



OEGSTGEEST

Hugo de Vrieslaan 4

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Oegstgeest

Hugo de Vrieslaan 4

ruimtelijke onderbouwing

identificatie

projectnummer:

057900.201506.39

projectleider:

ing. D.J. Willems

planstatus

datum:

4-4-2016

status:

definitief

Inhoud van de toelichting

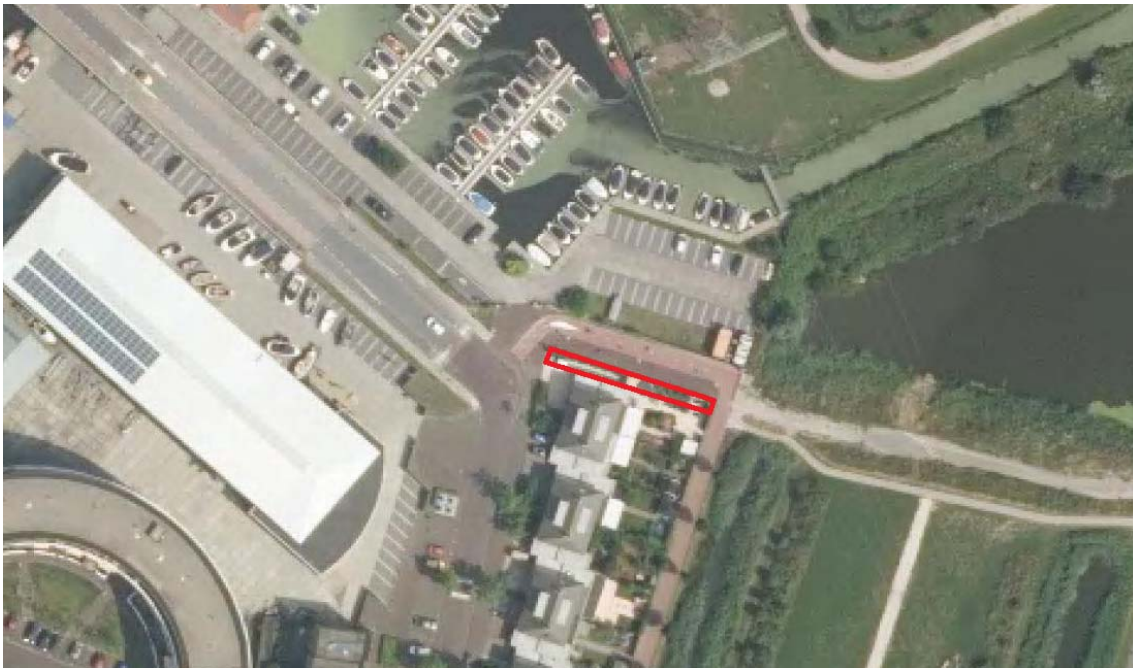
Hoofdstuk 1.	Inleiding	3
1.1.	Aanleiding	3
1.2.	Ligging projectgebied	3
1.3.	Vigerend bestemmingsplan	4
Hoofdstuk 2.	Huidige en beoogde situatie	5
Hoofdstuk 3.	Beleidskader	7
3.1.	Nationaal beleid	7
3.2.	Provinciaal beleid	7
3.3.	Gemeentelijk beleid	8
Hoofdstuk 4.	Milieuaspecten	9
4.1.	Water	9
4.2.	Bedrijven en milieuhinder	9
4.3.	Bodem	9
4.4.	Externe veiligheid	9
4.5.	Kabels en leidingen	9
4.6.	Luchtkwaliteit	9
4.7.	Archeologie en cultuurhistorie	10
4.8.	Verkeer en parkeren	10
4.9.	Wegverkeerslawaaï	10
4.10.	Ecologie	10
Hoofdstuk 5.	Uitvoerbaarheid	11
5.1.	Economische uitvoerbaarheid	11

1.1. Aanleiding

Aan de Hugo de Vrieslaan in Oegstgeest in de wijk Poelgeest heeft de gemeente een perceel verkocht aan de bewoners van de Hugo de Vrieslaan 4. De bewoners van deze woning hebben dit perceel ingericht als tuin en hebben hier een erfafscheiding geplaatst. In het bestemmingsplan Poelgeest zijn deze gronden echter bestemd als Groen. Het gebruik van de gronden ten behoeve van Tuin is op basis van het bestemmingsplan niet toegestaan. De gemeente heeft na bestudering van de stukken geconcludeerd dat de strijdige situatie niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en wil meewerken aan de functiewijziging van het perceel van Groen naar Tuin. Hiervoor dient een planologische procedure te worden doorlopen. Door middel van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan wordt deze strijdige situatie voorzien van een legale grondslag. Voor een dergelijke omgevingsvergunning is een ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk, waarin wordt aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

1.2. Ligging projectgebied

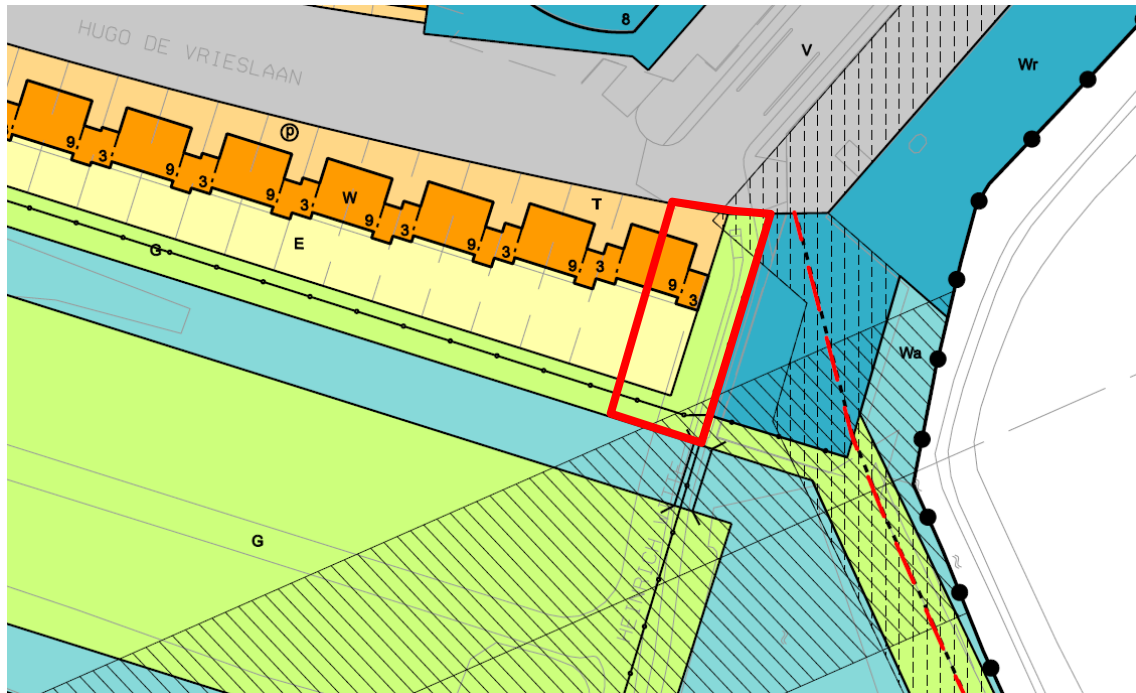
Het projectgebied betreft het zijperceel van de woning aan de Hugo de Vrieslaan 4 in Oegstgeest. Het perceel is gelegen ten noorden van de woning aan de Hugo de Vrieslaan 4. In figuur 1.1 is de globale ligging van het perceel aangeduid.



Figuur 1.1 ligging projectgebied

1.3. Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het projectgebied vigeert het bestemmingsplan Poelgeest. Dit bestemmingsplan is op 21 mei 2007 vastgesteld door de gemeenteraad van Oegstgeest. Het bestemmingsplan is (deels) goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 8 januari 2008. Het perceel heeft in onderhavig bestemmingsplan de bestemming Groen, zie figuur 1.2. Binnen deze bestemming is het gebruik van het perceel als tuin niet toegestaan.



Figuur 1.2 Uitsnede vigerend bestemmingsplan

Hoofdstuk 2. Huidige en beoogde situatie

Zoals in de inleiding reeds is beschreven, zijn de betrokken gronden aan de Hugo de Vrieslaan 4 door de gemeente verkocht aan de woningeigenaar van Hugo de Vrieslaan 4. Deze bewoner heeft de gronden in gebruik genomen als tuin en heeft een erfafscheiding geplaatst. Voor de verkoop van het perceel aan de bewoner waren deze gronden ingericht ten behoeve van de groenvoorziening. Ten noorden van het perceel is een langzaam verkeersroute (fiets/wandelpad) gelegen in de richting van het Heempark en de rest van de wijk Poelgeest. Tussen de langzaam verkeersroute en de tuin is een groene erfafscheiding met open constructie van circa 1 meter over een lengte van 16 meter en van 2 meter over een lengte van 17 meter geplaatst. Op onderstaande foto is het fietspad en de groene erfafscheiding zichtbaar.



Figuur 2.1 Foto bestaande situatie

Hoofdstuk 3. Beleidskader

3.1. Nationaal beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

In de SVIR en het Barro kiest het Rijk voor een selectievere inzet van rijksbeleid op 13 nationale belangen.

Voor zowel de locatie van het projectgebied als het type ontwikkeling heeft het rijksbeleid geen specifieke regels. De functiewijziging is daarmee niet in strijd met het rijksbeleid.

3.2. Provinciaal beleid

Visie Ruimte en Mobiliteit (9 juli 2014)

De structuurvisie 'Visie Ruimte en Mobiliteit' (hierna 'de Visie') speelt meer in op de structurele veranderingen in de samenleving, de economie en het milieu, waarvan de uitkomsten nog onzeker zijn. Daarom is er sprake van een combinatie van zowel flexibiliteit als duidelijkheid in de vorm van randvoorwaarden en kaders. De Visie is opgesteld vanuit de gedachte dat regels en kaders van de overheid nodig blijven, maar niet nodeloos mogen knellen. Het beleid voor ruimte en mobiliteit bevat daarom geen eindbeeld, maar wel ambities. Deze zijn verwoord in vier rode draden door het beleid voor ruimte en mobiliteit heen en strategische doelstellingen voor onderdelen. De vier rode draden zijn:

1. beter benutten en opwaarderen van wat er is;
2. vergroten van de agglomeratiekracht;
3. verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
4. bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

Bestaand stads- en dorpsgebied

Het projectgebied ligt in het bestaand stads- en dorpsgebied ('bebouwde ruimte'). De provincie wil de bebouwde ruimte beter benutten. Onder 'bebouwde ruimte' wordt het stelsel verstaan van de systemen stedelijke agglomeratie, dorpen en linten en logistiek-industrieel systeem, inclusief de bijbehorende infrastructuur. Tegelijkertijd is er het streven om de leefkwaliteit van die bebouwde ruimte te verbeteren.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling is niet in strijd met de Visie Ruimte en Mobiliteit.

Verordening Ruimte 2014

De Verordening ruimte Zuid-Holland is vastgesteld in samenhang met de Visie ruimte en mobiliteit en het Programma ruimte. De visie bevat de hoofdzaken van het ruimtelijk beleid en het mobiliteitsbeleid van de provincie Zuid-Holland. Het ruimtelijk beleid is uitgewerkt in het Programma. De verordening is vastgesteld met het oogmerk van doorwerking van een deel van het ruimtelijk beleid en bevat daarom regels voor bestemmingsplannen en daarmee gelijkgestelde ruimtelijke plannen.

De verordening bevat regels ten aanzien van een aantal belangrijke ruimtelijke onderwerpen, zoals kantoren, bedrijventerreinen, glastuinbouw- en bollenteeltgebied en provinciale vaarwegen. Een aantal

van deze onderwerpen zijn hier onder uitgelicht.

Ladder duurzame verstedelijking

De verordening schrijft voor dat stedelijke ontwikkelingen primair plaatsvinden binnen het bestaand stads- en dorpsgebied. Alleen als binnen bestaand stads- en dorpsgebied geen ruimte is voor een specifieke stedelijke ontwikkeling kan een nieuw uitleglocatie buiten bestaand stads- en dorpsgebied in gebruik worden genomen. De ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is hierbij van toepassing.

In voorliggend geval gaat het niet om een nieuwe stedelijke ontwikkeling, aangezien de omvang van de functiewijziging zo beperkt is en de hoofdfunctie (wonen) in het gebied niet wijzigt. Het aantal woningen blijft gelijk. Toetsing aan de Ladder voor Duurzame ontwikkeling is niet noodzakelijk.

Conclusie

De functiewijziging is niet in strijd met het Provinciale Verordening.

3.3. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Oegstgeest 2005-2020 (2005)

De gemeente heeft in haar structuurvisie van 2005 het ruimtelijk beleid tot 2020 beschreven. Uit de structuurvisie blijkt dat het projectgebied onderdeel uitmaakt van het deelgebied 'Nieuw Poelgeest'. Dit levert voor het projectgebied de volgende ontwikkelingen en uitgangspunten op:

Nieuw Poelgeest	Uitgangspunten
Groen en water	Hoogspanningstracé als ecologische zone
Verkeer en parkeren	Tunnel naar Leiden bedoeld voor bestemmingsverkeer, niet voor doorgaand verkeer. Busverbinding door de wijk
Wonen	Verdere ontwikkeling van het gemengd woonmilieu, van laag tot hoog, grondgebonden en gestapeld.
Werken	Geen ontwikkelingen

Hoofdstuk 4. Milieuaspecten

4.1. Water

Er vindt geen aanpassing van het verhard oppervlak plaats, daarnaast vinden er geen werkzaamheden in of nabij water plaats. Wel ligt een deel van de erfafscheiding binnen de waterkering. De wijziging van het perceel van Groen naar Tuin heeft geen negatieve gevolgen voor de huidige waterhuishoudkundige situatie. Het plaatsen van een erfafscheiding past echter binnen het beleid van het Hoogheemraadschap van Rijnland.

4.2. Bedrijven en milieuhinder

Ten noorden van het perceel is de jachthaven Poelgeest gelegen. De afstand tot het perceel bedraagt 10 meter. Op het perceel blijft sprake van een goed woon- en leefklimaat. Ook wordt de bestaande jachthaven niet in zijn functioneren beperkt door de functiewijziging.

4.3. Bodem

In het kader van de ontwikkeling van de wijk Poelgeest is ter plaatse een bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is in 2006 geactualiseerd¹. Uit het onderzoek blijkt dat de hele wijk, inclusief het perceel ter plaatse van het perceel geschikt is om te gebruiken als tuin. Na 2006 zijn op het perceel geen bodembedreigende activiteiten uitgevoerd. De conclusie uit 2006 kan dus worden gehandhaafd, nader onderzoek naar de bodemgesteldheid ter plaatse is niet noodzakelijk.

4.4. Externe veiligheid

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen, leidingen of transportroutes. Daarnaast voegt de functiewijziging geen extra gevoelige objecten toe. Er vindt dan ook geen verandering plaats in het plaatsgebonden risico of groepsrisico.

4.5. Kabels en leidingen

Direct ten noordoosten van de projectlocatie is een hoogspanningsverbinding gelegen. Er wordt door de functiewijziging geen nieuwe functie toegevoegd. De woning is ter plaatse reeds aanwezig en er wordt geen nieuwe woning gerealiseerd.

4.6. Luchtkwaliteit

De ontwikkeling leidt niet tot verkeerstoename, en daarmee ook niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse.

¹ Het actualisatie onderzoek is in te zien bij de Milieudienst West-Holland

4.7. Archeologie en cultuurhistorie

Op basis van de gemeentelijke archeologische waardenkaart van Oegstgeest blijkt dat ter plaatse een gematigde archeologische verwachtingswaarde geldt. Hiervoor geldt dat grondroerende werkzaamheden dieper dan 50 cm en met een oppervlak groter dan 250 m² niet zonder onderzoek zijn toegestaan. Het perceel heeft een oppervlak kleiner dan 250 m² en er worden in principe geen bodemroerende werkzaamheden dieper dan 50 cm uitgevoerd. Nader onderzoek naar archeologie is dan ook niet noodzakelijk.

Ter plaatse zijn geen monumenten of andere cultuurhistorische waarden, zoals beschermde dorpsgezichten aanwezig.

4.8. Verkeer en parkeren

De functiewijziging van groen naar tuin leidt niet tot een toename van verkeer of parkeerdruk. Er is geen toename van het aantal personen. De functiewijziging heeft geen invloed op de verkeersafwikkeling.

Holle Mareroute

In het kader van de ontwikkeling van de woonwijk Poelgeest is onderzoek uitgevoerd naar de mogelijke realisatie van een tweede ontsluiting langs de Holle Mare. Deze Holle Mareroute was geprojecteerd ten noorden van het perceel Hugo de Vrieslaan 4. Bij het vaststellen van het bestemmingsplan Poelgeest is een aanduiding opgenomen in het vastgestelde bestemmingsplan. De aanduiding was gelegen ten noorden van het perceel aan de Hugo de Vrieslaan, over het perceel van de jachthaven Poelgeest. In het bestemmingsplan was in de toelichting aangegeven dat de uitvoerbaarheid van deze ontsluiting op dat moment nog niet aangetoond kon worden. Fysiek gezien is er echter wel voldoende ruimte om naast de woning een ontsluitingsweg te realiseren. Deze aanduiding is uiteindelijk door de Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland ook niet goedgekeurd.

De functiewijziging van een klein perceel groen naar tuin leidt niet tot het onmogelijk maken van deze ontsluiting, omdat er fysiek gezien voldoende ruimte over blijft om een ontsluitingsweg te realiseren.

4.9. Wegverkeerslawaaï

Het gebruik van het perceel als tuin wordt niet gezien als een geluidgevoelige functie. Het hoofdgebouw komt door de functiewijziging niet dichterbij de weg te liggen. Ter plaatse van de tuin is sprake van een akoestisch aanvaardbaar klimaat.

4.10. Ecologie

De locatie is niet gelegen in de nabijheid van Natura 2000-gebieden of Ecologische Hoofdstructuur. De locatie is reeds ingericht als tuin. De functiewijziging heeft geen negatieve gevolgen voor de ecologische situatie ter plaatse.

Hoofdstuk 5. Uitvoerbaarheid

5.1. Economische uitvoerbaarheid

In de Wet ruimtelijke ordening zijn regels opgenomen over de grondexploitatie. Wanneer een gemeente kosten maakt voor het bouwrijp maken van gronden en het aanleggen van infrastructuur, kan zij die door het opstellen van een exploitatieplan verhalen bij partijen die hier gebruik van maken. Het opstellen van een exploitatieplan is niet nodig, wanneer het kostenverhaal 'anderszins' verzekerd is.

Kostenverhaal is alleen verplicht als er sprake is van een “aangewezen bouwplan”, in de zin van de Wet ruimtelijke ordening. Hier is geen sprake van een aangewezen bouwplan. Dit betekent dat kostenverhaal niet verplicht is.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpbesluit heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen van donderdag 22 oktober 2015 tot en met woensdag 2 december 2015. Gedurende deze periode zijn er twee zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de nota beantwoording zienswijzen.

Het plan is voorgelegd aan relevante overlegpartners. Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft een overlegreactie ingediend.

Reactie Hoogheemraadschap van Rijnland:

Ter hoogte van Hugo de Vrieslaan 4 is een waterkering aanwezig. Het plaatsen van een hekwerk in de kern en beschermingszone valt onder de volgende beleidsregels:

- **Uitvoeringsregel 19: Bouwen**
 - Het plaatsen van straatmeubilair en hekwerken heeft beperkte invloed op de waterkering. Het meest risicovolle is het moment van aanleg als daarbij wordt gegraven in de waterkering. Dit risico is in het hoofdstuk over grondverzet afdoende geregeld. Daarom kan voor het plaatsen van straatmeubilair en hekwerken verder worden volstaan met een zorgplicht.
- **Uitvoeringsregel 20: Grondverzet**
 - Afhankelijk van de constructie valt dit onder Algemene regel zonder meldplicht of een vergunning. (maximaal 0,30 meter diep en maximaal 3 kubieke meter en niet op de kruin).

Conclusie: Het plaatsen van de erfafscheiding valt onder en voldoet aan de beleidsregels van het Hoogheemraadschap. Er zal niet verder worden gegraven in het gebied. Er hoeft geen verdere actie te worden ondernomen.



Rho

—
**ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE**