemming 'Groen', 'Tuin' en 'Agrarisch' voor zover de bestrating of verharding per perceel een groter oppervlak dan 10% van deze gronden of meer dan 15 m² beslaat;
- c. op de gronden met de bestemming 'Agrarisch' het geheel of gedeeltelijk vergraven of dempen van waterlopen;
- d. het bebossen of aanbrengen van houtachtige gewassen op gronden die ten tijde van de inwerkingtreding van het plan niet met een dergelijke vegetatie waren begroeid;
- e. het slopen van gebouwen of delen van gebouwen anders dan ter uitvoering van een bouwplan waarvoor bouwvergunning is verleend of ter vernieuwing van onderdelen, welke uit oogpunt van onderhoud noodzakelijk is.

19.2.2. Uitzondering op aanlegverbod

Een aanlegvergunning als bedoeld in lid 2.2.1 is niet vereist voor:

- a. sloopwerkzaamheden, behorende bij het normale onderhoud, gebruik en beheer;
- b. sloopwerkzaamheden, welke worden uitgevoerd in overeenstemming met een vergunning krachtens de Monumentenwet 1988;
- c. sloopwerkzaamheden welke onderdeel uitmaken van een bouwvergunning;

- d. sloopwerkzaamheden, welke op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een vóór dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde vergunning.

19.2.3. Toelaatbaarheid werkzaamheden

De werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 2.2.1 zijn slechts toelaatbaar indien en voor zover, mede gelet op de te hanteren materialen, daarmee geen afbreuk wordt gedaan aan de karakteristiek van het beschermd dorpsgezicht Wilhelminapark en Geesten en de werken en werkzaamheden de landschappelijke of de cultuurhistorische waarden van de gronden niet in onevenredige mate aantasten, dan wel de mogelijkheden voor herstel van die waarden niet worden verkleind.

19.2.4. Adviesprocedure aanlegvergunning

Alvorens te besluiten over de aanvraag van een aanlegvergunning wint het college van burgemeester en wethouders advies in van de gemeentelijke monumentencommissie.

19.3. Strafbbaar feit

Overtreding van het verbod van lid 2.2.1 is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a van de Wet op de economische delicten.

