

Toelichting

Wijzigingsplan
Langenakker west, Oegstgeest

NL.IMRO.0579.WPLangenakkerwest-ON01



Toelichting

Wijzigingsplan
Langenakker west, Oegstgeest

NL.IMRO.0579.WPLangenakkerwest-ON01

Gemeente: Oegstgeest
Status: Concept Ontwerp
Datum: 7 december 2023
Opgesteld door: SPA WNP ingenieurs
Projectnr.: 2200648
Opdrachtgever: Gemotra Vastgoed B.V.

Klinkenbergerweg 30a | 6711 MK EDE | 0318 614 383
Vrijlandstraat 33-c | 4337 EA MIDDELBURG | 0118 227 466
Hoenderkamp 20 | 7812 VZ EMMEN | 0591 238 110

info@SPAWNPN.nl | SPAWNP.nl
| kvk 0909.2661
ISO 9001:2015 | btw NL8053.02.530.B01



INHOUD	PAGINA
1 INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Plangebied	3
1.3 Planbeschrijving	4
1.4 Vigerend planologische situatie	4
1.5 Leeswijzer	5
2 BELEIDSKADER	6
2.1 Rijksbeleid	6
2.2 Provinciaal beleid	8
2.3 Gemeentelijk en regionaal beleid	12
3 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	18
3.1 Bedrijven en milieuzonering	18
3.2 Geluid	22
3.3 Bodem	23
3.4 Externe veiligheid	24
3.5 Verkeer en parkeren	26
3.6 Luchtkwaliteit	27
3.7 Ecologie	28
3.8 Archeologie	29
3.9 Water	30
3.10 M.e.r.	36
4 UITVOERBAARHEID	37
4.1 Economische uitvoerbaarheid	37
4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37
5 JURIDISCHE OPZET VAN HET PLAN	38
5.1 Inleiding	38
5.2 Toetsing wijzigingsvoorwaarden	38
5.3 Begrenzing plangebied	38
5.4 Bestemmingen	38
BIJLAGEN	
1 Onderzoek Wegverkeerslawai	
2 Verkennend bodemonderzoek	
3 Quickscan externe veiligheid	
4 Quickscan flora en fauna	
5 Onderzoek stikstofdepositie	
6 Archeologisch onderzoek	
7 Digitale watertoets	



1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Gemotra Vastgoed B.V. is voornemens om op de braakliggende percelen tussen de Langenakker en de Valkenburgerweg twee nieuwbouwwoningen te realiseren. Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Kamphuiserpolder – Buitenlust' dat is vastgesteld op 01-06-2017. In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Agrarisch – 2'. Voor het plangebied geldt de aanduiding "wetgevingszone-wijzigingsgebied 2". Op basis van deze aanduiding is het toegestaan twee woningen op deze locatie te realiseren, echter dient het wijzigingsplan te passen binnen de uitgangspunten van het Beeldkwaliteitsplan zoals opgenomen in de bijlage van de toelichting van het vigerende bestemmingsplan. De gemeente heeft een herziening van het bestemmingsplan voor deze ruimtelijke ontwikkeling nodig geacht. Wat opvalt aan de omlijning is dat er een deel van de ontsluitingsweg naar Rijnvaart (circa 60 m²) binnen het plangebied ligt. In het ontwerpbestemmingsplan 'Nieuw Rijnvaart' staat aangegeven dat de ontsluitingsweg wordt verlegd en dat deze hoek van de Langenakker wordt bestemd als Agrarisch – 2. In het kader van onderhavige bestemmingsplan zal het gebied een woonbestemming moeten krijgen en de plangrens moeten worden aangepast.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt aan de westelijke rand van Oegstgeest, vlak naast Valkenburg en Rijnsburg. In de bestaande situatie is het plangebied onbebouwd. De begrenzing van het plangebied bestaat uit de straten Langenakker ten oosten en Valkenburgerweg ten westen, een glastuinbouwbedrijf ten zuiden en een woning ten noordwesten, aansluitend hierop wordt een nieuwe woonwijk ontwikkeld waarvoor momenteel het bestemmingsplan Nieuw Rijnvaart voor in procedure is. Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Oegstgeest, sectie B en perceelnummers 5232 en 4197. In de onderstaande afbeelding is de ligging van het plangebied rood omlijnd.

Afbeelding 1: Ligging van het plangebied (bron: KadastraleKaart)

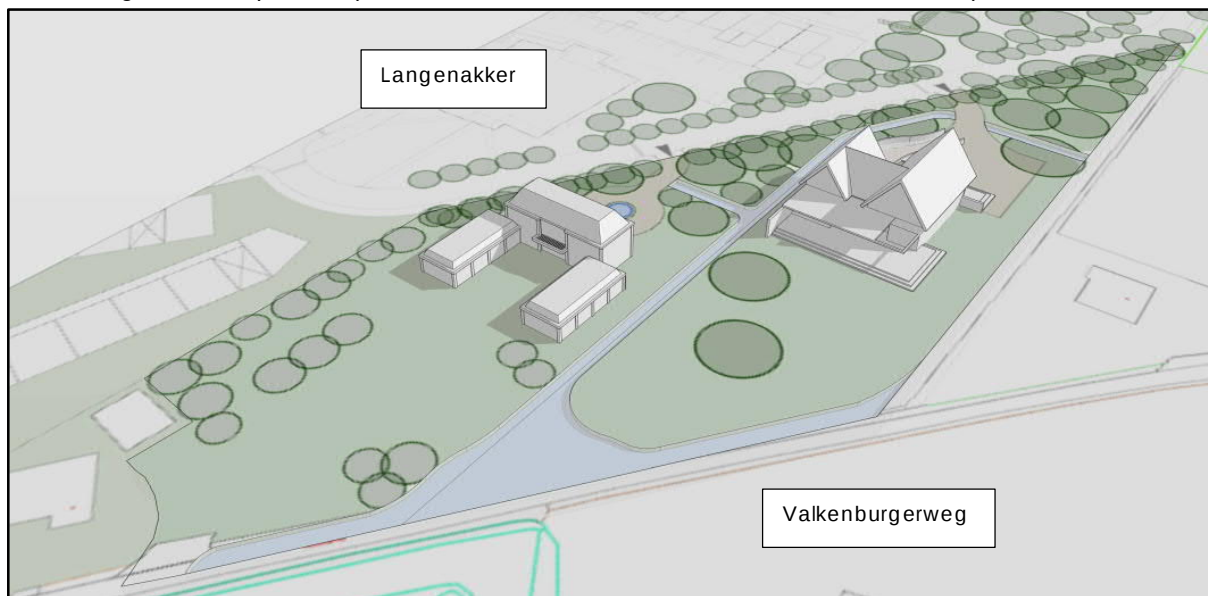




1.3 Planbeschrijving

Het beoogde plan bestaat uit de bouw van twee vrijstaande villawoningen en de aanleg van veel groen en een watergang rond de zuidelijk gelegen woning. Op de onderstaande afbeelding staat een ontwerpschets van de beoogde woningen weergegeven.

Afbeelding 2: Ontwerpschets (bron: Architectenbureau Piet Onderwater & Partners)



1.4 Vigerend planologische situatie

Ter plaatse van het plangebied gelden de bestemmingsplannen 'Kamphuiserpolder – Buitenlust', 'Parapluplan Parkeren Oegstgeest 2021', 'Parapluplan Flitsbezorgdiensten Oegstgeest' en het Voorbereidingsbesluit hyperscale datacenters.

Kamphuiserpolder – Buitenlust

Het vigerende bestemmingsplan Kamphuiserpolder – Buitenlust is vastgesteld op 01-06-2017. De onderstaande afbeelding bevat een uitsnede van de verbeelding van dit bestemmingsplan. Onder dit bestemmingsplan gelden voor het plangebied de onderstaande bestemmingen en aanduiding:

Enkelbestemming:

- Verkeer
- Agrarisch – 2

Dubbelbestemming

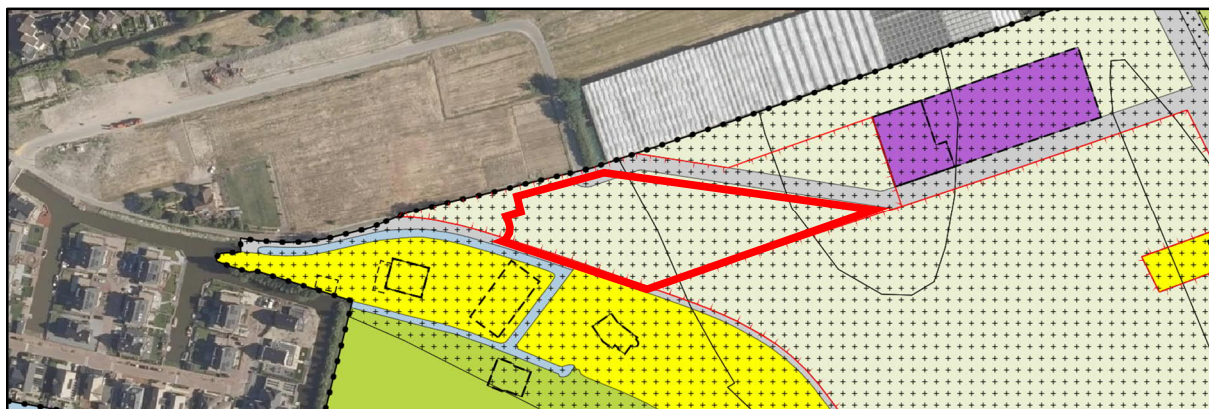
- Waarde – Archeologie 2
- Waarde – Archeologie 3

Gebiedsaanduiding

- Wetgevingzone – Wijzigingsgebied 2

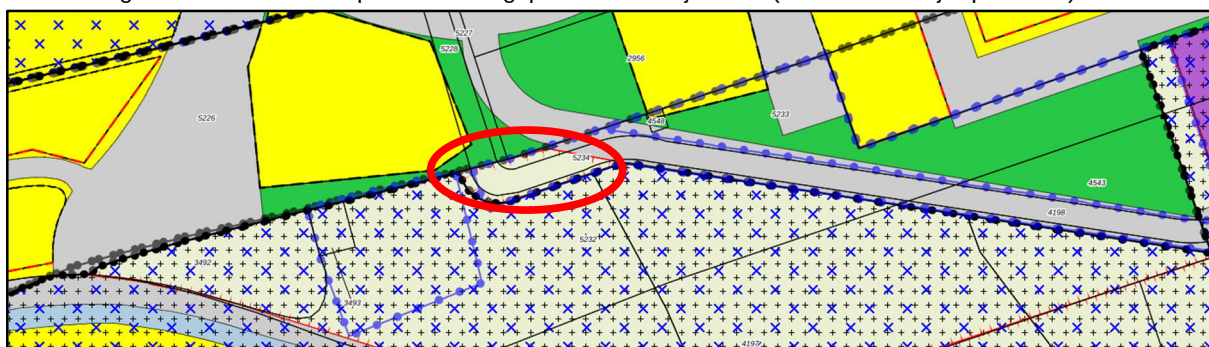


Afbeelding 3: Uitsnede van het bestemmingsplan Kamphuizerpolder – Buitenlust, plangebied rood omlijnd (bron: Ruimtelijkeplannen)



De noordelijke hoek van het plangebied ligt binnen het beheergebied van het ontwerpbestemmingsplan 'Nieuw Rijnvaart', op de onderstaande afbeelding staat deze hoek aangegeven met een rode omlijning. Deze hoek heeft onder het vigerende bestemmingsplan de enkelbestemming 'Verkeer', onder het ontwerpbestemmingsplan is dit gewijzigd naar 'Agrarisch – 2'.

Afbeelding 4: Uitsnede ontwerpbestemmingsplan Nieuw Rijnvaart (bron: Ruimtelijkeplannen)



Parapluplan Parkeren Oegstgeest 2021 – Flitsbezorgdiensten en voorbereidingsbesluit hyperscale datacenters

Het bestemmingsplan Parapluplan Parkeren Oegstgeest 2021 is vastgesteld op 22-09-2022. Dit bestemmingsplan is een actualisatie op het in 2018 vastgestelde 'Parapluplan Parkeren' waarin het parkeerbeleid voor het hele grondgebied van de gemeente Oegstgeest, inclusief het plangebied, is opgenomen. Dit parkeerbeleid stelt de parkeernormen waar op eigen terrein aan moet worden voldaan bij het realiseren van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. In het paraplan Flitsbezorgdiensten Oegstgeest is een wijziging met betrekking tot Flitsbezorgdiensten geregeld en in het voorbereidingsbesluit is geregeld om de vestiging van hyperscale datacentra tegen te gaan.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het relevante beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau toegelicht. Hoofdstuk 3 bevat een samenvatting van de diverse milieuaspecten. In hoofdstuk 4 wordt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aangetoond en in hoofdstuk 5 staat de juridische opzet beschreven.



2 BELEIDSKADER

Voor de ruimtelijke procedure van het beoogde plan wordt gebruikt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan 'Kamperhuizerpolder – Buitenlust'. In voornoemd bestemmingsplan is reeds getoetst aan de beleidskaders. In dit bestemmingsplan is echter, volledigheidshalve, nogmaals getoets aan het geldende beleid.

2.1 Rijksbeleid

Nationale omgevingsvisie (Novi)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI bevat een toekomstperspectief met de ambities van het Rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

- 1 ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- 2 duurzaam economisch groeipotentieel;
- 3 sterke en gezonde steden en regio's;
- 4 toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond.

Planspecifiek

De NOVI is niet specifiek van toepassing op de beoogde ontwikkeling. De ontwikkeling moet echter wel in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking verantwoord worden. Deze verantwoording is later in dit hoofdstuk opgenomen.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De wetgever heeft in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien provinciale of nationale belangen op het gebied van een goede ruimtelijke ordening in het geding komen, kunnen krachtens de provinciale verordening of de algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. In het Barro zijn 14 nationale belangen opgenomen die in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) zijn herbevestigd, de SVIR is door de eerder genoemde Novi vervangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

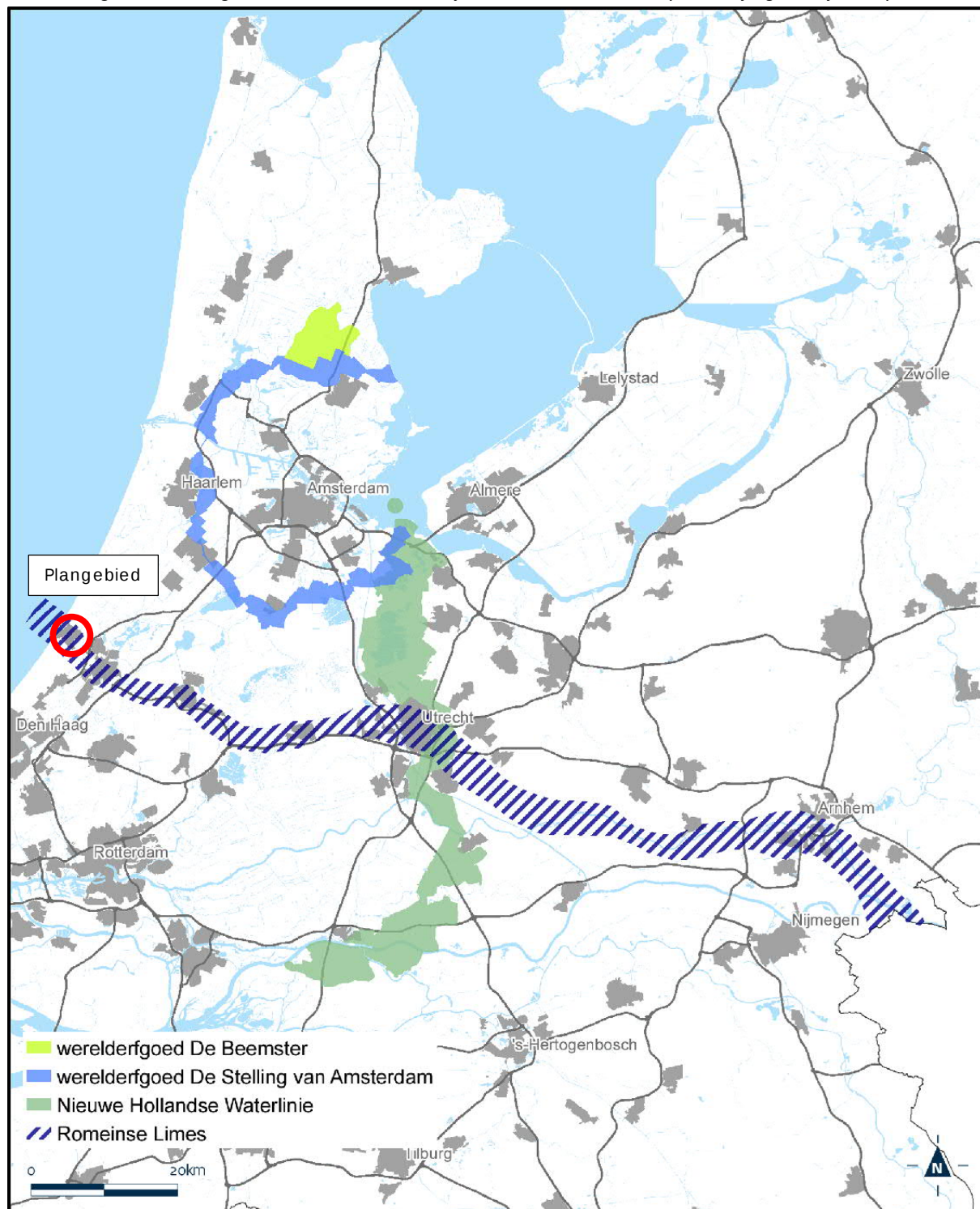
Planspecifiek

De voorgenomen ontwikkeling valt binnen de indicatieve zone van de Romeinse Limes, die een erfgoed van uitzonderlijke universele waarde zijn. Op afbeelding 5 is de ligging van deze indicatieve zone weergegeven. In de Omgevingsverordening Zuid Holland worden de kernkwaliteiten van dit erfgoed van uitzonderlijke universele waarde uitgewerkt en



geobjectiveerd. In paragraaf 3.8 wordt dit nader toegelicht. De voorgenomen ontwikkeling raakt verder niet aan één van de nationale belangen zoals benoemd in het Barro.

Afbeelding 5: Kaart erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde (bron: Bijlage 7 bij Barro)





Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om bij de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevrage en de ruimtelijke inpassing. Per 1 juli 2017 is de nieuwe Ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden.

De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6, leden 2 - 4 Bro als volgt omschreven:

- 1 De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.
- 2 Indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.
- 3 Een onderzoek naar de behoefte als bedoeld in het tweede lid, heeft, in het geval dat een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid, ziet op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Planspecifiek

Conform artikel 1.1.1, eerste lid, onder i van het Bro wordt onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.' Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat de ondergrens van wat als nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden gezien, ligt tussen de 9 en 14 nieuwe woningen, afhankelijk van de omgeving waarin de ontwikkeling plaatsvindt.

Het voorliggend plan bestaat uit 2 woningen, het voorgenomen plan wordt daarom niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. De ladder voor duurzame verstedelijking is niet van toepassing op de beoogde ontwikkeling.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Zuid-Holland

Per 15 maart 2022 is de Omgevingsvisie Zuid-Holland in werking getreden. De Omgevingsvisie van Zuid-Holland biedt een strategische blik op de lange(re) termijn voor de gehele fysieke leefomgeving en bevat de hoofdzaken van het te voeren integrale beleid van de provincie Zuid-Holland. De huidige staat van de leefomgeving van Zuid-Holland wordt in de omgevingsvisie omschreven met de onderstaande kwaliteiten van de provincie:



Drie deltalandschappen

Zuid-Holland is uniek in de combinatie van het kust-, veen- en rivierdeltalandschap. Deze zijn allemaal verbonden met grote waterstructuren: de zee, rivieren en zeearmen. Ze hebben elk een eigen, kenmerkend samenspel opgeleverd van bodem, water en grondgebruik, dat voortdurend in beweging is. Elk van de drie deltalandschappen heeft inmiddels een eigen schakering van stedelijkheid naar landelijkheid. Contrasten en overgangen tussen stad en land, tussen infrastructuur en landschap, en tussen dynamiek en rust vormen een grote kwaliteit van Zuid-Holland. De unieke kwaliteiten van de drie deltalandschappen en hun verwevenheid met elkaar, met de grote wateren en het stedelijk gebied geven Zuid-Holland identiteit, structuur en diversiteit.

Zuid-Hollandse steden: veelzijdige steden en economische complexen in het deltalandschap
In de deltalandschappen zijn, veelal op strategische plekken aan water en handelsroutes, steden en bedrijvigheid ontstaan. Historische en moderne steden, havens en intensieve tuinbouwgebieden groeien in deze delta onder zeeniveau uit tot een meerkernige metropool die in vergelijking met concurrerende stedelijke gebieden over de grens dunbevolkt is. Deze relatief lage bevolkingsdichtheid en de grote diversiteit brengen kansen en opgaven met zich mee voor de verdere versterking van Zuid-Holland en haar concurrentiepositie. Juist het netwerk van verschillende complexen en het wederzijds versterkende karakter van het deltalandschap met zijn oude steden en de moderne internationaal georiënteerde economie, maakt Zuid-Holland onderscheidend en concurrerend. De provincie wil dat zo houden en versterken.

Strategische ligging in internationale netwerken

Zuid-Holland ligt op het raakvlak van de Randstad en de Zuidwestelijke Delta, op de as tussen Amsterdam en Antwerpen. Het netwerk van BrabantStad sluit op die as aan. De Zuid-Hollandse economie staat in direct verband met de stedelijke netwerken in de buurlanden: de Vlaamse Ruit en de Rijn-Ruhrregio. Deze strategische ligging in de grootste delta van Noordwest-Europa bepaalt de identiteit van Zuid-Holland. Dankzij de ligging in de delta kon Zuid-Holland doorgroeien tot een van de belangrijkste economische regio's van Noordwest-Europa en een wereldwijde draaischijf voor goederen, diensten en kennis: de toegangspoort van Europa. Binnen een relatief klein gebied hebben zich sterke, internationaal georiënteerde stedelijke, kennis- en agro-industriële clusters ontwikkeld. Binnen de Randstad zijn goede relaties en afstemming met de Noordvleugel van de Randstad van belang. Ook de relaties met gebieden buiten de Randstad, zoals BrabantStad en de Vlaamse Ruit zijn van belang.

De provincie heeft 7 vernieuwingsambities geformuleerd in de omgevingsvisie. Deze ambities omvatten de doelstellingen voor het toekomstig beleid voor Zuid-Holland. Onderstaand zijn de 7 vernieuwingsambities:

1. Samen werken aan Zuid-Holland: inwoners, organisaties en bedrijven in een vroeg stadium betrekken bij besluiten.
2. Bereikbaar Zuid-Holland: efficiënt, veilig en duurzaam over weg, water en spoor.
3. Schone energie voor iedereen: op zoek naar schone energie, haalbaar en betaalbaar voor iedereen.
4. Een concurrerend Zuid-Holland: diversiteit, de economische kracht van Zuid-Holland.
5. Versterken natuur in Zuid-Holland: een aantrekkelijk landelijk gebied draagt bij aan de kwaliteit van de leefomgeving.
6. Sterke steden en dorpen in Zuid-Holland: versnellen van de woningbouw met behoud van ruimtelijke en sociale kwaliteit.
7. Gezond en veilig Zuid-Holland: beschermen en bevorderen van een gezonde, veilige leefomgeving.



Plan specifiek

Het voorliggend plan bestaat uit de realisatie van twee woningen op agrarische percelen aan de rand van stedelijk gebied, waar meerdere woningbouwprojecten in ontwikkeling zijn. Het plangebied wordt met sloten aan het waternetwerk van de Oude Rijn verbonden. Het plan sluit aan op de kwaliteiten van de provincie en voorziet in de woningbouw ambitie met behoud van de ruimtelijke en sociale kwaliteit.

Omgevingsverordening Zuid-Holland

De omgevingsvisie en de omgevingsverordening zijn instrumenten die onderling sterk met elkaar samenhangen. In de systematiek van de (aankomende) Omgevingswet is de inhoud van de omgevingsvisie voor een groot deel leidend voor de inhoud van de omgevingsverordening. Vandaar dat de inhoud van beide kerninstrumenten gelijktijdig wordt vastgesteld. De Omgevingsverordening draagt bij aan het realiseren van de provinciaal ruimtelijke beleid zoals dat benoemd is in de Omgevingsvisie. De verordening omvat in aanvulling op de Omgevingsvisie toetsbare criteria waaraan planvorming moet voldoen.

Plan specifiek

Op de locatie van het plangebied zijn in totaal 108 items uit de omgevingsverordening van toepassing. Deze items zijn van toepassing op de locatie, ongeacht het beoogde gebruik er van. De items zijn grotendeels niet relevant zijn voor het realiseren van een tweetal woningen ter plaatse.

Artikel 6.9 waarborgt de bescherming van de ruimtelijke kwaliteit. Voor het plangebied geldt geen beschermingscategorie zoals benoemd in lid 2 van artikel 6.9. De aard en schaal van de ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit waardoor er sprake is van inpassen, zoals benoemd in lid 5 van artikel 6.9. Onderstaand de volledige tekst van artikel 6.9 uit de Omgevingsverordening Zuid-Holland.

Artikel 6.9 Ruimtelijke kwaliteit uit de Omgevingsverordening Zuid-Holland (in werking per 15 maart 2022)

Artikel 6.9 Ruimtelijke kwaliteit

1

Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, mits is aangetoond dat de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft.

2

Om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen wordt in het bestemmingsplan rekening gehouden met de beschermingscategorie, het gebiedstype en de relevante richtpunten voor ruimtelijke kwaliteit, zoals vermeld op kaart 14 in bijlage II en beschreven in de omgevingsvisie beleidskeuze landschap.

3

Bij het beantwoorden van de vraag of bij een beoogde ruimtelijke ontwikkeling de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd kan blijven, wordt de schaalverdeling inpassen, aanpassen en transformeren gehanteerd als bedoeld in het vijfde lid.

4

Een bestemmingsplan kan een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maken, mits een zorgvuldige afweging is gemaakt over de locatiekeuze. De motivering gaat in op de beschreven kenmerken en waarden van het gebied en de effecten van de ontwikkeling daarop. Deze vereisten gelden voor zover het gaat om een ruimtelijke ontwikkeling waarbij:

- a. een of meer richtpunten voor ruimtelijke kwaliteit in het geding zijn zoals beschreven in de omgevingsvisie beleidskeuze landschap; of
- b. sprake is van aanpassen of transformatie als bedoeld in het vijfde lid.

5

Een bestemmingsplan kan voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling onder de volgende voorwaarden:



- a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit, waardoor de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft. In dit geval is er sprake van inpassen;
- b. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar veroorzaakt wijziging op structuurniveau. Een dergelijke ontwikkeling wordt alleen toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van aanpassen;
- c. de ruimtelijke ontwikkeling past niet binnen de bestaande gebiedsidentiteit. Een dergelijke ontwikkeling wordt uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door een integraal ontwerp. Daarin wordt behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd en wordt ook rekening gehouden met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van transformeren.

6

Specifieke regels voor de gebiedstypen als bedoeld in de artikelen 6.9a, 6.9b, 6.9c, 6.9d, 6.9e, 6.9f en 6.9g, worden in acht genomen tenzij een zwaarwegend openbaar belang hieraan in de weg staat.

7

Om de ruimtelijke kwaliteit per saldo gelijk te houden of te waarborgen kan het nodig zijn om aanvullende maatregelen te nemen bij aanpassen en transformeren. Aanvullende ruimtelijke maatregelen kunnen bestaan uit een combinatie van:

- a. duurzame sanering van bestaande bebouwing, kassen en boom- en sierteelt;
- b. wegnemen van verharding;
- c. toevoegen of herstellen van kenmerkende landschapselementen;
- d. andere maatregelen waardoor de ruimtelijke kwaliteit verbetert, waarbij
 - i. aanvullende maatregelen worden getroffen binnen het plangebied van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling, tenzij kan worden gemotiveerd dat dat onmogelijk is. In dat geval kunnen ook ruimtelijke maatregelen buiten het plangebied worden betrokken in de motivering;
 - ii. indien aanvullende maatregelen niet volstaan, financiële compensatie wordt toegepast.

8

Een bestemmingsplan voor een gebied met beschermingscategorie 3, zijnde Buitengebied, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 14 in bijlage II, kan ontwikkelingen mogelijk maken die kunnen vallen onder noemer inpassen, aanpassen of transformeren en die in overeenstemming zijn met artikel 6.9a.

9

Een bestemmingsplan voor een gebied met beschermingscategorie 2, zijnde Recreatiegebied, Belangrijk weidevogelgebied of Groene buffer, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 14 in bijlage II, kan in beginsel slechts ontwikkelingen mogelijk maken die vallen onder de noemer inpassen of aanpassen en die in overeenstemming zijn met de artikelen 6.9b, 6.9c of 6.9d.

10

Een bestemmingsplan voor een gebied met beschermingscategorie 1, zijnde Kroonjuweel cultureel erfgoed, Natuur Netwerk Nederland of Beschermd grasland in de Bollenstreek, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 14 in bijlage II, kan slechts ontwikkelingen mogelijk maken die vallen onder de noemer inpassen en die in overeenstemming zijn met de artikelen 6.9e, 6.9f of 6.9g.

11

Transformatie is mogelijk in de beschermingscategorieën bedoeld in het negende en tiende lid voor de ontwikkeling van bovenlokale infrastructuur of van natuur- en recreatiegebieden of van grote buitenstedelijke bouwlocaties bedoeld in artikel 6.10. De voorwaarden als bedoeld in het vijfde lid zijn van overeenkomstige toepassing.

12

Voor zover een ruimtelijke ontwikkeling als bedoeld in het eerste lid een significante aantasting tot gevolg heeft van de wezenlijke kenmerken en waarden van belangrijke weidevogelgebieden, recreatiegebieden rond de stad, of karakteristieke landschapselementen, wordt deze aantasting gecompenseerd. Gedeputeerde staten leggen de vereisten betreffende de aard en omvang van de compensatie en het moment waarop de compensatie gerealiseerd moet zijn, vast in een beleidsregel over de compensatie bij nieuwe ontwikkelingen. De motivering bij het omgevingsplan bevat een verantwoording over de wijze van compensatie.



Provinciale Woningbehoefteraming 2021

Bij de vaststelling van de provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit (vervallen per 1 april 2019) werd de Woningbehoefteraming 2013 het toetsingskader voor de kwantitatieve behoefte. In 2016 en 2019 is de woningbehoefte herzien, en inmiddels is de Woningbehoefteraming 2021 bekend. De provincie Zuid-Holland heeft onderzocht hoeveel extra woningen er in Zuid-Holland nodig zijn in de periode 2021 tot en met 2030 om in de verwachte vraag aan woningen te voorzien. De nieuwe cijfers laten zien dat dit er veel meer zijn dan in 2019 werd verwacht. Voor deze extra woningen zijn inmiddels genoeg plannen. Belangrijk is wel dat meer plannen planologisch 'hard' gemaakt worden en sneller tot uitvoering komen. De provincie gaat hierover vanuit een meer sturende rol in gesprek met de acht woonregio's. Er wordt bekeken in hoeverre de voorgenomen woningbouwprogramma's hieraan tegemoet kunnen komen en wat er verder nodig is om tot een hogere en snellere woningproductie te komen. Het gaat de provincie vooral om voldoende juiste woningen, op de juiste plek en op het juiste moment voor mensen die een woning zoeken.

Plan specifiek

In de woningbehoefteraming is de toegestane toename van de woningvoorraad per regio opgenomen. De gemeente Oegstgeest is onderdeel van de regio Holland Rijnland. Woningbouwontwikkelingen moeten in deze regio afgestemd worden. Uit de nieuwe woningbehoefteramingen blijkt dat er voor de regio Holland Rijnland een toegestane woningvoorraadgroei van 27.450 woningen is bepaald voor de periode 2021 tot en met 2030.

Conclusie provinciaal beleid

Het provinciaal beleid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan. Door de realisatie van woningen wordt er voorzien in de provinciale woningbehoefte.

2.3 Gemeentelijk en regionaal beleid

Regionale Structuurvisie 2020 Holland Rijnland

De 'Regionale Structuurvisie Holland Rijnland 2020' (hierna: de structuurvisie) is op 25 juni 2009 vastgesteld door het Algemeen Bestuur van het samenwerkingsorgaan Holland-Rijnland en vormt het gemeenschappelijke toetsingskader van alle regiogemeenten. Alle ruimtelijke ontwikkelingen in deze regio worden hieraan getoetst. De eerste partiële herziening is vastgesteld op 28 maart 2012.

De Holland Rijnland-gemeenten willen een aantrekkelijke regio, waar je niet alleen plezierig werkt en woont, maar ook prettig kunt recreëren. Ook moet Holland Rijnland goed bereikbaar zijn met het openbaar vervoer en de auto. Verder wil de regio zich onderscheiden in de Randstad en bijdragen aan de internationale positionering daarvan. Onder andere door de toegevoegde waarde op het gebied van landschap, wonen en economie. In het bijzonder voor economische sectoren als Greenport, Bio Sciences en ruimtevaarttechnologie.

De visie bevat zeven kernbeslissingen die uitgaan van een evenwichtige ontwikkeling van wonen, recreatie, infrastructuur en intensief, meervoudig en duurzaam ruimtegebruik. De kernbeslissingen zijn:

- Holland Rijnland is een top woonregio;
- Leiden vervult een regionale centrumfunctie;
- Concentratie stedelijke ontwikkeling;



- Groenblauwe kwaliteit staat centraal;
- De Bollenstreek en Veenweide en Plassen blijven open;
- Twee Speerpunten voor economische ontwikkeling: kennis en Greenports;
- Verbetering van de regionale bereikbaarheid.

Plan specifiek

De beoogde ontwikkeling voorziet in een woningbouwontwikkeling van twee vrijstaande koopwoningen. De voorgenomen ontwikkeling sluit aan op de kernbeslissing die voorziet in concentratie van stedelijke ontwikkelingen, nu verdichting plaatsvindt tussen verschillende bebouwingsstructuren. Daarnaast wordt met de ontwikkeling een impuls gegeven aan het gebied zodat de ruimtelijke uitstraling wordt verbeterd. Doordat een voormalig agrarisch weiland bebouwd wordt met twee vrijstaande woningen met veel groen en omringd door een sloot, vindt een verruiming van het kwalitatieve woningaanbod plaats.

Regionale omgevingsagenda Holland Rijnland 2040

De Regionale omgevingsagenda (ROA) Holland Rijnland (d.d. 11 juni 2021) is een gezamenlijk product van de dertien gemeenten Alphen aan den Rijn, Hillegom, Kaag en Braassem, Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Lisse, Nieuwkoop, Noordwijk, Oegstgeest, Voorschoten, Teylingen en Zoeterwoude. Met de omgevingsagenda wordt voldaan aan het verzoek van het algemeen bestuur Holland Rijnland en de gemeenteraden om te komen tot een integraal ruimtelijk afwegingskader.

Met de Regionale omgevingsagenda wordt, als gebiedsgerichte uitwerking, aangesloten bij de prioriteiten zoals geformuleerd in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI), de Groeiagenda Zuid-Holland. Deze omgevingsagenda staat niet op zichzelf, maar hangt nauw samen met onder meer de Regionale Strategie Mobiliteit (RSM), Regionale Energie Strategie (RES 1.0), de actualisatie van de Regionale Woonagenda en de mogelijk toekomstige Regionale Landschapsstrategie. Deze documenten worden in een later stadium vertaald naar een integraal uitvoeringsprogramma met acties, maatregelen en projecten om – aanvullend op wat al loopt – de komende jaren gezamenlijk op te pakken.

De Regionale Omgevingsagenda bespreekt hoe op integrale wijze alle ruimte-vragende functies een plek kunnen krijgen in de regio of waar keuzes gemaakt moeten worden. Deze omgevingsagenda helpt bij het maken van richtinggevend keuzes voor de toekomst.

De agenda bestaat uit een aantal verhaallijnen (ambities) die in elkaar overlopen en elkaar versterken:

- een sterke kenniseconomie en complementaire bedrijvigheid;
- huisvesting;
- infrastructuur voor mobiliteit en energie;
- toekomstperspectief landschap.

Er worden onder andere kansen gezien voor: innovatieve bouwbedrijven (natuurinclusief en circulair bouwen), circulaire bedrijvigheid, uitbouwen van de distributiefunctie (e-driven) voor stadsdistributie, de Greenports en de maakindustrie. Deze economische ontwikkeling vraagt voldoende, diverse en betaalbare soorten van huisvesting en aantrekkelijke woonmilieus. De uitdaging is om diverse woonmilieus in een compacte setting te realiseren met gezonde vergroening van de bebouwde omgeving als uitgangspunt. Er wordt immers gekozen voor geconcentreerde verstedelijking om het landschap te sparen.



Als vervolg op de bestaande afspraken en opgaven wordt de as Katwijk-Leiden-Alphen aan den Rijn geïntroduceerd als drager voor duurzame verstedelijking in Holland Rijnland op de langere termijn.

Plan specifiek

De beoogde ontwikkeling voorziet in twee nieuwbouwwoningen op voormalig agrarisch gebruikte grond. De voorgenomen ontwikkeling sluit aan op de agenda voor de regio om te voorzien in huisvesting. De locatie is omringd door verschillende soorten bebouwing (kassen, woningen en bedrijfshallen) en sluit daarom aan op de keuze voor geconcentreerde verstedelijking.

Omgevingsvisie Oegstgeest, Oog voor Historie, Oog voor Ontwikkeling

De Omgevingsvisie Oegstgeest, Oog voor Historie, Oog voor Ontwikkeling is vastgesteld op 24 april 2023. Aanleiding voor het maken van een omgevingsvisie is de Omgevingswet, die in 2024 in werking treedt. De omgevingsvisie is een langetermijnvisie voor de fysieke leefomgeving voor het hele grondgebied van de gemeente. Hoofddoel van de omgevingsvisie vanuit de Omgevingswet is 'het bereiken en in stand houden van een veilige, gezonde fysieke leefomgeving en goede omgevingskwaliteit'.

De kernwaarde van Oegstgeest is een kleinschalig, groen dorp in een verder sterk verstedelijkte omgeving. Aan de omgevingskwaliteit wordt gewerkt op basis van de onderstaande vier ambities:

- erfgoed, groen en water verbonden;
- verbonden in integrale gebiedsontwikkelingen;
- verbonden met de toekomst;
- verbonden met elkaar.

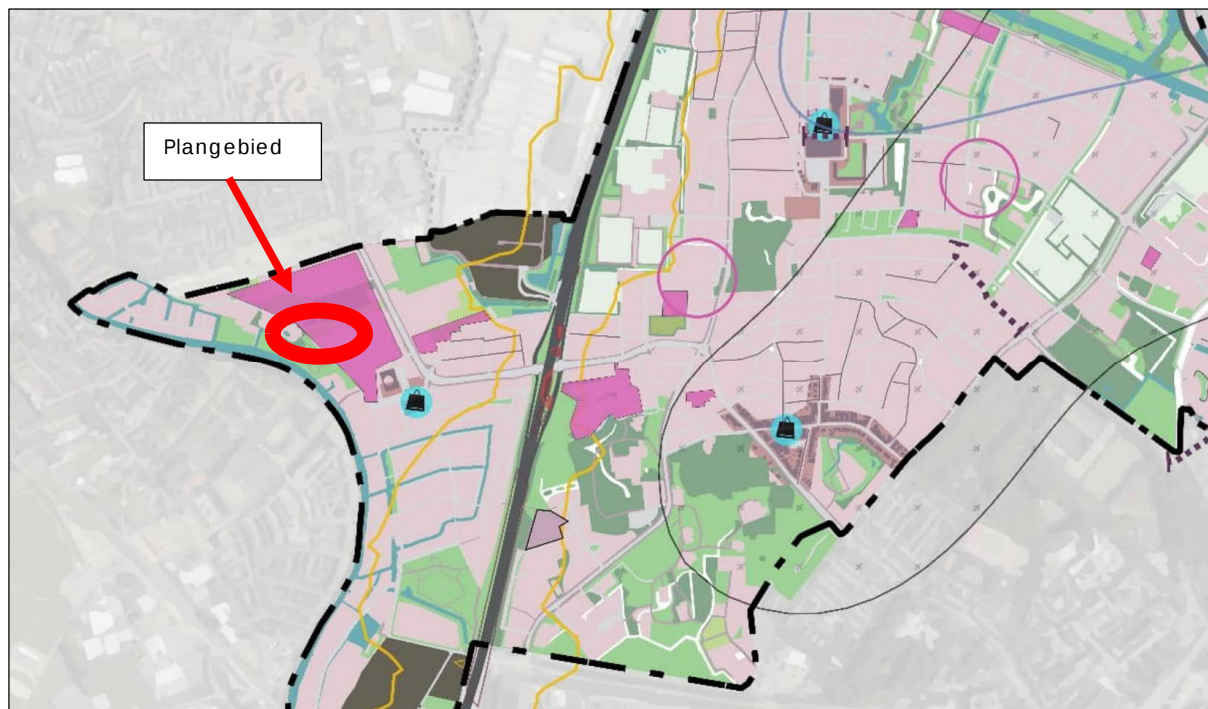
In Oegstgeest is een aantal gebieden te onderscheiden, elk met specifieke kenmerken. De gemeentebrede ambities worden in de ontwerp omgevingsvisie vertaald naar de deelgebieden. Het plangebied is gesitueerd in het deelgebied 'Nieuw Rhijngeest'. Nieuw Rhijngeest is één van de nieuwste woonwijken van Oegstgeest. De woonwijk is deels nog in aanbouw. De prioritaire doelstellingen voor dit deelgebied zijn de volgende:

- ontwikkelen sociale structuren;
- klimaatadaptie verbeteren door vergroenen waar het kan;
- beleefbaar maken water;
- wijkuitvoeringsplan energietransitie.

Afbeelding 6 bevat een uitsnede van de illustratie uit de ontwerp Omgevingsvisie Oegstgeest. De paarse arcering waar het plangebied zich in bevindt geeft aan dat het een 'zoekgebied wonen' is. Verder geeft het blauwe symbool aan dat het een 'aandachtgebied waterrententie (extra wateropvang)' is.



Afbeelding 6: Uitsnede illustratie van de Omgevingsvisie Oegstgeest (bron: Omgevingsvisie Oegstgeest)



Plan specifiek

Het voorliggend plan voorziet in de realisatie van twee nieuwbouwwoningen binnen het deelgebied dat is aangewezen als zoekgebied wonen. De nieuwbouwwoningen worden duurzaam gebouwd met veel groen en water er om heen. Hiernaast draagt het project bij aan de ontwikkeling van de omgeving waar een duidelijke wens is om woonvoorzieningen te treffen. Het plan sluit aan op de Omgevingsvisie Oegstgeest. Door de aanleg van ruime watergangen in het plan wordt tevens aandacht besteedt aan de benodigde extra waterretentie. De Omgevingsvisie Oegstgeest legt een grote nadruk op het onderwerp 'duurzaamheid'. Dit onderwerp is nader uitgewerkt in de volgende paragraaf.

Omgevingsvisie – Duurzaamheid

Binnen de 'Omgevingsvisie Oegstgeest, Oog voor Historie, Oog voor Ontwikkeling' is duurzaamheid een belangrijk onderwerp. Hierin gaat de gemeente in op toekomstige ontwikkelingen, zoals de energietransitie, klimaatadaptatie en de circulaire economie. Voor deze deelthema's zijn de volgende ambities opgesteld. Per onderdeel wordt toegelicht hoe het voorliggende plan op het onderwerp aansluit.

Klimaatadaptatie

In 2017 is landelijk het Deltaplan Ruimtelijke adaptatie opgesteld. Een gezamenlijk plan van gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk dat de aanpak van wateroverlast, hittestress, droogte en de gevolgen van overstroming versnelt en intensiveert. Hierin wordt stapsgewijs aangegeven welke acties overheden de komende jaren moeten oppakken. Gemeente Oegstgeest heeft als ambitie gesteld dat er vanaf 2020 klimaatbestendig wordt gewerkt. Vanaf 2050 is Oegstgeest een klimaatbestendig dorp en voldoende waterrobuust. Voor de gemeente Oegstgeest is in 2019-2020 een klimaatstresstest uitgevoerd. Door deze test is het inzichtelijk waar de meeste klimaatstress optreedt op het gebied van wateroverlast, overstroming, droogte en hittestress. Daaruit blijkt dat sommige gebieden in Oegstgeest meer risico lopen op schade door klimaatverandering. Met maatregelen in de openbare en niet-



openbare ruimte kunnen we die schade beperken. Bijvoorbeeld door de groen-blauwe infrastructuur te behouden en versterken. Bomen, groen en water gaan hittestress tegen en parken en ander (openbaar) groen werken als waterbuffer. Ook waterinfiltratiesystemen en onverharde parkeerplaatsen kunnen bijdragen aan klimaatadaptatie. Bij nieuwbouw wordt rekening gehouden met drinkwaterbesparende maatregelen.

Planspecifiek

Bij het voorliggende initiatief is sprake van de toevoeging van verharding in een onverhard gebied. Derhalve zijn, om klimaatbestendig te blijven, watercompenserende maatregelen nodig. Voor het beoogde initiatief wordt dit vormgegeven door de aanleg van sloten rondom het plangebied. De sloten zorgen voor een zeer grote bergingscapaciteit waardoor overmatig water bij hevige buien ruimte heeft om af te stromen. Naast de sloten blijven ook veel groen binnen het plangebied behouden, waardoor hittestress tegen kan worden gegaan. De combinatie van de sloten en het groen zorgt voor een mooi groen-blauw thema, welke van groot belang is voor het thema klimaatadaptatie.

Energietransitie

In 2050 is Oegstgeest als gemeenschap energieneutraal. Dit betekent dat er geen CO₂ meer wordt uitgestoten. Met de regio Holland Rijnland is afgesproken dat de benodigde energie hiervoor zoveel mogelijk binnen de regio wordt opgewekt met zon op daken en zon en wind op land. Voor het aardgasvrij maken van de woningen is de regio afhankelijk van bovenregionale bronnen. Daarnaast moet er hard worden gewerkt om energie te besparen. Als leidraad voor de verduurzaming van de gebouwde omgeving in Oegstgeest is in 2021 de Transitievisie Warmte 1.0 vastgesteld waarin een voorlopige volgorde staat om voor de wijken van Oegstgeest aan de slag te gaan met een oplossing richting aardgasvrij. In regionaal verband is in 2021 de Regionale Energiestrategie (RES) 1.0 vastgesteld. De tussentijdse doelen voor 2030 zijn:

- Energiebesparing: 1,1 Terawattuur (TWh) oftewel minimaal 11% besparing ten opzichte van 2014. De nadruk ligt hierbij op woningen en bedrijfsgebouwen. Gemeente, omgevingsdiensten, woningcorporaties, wijkverenigingen en het bedrijfsleven werken hierin samen.
- Opwek duurzame elektriciteit: 1,03 TWh aanvullend ten opzichte van 2014. Dit wordt opgewekt via zonnepanelen en windturbines. De uitwerking is in overleg met regionale en lokale partijen en inwoners. Voor Oegstgeest zijn zoekgebieden vastgesteld voor zon op land.
- Warmte: Met de nu bekende gemeentelijke plannen kunnen in de regio in 2030 circa 23.000 woningen aardgasvrij gemaakt zijn. Tot 2030 sturen we daarnaast op voldoende beschikbare warmtebronnen en een goede verdeling hiervan in de regio. Om aan de regionale warmtevraag te kunnen voldoen wordt de mogelijkheid van een regionaal warmtenetwerk onderzocht.
- Duurzame mobiliteit: schonere en slimmere vormen van mobiliteit. Het verduurzamen van vervoersmiddelen is onderdeel van de RES. Elektrificering van vervoer vraagt om grotere behoefte aan duurzaam opgewekte stroom. Ook zullen locaties voor snellaadstations gevonden moeten worden.

Oegstgeest staat voor de opgave om te kijken hoe deze doelen op lokaal niveau kunnen worden ingevuld en welk ruimtebeslag de verduurzaming van de gebouwde omgeving vraagt.



Planspecifiek

Bij het beoogde plan wordt invulling gegeven aan twee woningen, waardoor de impact en de mogelijkheden rond de ontwikkeling van de energietransitie beperkt zijn. Binnen de Omgevingsvisie is te lezen dat wordt ingezet op de verduurzaming van bestaande wijken en de overgang naar gasloos wonen. De Twee woningen worden aardgasvrij. Hierdoor worden woningen elektrisch verwarmd en wordt er elektrisch gekookt. Dit betekent dat er geen brandstoffen worden gebruikt. Het plan draagt hierdoor bij aan de ambities van de gemeente.

Circulaire economie

De gemeente streeft naar een economie waarbij beschikbare grondstoffen zo lang mogelijk in de keten blijven en reststromen zo hoogwaardig mogelijk worden hergebruikt. Het minimaliseren van de hoeveelheid nieuw benodigde grondstoffen en zorgen dat grondstoffen zoveel mogelijk biobased (=onttrokken aan de natuur en biologisch afbreekbaar, i.p.v. fossiel en/of niet afbreekbaar) zijn wordt gestimuleerd. Ook wordt het minimaliseren van de hoeveelheid niet-herbruikbaar afval door ontstaan van afval te voorkomen en grondstoffen uit afval te hergebruiken gestimuleerd. Hier heeft de gemeente de grootste rol in de keten.

Van Afval Naar Grondstof – Huishoudelijk Afval (VANG-HHA) Door efficiënte afvalscheiding verdwijnen waardevolle grondstoffen niet nodeloos in de verbrandingsoven en dragen we bij aan de circulaire economie.

Plan specifiek

Het onderwerp circulaire economie is wegens de kleine schaal van het initiatief slechts beperkt toepasbaar. Zo is voornamelijk voor de omgang met afval winst te behalen. Bij de twee woningen is alleen sprake van huishoudelijk afval; andere afvalstromen worden niet geproduceerd. Voor huishoudelijk afval wordt uitgegaan dat dit zorgvuldig wordt gescheiden en wordt afgevoerd. Zoals al benoemd heeft de gemeente de grootste rol in deze keten.

Conclusie regionaal/gemeentelijk beleid

Het plan is in lijn met het regionaal en gemeentelijk beleid.



3 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

3.1 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Bij het realiseren van milieubelastende functies dient rekening gehouden te worden met (mogelijke) milieuaspecten naar de omgeving. Voor het waarborgen of realiseren van een goed woon- en leefklimaat wordt milieuzonering gehanteerd. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven (milieubelastend) een passende locatie in nabijheid van woningen (milieugevoelig) krijgen en dat deze op een verantwoorde manier van elkaar gescheiden worden. Bij nieuwe ontwikkelingen dienen twee doelen te worden gerealiseerd:

- Het voorkomen van of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen.
- Het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven, dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Een hulpmiddel voor milieuzonering is de VNG-handreiking “Bedrijven en milieuzonering”, waarvan de laatste versie stamt uit 2009. Deze handreiking gaat uit van de hinderaspecten geur, stof, geluid en veiligheid.

Bij het bepalen van richtafstanden is het omgevingstype van belang. Er zijn voor milieuzonering drie omgevingstypen: ‘rustige woonwijk’, ‘rustig buitengebied’ en ‘gemengd gebied’. Een ‘rustige woonwijk’ is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Naast de wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor en er is weinig verstoring door verkeer. Omgevingstype ‘rustig buitengebied’ betreft een gebied waar eveneens weinig verstoringen zijn. Bij het omgevingstype ‘gemengd gebied’ is er sprake van functiemenging en/of ligging nabij drukke wegen. De richtafstanden mogen bij ‘gemengd gebied’ met één stap verlaagd worden.

Onderzoek

Het onderhavig plan bestaat uit de realisatie van twee woningen. Omdat woningen milieugevoelige objecten zijn, is alleen een inwaartse zonering relevant voor de ruimtelijke procedure.

Voor het beoordelen van de milieuhinder gaan wij ervan uit dat er sprake is van een zogenaamd “gemengd gebied”. In de VNG-handreiking staat dit omschreven als een gebied met een matige tot sterke functiemenging: “Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd, eveneens als gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen”.

De richtafstanden zijn daarom met een afstandstap verlaagd ten opzichte van de in bijlage 1 van de VNG-handreiking opgenomen richtafstanden. In tabel 1 zijn de richtafstanden per gebiedstype weergegeven.



Tabel 1: Richtafstanden VNG-handreiking "Bedrijven en milieuzonering", editie 2009

Milieucategorie	Richtafstand 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied'	Richtafstand 'gemengd gebied'
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter
5.1	500 meter	300 meter
5.2	700 meter	500 meter
5.3	1.000 meter	700 meter
6	1.500 meter	1.000 meter

Inwaartse zonering

In tabel 2 staan de resultaten van de inwaartse milieuzonering. In de omgeving zijn de in de tabel aangegeven milieubelastende bestemmingen aanwezig, die hinder kunnen geven aan de woningen binnen het plan. Op afbeelding 7 staan deze objecten genummerd ter indicatie.

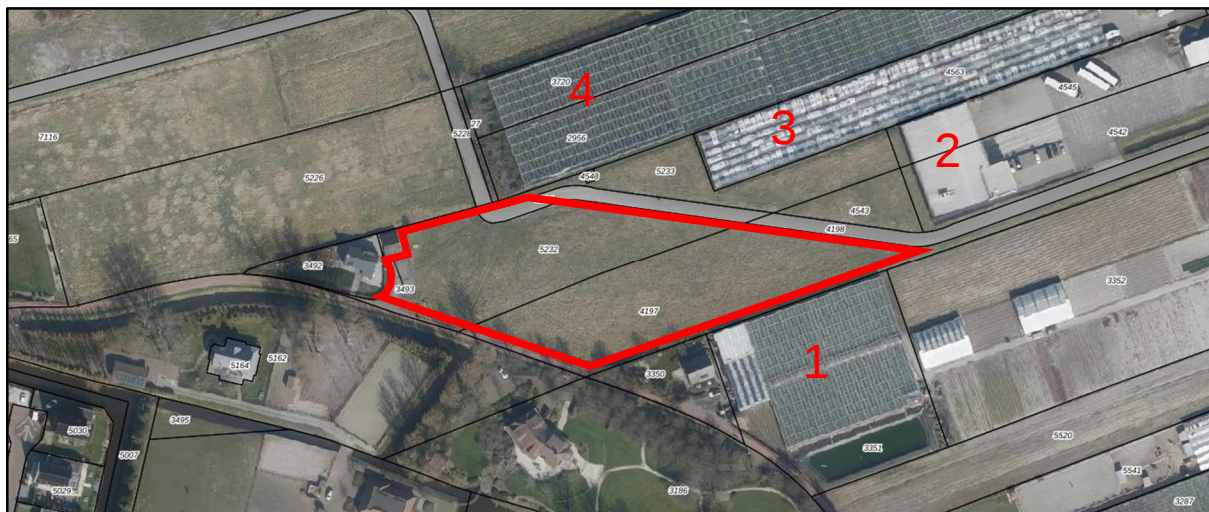
Tabel 2: Resultaten van de inwaartse milieuzonering

Nummer op afbeelding 7	Bestemming	Adres	Omschrijving (SBI-2008 code)	VNG richtafstand in meters (gemengd gebied)	Werkelijke afstand tot bouwvlak in meters (gemengd gebied)
1	Agrarisch – 2	Valkenburgerweg 9	Tuinbouw: kassen met gasverwarming (011, 012, 013)	Geur: 0 Stof: 0 Geluid: 10 Gevaar: 0	Circa 9
2	Bedrijf, Functieaanduiding bedrijf tot en met categorie 3.1	Langenakker 4	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. <= 1000 m ² (494)	Geur: 0 Stof: 0 Geluid: 30 Gevaar: 10	Circa 45
3	Agrarisch-2	Rijnsburgerweg 65	Kassen met gasverwarming (011,012,013)	Geur: 0 Stof: 0 Geluid: 10 Gevaar: 0	Circa 20
4	Uit te werken woonbestemming ¹	Rijnsburgerweg 65	n.v.t.	n.v.t.	Ca. 15

¹Op de luchtfoto afbeelding 7 zijn ter plaatse nog kassen aanwezig, maar voor de locatie is op 27 oktober 2005 het bestemmingsplan Frederiksoord Zuid vastgesteld, waarin de bestemming "uit te werken woondoeleinden" is opgenomen. Dit gebied is inmiddels nagenoeg geheel opgenomen in het bestemmingsplan Nieuw Rijnvaart.



Afbeelding 7: Ligging plangebied ten opzichte van milieubelastende bestemmingen



Zoals uit tabel 2 blijkt wordt er ten aanzien van geluid niet voldaan aan de richtafstanden bij de bedrijven aan de Valkenburgerweg 9 niet wordt voldaan aan de richtafstand ten aanzien van het aspect geluid. Onderstaand wordt nader op de ter plaatse aanwezige bedrijfsvoering ingegaan.

Valkenburgerweg 9

De tuinbouw kassen aan de Valkenburgerweg 9 grenzen aan het plangebied. In gemengd gebied geldt er een richtafstand van 10 meter afstand tussen de gevel van het milieugevoelige object en de bestemmingsgrens van het milieubelastende object. De geluid veroorzakende activiteiten bij een tuinbouwbedrijf met kassen betreffen de aan- en afvoer van de producten en het geluid van de stookinstallatie. Zoals op afbeelding 8 te zien is, vind de aan- en afvoer ten zuiden van de bedrijfswoning van Valkenburgerweg 9 plaats op ruim 20 meter van de nieuw te realiseren woonbestemming. En is er geen stookinstallatie aanwezig in de kassen, aangezien er geen schoorstenen op de luchtfoto staan.

Afbeelding 8: Luchtfoto Valkenburgerweg 9



Gewasbeschermingsmiddelen

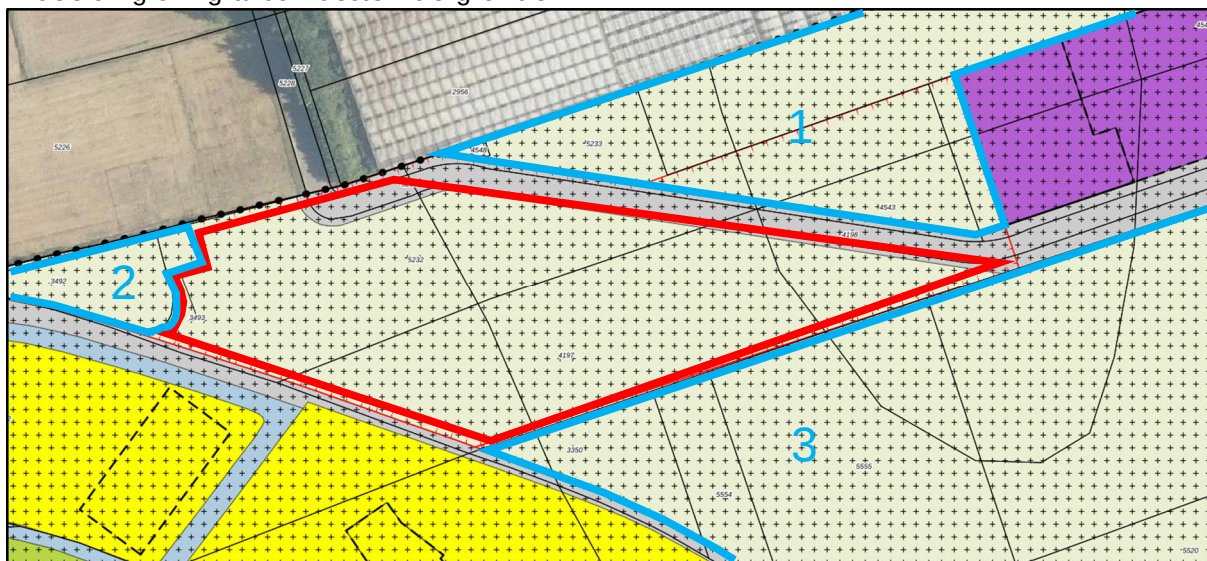


De huidige bestemming 'agrarisch – 2' (Bestemmingsplan 'Kamphuizerpolder – Buitenlust, vastgesteld 01-06-2017) geldt ook voor enkele gronden nabij het plangebied, welke in het voorliggend bestemmingsplan onveranderd blijven. Op grond van deze bestemming is boom- en fruitteelt alleen toegestaan voor zover dit het bestaand gebruik betreft.

Bij boom- en fruitteelt kan er mogelijk gebruik worden gemaakt van gewasbeschermingsmiddelen welke het woon- en leefmilieu belasten.

Op de onderstaande afbeelding zijn deze gronden genummerd ter indicatie. Het betreft de gronden aan de overkant van de Langenakker (nummer 1) en de aangrenzende adressen Valkenburgerweg 11 (nummer 2) en Valkenburgerweg 9 (nummer 3).

Afbeelding 9: Agrarisch bestemde gronden



De gronden genummerd 1 en 2 worden in de huidige situatie niet gebruikt voor boom- en fruitteelt. Voor perceelnummer 1 ligt er een ontwerpbestemmingsplan (Nieuw Rijnvaart) waarin het relevante gebied bestemd is voor groen, verkeer en wonen, hier is geen boom- en fruitteelt toegestaan. Dit ontwerpbestemmingsplan geldt verder voor het gebied dat aan de noordzijde van de planlocatie grenst. Het agrarisch gebruik bij nummer 3 zal in de toekomstige situatie blijven bestaan. In de huidige situatie staan hier, grenzend aan de beoogde woonbestemming, tuinbouwkassen. Er is in de bestaande situatie geen sprake van boom- en fruitteelt. Dit betekent dat ook in de toekomst dit niet mogelijk zal zijn op grond van het vigerende bestemmingsplan. De beoogde nieuwbouw zal daarom geen belemmering vormen voor eventuele ontwikkelingen in de bedrijfsvoering op deze locatie.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de realisatie van het bestemmingsplan. Ter plaatse van de te realiseren woningen kan een goed woon- en leefklimaat gerealiseerd worden.



3.2 Geluid

Algemeen

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgelegd in welke mate het geluid, veroorzaakt door gezoneerde wegen, spoorwegen en/of gezoneerde industrieterreinen, geluidgevoelige bestemmingen (woningen, ziekenhuizen, scholen en dergelijke) mag belasten.

Op basis van de wet zijn voor de geluidgevoelige bestemmingen voorkeursgrenswaarden opgenomen waaraan in principe aan voldaan moet worden:

- wegverkeer 48 dB
- spoorwegverkeer 55 dB
- industrielawaai van gezoneerde industrieterreinen 50 dB(A)

Onderzoek

Nabij het plangebied liggen enkele drukke wegen. Voor de ruimtelijke procedure van de plannen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd en is de situatie beoordeeld aan de hand van de Wet geluidhinder, de Wet ruimtelijke ordening en het gemeentelijke geluidbeleid. De volledige rapportage van dit onderzoek is als bijlage 1 bij dit bestemmingsplan opgenomen. Doel van dit onderzoek is het bepalen van de geluidbelasting binnen het plangebied voor zover deze wordt veroorzaakt door het relevante wegverkeer.

Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom, in de geluidzone van de Rijnsburgerweg. Voor de Langenakker en de Valkenburgerweg geldt een maximale rijsnelheid van 30 km/uur. Ondanks het feit dat er geen sprake is van een geluidzone langs deze wegen, is in het voorliggende onderzoek de geluidbelasting vanwege deze wegen toch berekend. Dit omdat:

- de gemeente in het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing de belangen van het realiseren van het bouwplan af moet wegen tegen de mogelijke hinder door de geluidbelasting;
- bij het realiseren van de woningen deze geluidbelasting meegenomen kan worden bij de beoordeling van de geluidwering in het kader van een goed woonklimaat.

De overige wegen liggen op grotere afstand van het plangebied en/of de verkeersintensiteit is er dusdanig gering, dat deze wegen niet relevant zijn met betrekking tot de geluidbelasting.

Uit het onderzoek blijkt dat de twee nieuwe woningen een geluidbelasting (L_{den}) zullen ondervinden van maximaal:

- 42 dB ten gevolge van het verkeer op de Rijnsburgerweg. Dit is ruim lager dan de voorkeurswaarde van 48 dB. Voor de realisatie van deze woningen hoeft de gemeente dan ook geen hogere waarden vast te stellen;
- 47 dB ten gevolge van het verkeer op de 30 km/uur wegen (Langenakker en Valkenburgerweg). Vanwege het verkeer op de 30 km/uur-wegen zal de geluidbelasting lager zijn dan de voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder, zoals deze geldt voor gezoneerde wegen. Op basis hiervan wordt gesteld dat de geluidbelasting vanwege het verkeer op de 30 km-wegen aanvaardbaar is.

De gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van alle onderzochte wegen, zonder aftrek art.110g Wgh, bedraagt maximaal 52 dB op de nieuwe woningen. Dit betekent dat de karakteristieke geluidwering van de verblijfsgebieden minimaal 20 dB moet bedragen. Normaliter wordt met moderne standaard bouwmaterialen (dubbele beglazing, geïsoleerd



dak, normale ventilatie voorzieningen die voldoet aan een geluideis van $R_{q;a} \geq 0$ dB) voldaan aan de minimale geluidwering van de gevels.

Conclusie

Het aspect geluid vormt, met inachtneming van het bovenstaande, geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

3.3 Bodem

Algemeen

Bij bodem wordt onderscheid gemaakt in de fysische en de chemische bodemkwaliteit. De fysische bodemkwaliteit heeft betrekking op de opbouw en samenstelling van de bodem. Denk hierbij aan draagkracht en in de bodem aanwezige voorwerpen, zoals archeologische vondsten. Dit deeladvies gaat in op de chemische en fysische bodemkwaliteit, waarbij mogelijke verontreinigingen centraal staan.

Het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) bevat voorschriften die dienen voor uitvoering van de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro). Op grond van de Bro, artikel 3.1.6, verricht de gemeente bij de voorbereiding van een bestemmingsplan onderzoek naar de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Hieronder valt onderzoek naar de bodemgesteldheid van het plangebied.

Onderzoek

Op de locatie gelegen tussen de Langenakker en Valkenburgerweg te Oegstgeest is in oktober 2022 door ABO-Milieuconsult B.V. een vooronderzoek en een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5725 en NEN 5740 uitgevoerd (kenmerk ANL22-7327, datum rapportage 27 oktober 2022 door ABO-Milieuconsult B.V.). De volledige rapportage van dit onderzoek is meegenomen als bijlage 2 van dit rapport. De locatie kan op basis van het vooronderzoek als onverdacht worden beschouwd. De onderzoekslocatie betreft een braakliggend terrein, gelegen in een glastuinbouw gebied tussen de Langenakker en de Valkenburgerweg te Oegstgeest.

Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn in totaal 22 boringen verricht. Boringen 09 tot en met 22 zijn tot 0,5 m-mv, boringen 03 tot en met 08 zijn tot 2,0 m-mv, boringen 01 en 02 tot 2,5 m-mv. Van deze boringen zijn twee boringen (01 en 02) afgewerkt met een peilbuis (filterstelling 1,5 – 2,5 m-mv). De grondwaterstand bevond zich tussen 0,95 en 1,00 m-mv (d.d. 21 oktober 2022). Op basis van de onderzoeksresultaten wordt het volgende geconcludeerd:

Tabel 3: Samenvatting onderzoeksresultaten

Zintuiglijke waarnemingen:	In de vrijkomende grond zijn plaatselijk bodemvreemde bijmengingen aangetroffen van baksteen in de gradatie sporen.
Bovengrond NEN 5740 (incl. OCB ¹⁾):	De bovengrond is (plaatselijk) licht verontreinigd met PCB, zink, lood en drins.
Ondergrond NEN 5740:	In de ondergrond (inclusief de gedempte watergang) zijn geen verhoogde gehalten aangetoond.
Grondwater NEN 5740:	Het grondwater is licht verontreinigd met xylenen.

¹⁾ Organochloorbestrijdingsmiddelen



De hypothese “De onderzoekslocatie is onverdacht” dient, op basis van de licht verhoogde waarden in de bodem, verworpen te worden.

Het licht verhoogde gehalte aan PCB, zink, lood en drins in de bovengrond en de licht verhoogde concentratie aan xylenen in het grondwater zijn dermate gering dat de resultaten hiervan geen aanleiding geven tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek.

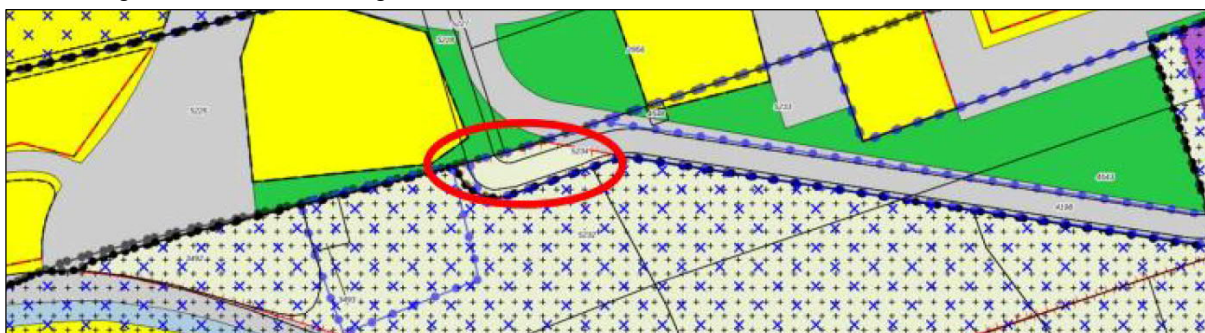
De vastgestelde bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de aanvraag van de omgevingsvergunning (activiteit bouwen). Aanbevolen wordt om bij graafwerkzaamheden vrijkomende grond zo veel mogelijk op de locatie te verwerken.

Op de locatie is op het maaiveld en het opgeboorde materiaal visueel geen asbest aangetroffen. De bijmengingen met sporen baksteen zijn normaal gesproken niet asbestverdacht. Verder onderzoek is niet noodzakelijk.

Binnen het verkennend bodemonderzoek is een klein deel van het plangebied niet meegenomen, namelijk de bestrating in de noordelijke hoek. Er worden ter plaatse van de bestrating geen belemmeringen verwacht ten aanzien van het aspect bodem:

- De bestrating is relatief recent, periode 2012-2015, aangelegd (bron: topotijdreis.nl).
- De resultaten van het verkennende bodemonderzoek op de ontwikkelingslocatie geven geen aanleiding voor een aanvullend onderzoek ter plaatse van de bestrating.

Afbeelding 10: Locatie bestrating



Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

3.4 Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen en is onderverdeeld in:

- Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein;
- Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) regelt de omgang met externe veiligheid rond buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (zoals gas en brandbare vloeistoffen);
- Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) legt veiligheidsnormen op aan transport van gevaarlijke stoffen via weg, binnenvaart en spoorweg. Voor de Rijksinfrastructuur:



hoofdwegen (snelwegen), hoofdwaterwegen (binnenwateren) en hoofdspoorwegen geldt het Basisnet. Binnen bepaalde grenzen wordt dit vervoer over weg, binnenwater en spoor gegarandeerd.

Ten aanzien van risico's wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico is gedefinieerd als het risico op een plaats buiten een risicobron, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die risicobron waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is. Binnen de wet- en regelgeving zijn aan deze definitie grens- en richtwaarden opgehangen ten aanzien van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten.

Het groepsrisico is gedefinieerd als cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een risicobron en een ongewoon voorval binnen die risicobron waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is. In wet- en regelgeving is aan het groepsrisico een oriënterende waarde toegekend als indicator voor de omvang van een ramp en een afwegingsproces gericht op zelfredzaamheid, beheersbaarheid, rampenbestrijding en resteffecten

Onderzoek

Ten behoeve van het voorliggend plan is een quickscan externe veiligheid uitgevoerd. De volledige rapportage van dit onderzoek is als bijlage 3 bij dit bestemmingsplan opgenomen. Samenvattend wordt op basis van de uitgevoerde quickscan het volgende geconcludeerd:

1. Het plaatsgebonden risico vormt in geen van de gevallen een belemmering voor de planontwikkeling.
2. Het groepsrisico ten aanzien van risico's door inrichtingen vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.
3. De beoogde ontwikkeling zal ten aanzien van risico's door buisleidingen, met inachtneming van het eerder uitgevoerde onderzoek in de omgeving, naar verwachting niet leiden tot een berekenbare verandering van het groepsrisico. Omdat het plangebied wel binnen de 1% letaalzone van de buisleiding ligt dient het groepsrisico beperkt te worden verantwoord. Elementen voor de verantwoording zijn opgenomen in de uitgevoerde quickscan.
4. Het plangebied ligt buiten de 200 meter zone van de provinciale weg N206 en het groepsrisico is daarmee niet relevant. Het plangebied ligt wel binnen het invloedsgebied van stofcategorie LT2 (toxisch). Om die reden is een beperkte verantwoording van het groepsrisico benodigd. In de uitgevoerde quickscan zijn elementen hiervoor aangeleverd.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.



3.5 Verkeer en parkeren

Algemeen

Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het effect dat een nieuw initiatief heeft op de verkeersstructuur. Dit effect wordt in dit bestemmingsplan getoetst op basis van de verkeersaantrekkende werking en de parkeerbehoefte.

Onderzoek

Verkeer

Het voornemen is om twee vrijstaande villa woningen te realiseren op in de bestaande situatie agrarisch bestemde percelen. Met de realisatie van twee woningen zal de verkeersintensiteit toenemen. Beide woningen zullen in de toekomstige situatie worden ontsloten op de Langenakker. De Langenakker heeft ter hoogte van het plangebied een maximaal toegestane snelheid van 30 km/u. op basis van CROW-publicatie 381 is bepaald wat de toekomstige verkeersgeneratie is, in de onderstaande tabel is de totstandkoming van de verkeersgeneratie toegelicht.

Tabel 4: Verkeersaantrekkende werking van het voorliggend plan:

Stedelijkheidsgraad	Sterk stedelijk
Locatie	Rest bebouwde kom
Woningtype	Koop, huis, vrijstaand
Maximaal kencijfer motorvoertuigbewegingen per woning per dag	8,6
Aantal woningen	2
Toename van motorvoertuigbewegingen (afgerond naar boven)	18

Parkeren

Het benodigde of gewenste aantal parkeerplaatsen bij ruimtelijke ontwikkelingen kan worden bepaald op basis van parkeerkencijfers of op basis van parkeernormen. Parkeerkencijfers zijn op de praktijk gebaseerde cijfers van de verwachte parkeerbehoefte. Parkeernormen staan voor het aantal vereiste parkeerplaatsen per type bestemming. Op basis van deze parkeernormen wordt parkeerbeleid veelal vormgegeven.

De gemeente Oegstgeest heeft het parkeerbeleid van de gemeente vastgesteld in de Parkeernota 2021 Gemeente Oegstgeest. In dit document wordt voor bepaalde functies afgeweken van de gemiddelde parkeerkencijfers van het CROW. In de Parkeernota 2021 Gemeente Oegstgeest is er voor vrijstaande koopwoningen een parkeerkencijfer van 2,1 parkeerplaatsen per woning bepaald.

In de Parkeerbehoefte kan ook worden voorzien wanneer er een oprit of garage aanwezig is, het voorliggend plan bevat voor de noordelijke woning een oprit en voor de zuidelijke woning een oprit en garage. In onderstaande tabel is de minimale maatvoering opgenomen waaraan een oprit en een garage(box) moet voldoen. Voor opritten geldt als aanvullende eis dat er tenminste 1 meter vrije ruimte, naast de oprit, moet zijn om de voordeur, de garage of de steeg (voor bijvoorbeeld het stallen van een fiets) te kunnen bereiken. Voor de garage geldt dat er naast de garage een ruimte moet zijn om de fietsen te kunnen stallen dan wel dat er een grotere garage wordt gebouwd.



Tabel 5: Maatvoering voor oprit of garage(box)

Parkeervoorziening	Kwaliteit
Lange oprit	minimaal 11,00 meter diep en 2,40 meter breed
Dubbele oprit	minimaal 5,50 meter diep en 4,50 meter breed
Garage (bij woning)	minimaal 5,50 meter diep en 2,80 meter breed inwendige maat

In afbeelding 11 is een uitsnede van het ontwerp weergegeven. Beide opritten hebben een breedte van circa 4,5 meter. De lengte van oprit 1 is circa 60 meter en oprit 2 is circa 85 meter. Oprit 2 mondt uit in een garage.

Afbeelding 11: Opritten van de beoogde woningen



Op basis van de geldende parkeernorm dienen beide woningen 3 parkeerplaatsen op eigen terrein te hebben. Op beide opritten en in de beoogde garage is voldoende ruimte om te voorzien in de parkeerbehoefte.

Conclusie

Het aspect verkeer- en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

3.6 Luchtkwaliteit

Algemeen

Op 15 november 2007 is de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Niet In Betekende Mate (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) in werking getreden. Hierin zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip 'niet in betekende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.



Onderzoek

Het plan bestaat uit de realisatie van twee woningen. Hiermee valt het bouwplan ruim binnen het criterium voor de categorie woningbouwlocaties (de grens ligt op 1.500 woningen, bij één ontsluitingsweg). Daarnaast zullen de woningen elektrisch verwarmd worden en wordt er elektrisch gekookt. Met andere woorden, de realisatie van de woningen draagt niet of nauwelijks bij aan de luchtverontreiniging en is in dat opzicht niet in betekenende mate.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling is Niet In Betekenende Mate conform het Besluit NIBM. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

3.7 Ecologie

Algemeen

Volgens nationale- en internationale regelgeving is het verplicht om voorafgaand aan ruimtelijke plannen onderzoek te doen naar de effecten op beschermde gebieden (Natura 2000 en Natuurnetwerk Nederland (NNN)), en het eventuele voorkomen van beschermde flora en fauna. Tevens is het volgens nationale regelgeving in sommige gevallen verplicht om melding te doen van het kappen van houtopstanden.

Bescherming van Natura 2000-gebieden, soorten en houtopstanden is in Nederland vanaf 1 januari 2017 geregeld via de Wet natuurbescherming (Wnb). Het beleid rond NNN is vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Onderzoek

Soortenbescherming

Ten behoeve van het voorliggend plan is een flora- en faunaonderzoek uitgevoerd in het plangebied (kenmerk ANL22-7273, datum rapportage 21 oktober 2022 door ABO-Milieuconsult B.V.). Het hele onderzoek is als bijlage 4 aan dit bestemmingsplan toegevoegd. Uit bureaustudie en biotooptoets is naar voren gekomen dat het onwaarschijnlijk is dat met de plannen vaste rust- en verblijfplaatsen worden aangetast van in de Wet natuurbescherming beschermde soorten. Nadelige effecten op beschermde flora en fauna kunnen daarom worden uitgesloten. Beschermde amfibieën en reptielen kunnen op basis van verspreidingsgegevens niet worden uitgesloten. Het biotoop is echter niet geschikt voor deze soorten, waardoor ze niet in het plangebied aanwezig zijn. Rugstreeppad is in staat bouwterreinen snel te koloniseren, omdat ze van veraf vers vergraven zand kunnen ruiken. Volgens het kennisdocument rugstreeppad moet er aan alle drie de onderstaande voorwaarden worden voldaan voordat rugstreeppad een gebied koloniseert:

- dat het plangebied de geschikte combinatie van habitats bevat voor de rugstreeppad én
- dat de aanwezigheid van rugstreeppad in de afgelopen drie jaar is aangetoond in de directe omgeving (binnen circa één kilometer) van het plangebied én
- dat het plangebied voor de rugstreeppad zonder barrières bereikbaar is vanuit die directe omgeving.

Aan voorwaarde één wordt niet voldaan: op dit moment is het plangebied ongeschikt voor rugstreeppad. In de toekomst is alleen de mogelijkheid tot ingraven in de winter aanwezig



tijdens de bouw. Hiervoor moet in de omgeving geschikt voortplantingswater aanwezig zijn, wat in de ruime omgeving niet het geval is.

Voorwaarde twee: de waarnemingen van rugstreeppad zijn van binnen een 5x5 km hok. De omgeving van het plangebied binnen een straal van 1km is niet geschikt voor rugstreeppad. Zie ook voorwaarde drie.

Aan voorwaarde drie wordt eveneens niet voldaan: vanuit de Oude Rijn kan rugstreeppad het plangebied niet bereiken. In de omgeving van het plangebied is glastuinbouw aanwezig en verder woonwijken en de drukke Rijnsburgerweg. Aan alle drie de voorwaarden is niet voldaan. Hierdoor is het uitgesloten dat rugstreeppad het gebied zal koloniseren. Vanwege afwezigheid van beschermde soorten zijn nader onderzoek naar het voorkomen van en maatregelen met betrekking tot beschermde soorten niet noodzakelijk. De zorgplicht van de Wet natuurbescherming is altijd van toepassing.

Natura 2000-gebieden

Om de stikstofdepositie te bepalen die ten gevolgen van de realisatie van het voorliggend plan verwacht wordt, is een onderzoek stikstofdepositie voor de aanlegfase en gebruiksfase uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 5 aan dit bestemmingsplan toegevoegd. De uitgevoerde AERIUS berekeningen hebben uitgewezen dat er geen Natura 2000-gebieden zijn met rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jaar.

Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

3.8 Archeologie

Vanaf 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht. De Erfgoedwet hanteert de beschermingsniveaus zoals die in de vorige regelingen golden. Voor de vergunningverlening van een beschermd archeologisch monument, het verbod tot beschadigen of vernielen van een rijksmonument en de bescherming van stads- en dorpsgezichten geldt dat de huidige situatie in de Monumentenwet 1988 van kracht blijft tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Deze regels zijn ongewijzigd overgenomen in de Erfgoedwet.

Doelstelling van de wetten is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Zo nodig worden in bestemmingsplannen regelingen opgenomen om de omgang met verwachte archeologische waarden om te gaan. Om de noodzaak van deze regelingen te bepalen is inzicht nodig in de archeologische waarde van het grondgebied en in bijzonder het plangebied.

Onderzoek

Artikel 6.27 van de Omgevingsverordening heeft betrekking op gronden met een hoge of zeer hoge bekende archeologische waarde. De gronden in het plangebied zijn op de kaart bij de Omgevingsverordening niet aangewezen als Romeinse Limes of gebied met (zeer) hoge archeologische waarde. Desondanks is onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van archeologische waarden in de bodem. De volledige rapportage van het archeologisch onderzoek (kenmerk 6120 OGVA, datum rapportage 31 oktober 2022 door RAAP) is als bijlage 6 aan dit bestemmingsplan toegevoegd.



Op grond van de onderzoeksresultaten en onder verwijzing naar de doelstellingen, kunnen de volgende uitspraken worden gedaan:

- De ondergrond van het plangebied bestaat uit zandige en kleiige geulafzettingen van de Oude Rijn die naar boven toe geleidelijk overgaan in estuariene afzettingen die overwegend uit kalkrijk, uiterst fijn zand bestaat en in mindere mate uit zandige klei. Deze afzettingen zijn op grond van deze samenstelling naar verwachting afgezet in een oeverachtig milieu binnen het estuarium dat de monding van de Oude Rijn was.
- Gezien de stevigheid en de ligging in het mondingsgebied van de Oude Rijn, kunnen deze afzettingen na hun vorming geschikt zijn geweest als vestigingslocatie. De top van deze afzettingen is aangetroffen vanaf 0,3 m NAP. Op grond van resultaten van eerder onderzoek in de directe omgeving is het gebied vanaf de ijzertijd mogelijk bewoond.
- Er zijn geen tekenen van recente verstoring zijn aangetroffen die dieper reiken dan de huidige bouwvoor.

Op basis van de resultaten van het vooronderzoek en inventariserend veldonderzoek blijkt dat in het plangebied (mogelijk) archeologische resten aanwezig zijn en bedreigd kunnen worden door de voorgenomen bodemingrepen. In het onderzoek wordt daarom geadviseerd om de plannen zodanig aan te passen dat verstoring wordt voorkomen, of een karterend en waarderend onderzoek uit te voeren door middel van proefsleuven.

De plannen aanpassen zodat verstoring wordt voorkomen kan gezien de geringe diepteligging van het verwachte sporenniveau alleen door deze uit te voeren zonder graafwerkzaamheden. Voor onderhavig plan is daarom gekozen voor de uitvoering van het bovengenoemde verdiepend archeologisch onderzoek. Daarbij zal het archeologisch onderzoek worden uitgevoerd als het bouwplan verder is uitgewerkt, zodat de exacte ligging en diepte van de bebouwing en werkzaamheden bekend is.

Conclusie

Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt dat er mogelijk archeologische resten aanwezig zijn. De exacte ligging van de nieuwbouwwoningen is nog niet bepaald. Om die reden wordt het verdiepend archeologisch onderzoek op een later moment uitgevoerd. De rapportage van het verdiepend archeologisch onderzoek zal bij een aanvraag omgevingsvergunning voor de bouwwerkzaamheden worden gevoegd.

3.9 Water

Algemeen

Bij ruimtelijke plannen geldt vanaf 1 november 2003 de wettelijke verplichting van een waterparagraaf/watertoets. De watertoets is één van de pijlers van het Waterbeleid voor de 21ste eeuw, waarin aan water een meesturende rol in de ruimtelijke ordening is toegekend. Met de watertoets wordt beoogd waterbeheerders vroegtijdig in het ruimtelijke ordeningsproces te betrekken. De watertoets betreft het hele proces van informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

Het doel van een waterparagraaf is een samenhangend beeld te geven van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met duurzaam waterbeheer en de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het voorkomen van negatieve effecten op de waterhuishouding



staat bij de watertoets voorop. Vervolgens komen inrichtingsmaatregelen en compensatie in beeld.

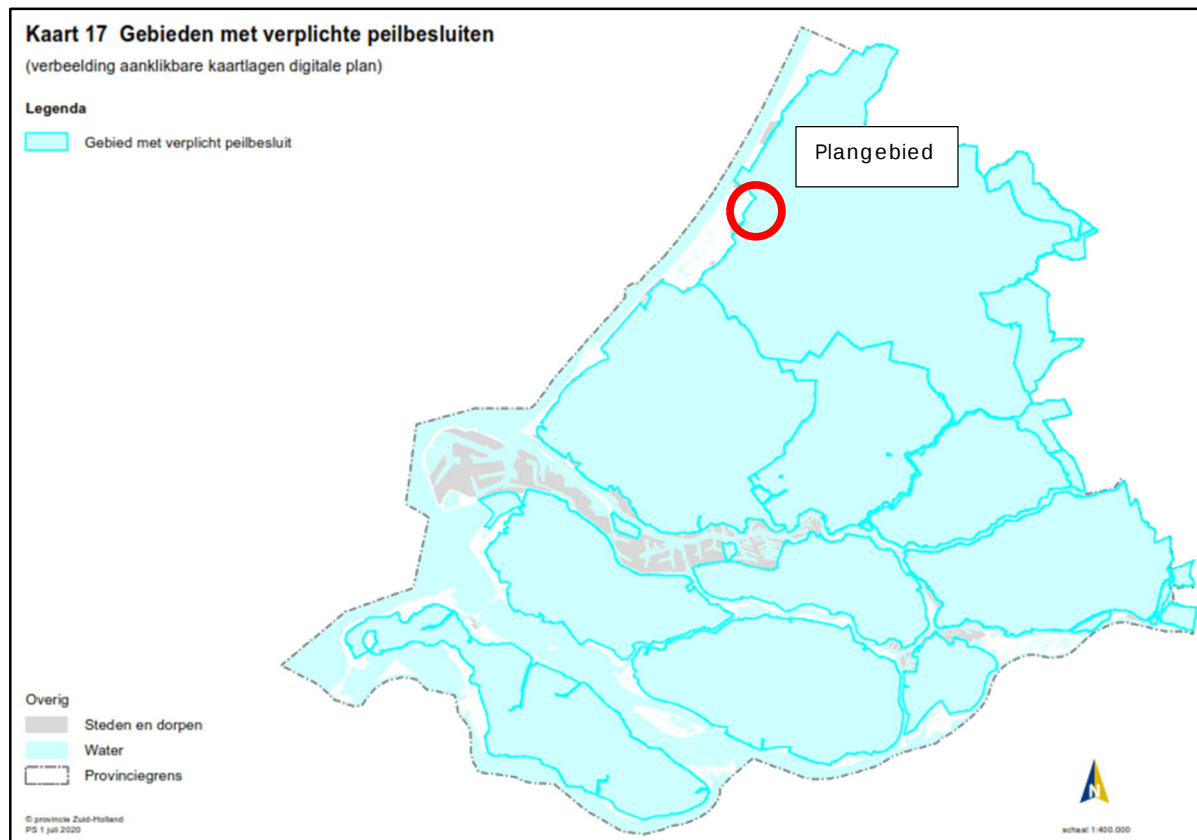
Omgevingsverordening Zuid-Holland

Op grond van artikel 5.2 van de Waterwet moeten bij of krachtens provinciale verordening de oppervlaktewaterlichamen worden aangewezen waarvoor de beheerder peilbesluiten dient vast te stellen. Artikel 6.39 van de Omgevingsverordening Zuid-Holland voorziet daarin. In het peilbesluit worden op een voor de beheerder bindende wijze waterstanden opgenomen of bandbreedten waarbinnen de waterstanden onder reguliere omstandigheden kunnen variëren. Bij het nemen van een peilbesluit is de functie van de betrokken oppervlaktewateren van groot belang. In het licht van die functie moet een afweging plaatsvinden van alle bij de waterhuishouding betrokken belangen. Bij de afweging kunnen belangen betrokken zijn die niet primair door de waterbeheerder worden behartigd.

De verplichting tot het vaststellen van een peilbesluit is in de omgevingsverordening alleen opgelegd voor die gebieden waar het waterschap onder normale omstandigheden de wateraanvoer en waterafvoer kan beheersen. De desbetreffende gebieden zijn aangegeven op kaart 17 van de omgevingsverordening (afbeelding 12).

Het plangebied bevindt zich in het peilgebied Rijnlandsboezem van het Hoogheemraadschap van Rijnland (waterschap). Dit waterschap heeft een zomerpeil van 0,61 m onder NAP en een winterpeil van 0,64 m onder NAP voor Rijnlandsboezem vastgesteld. De maaiveldhoogte van het plangebied is circa 0,6 m boven NAP.

Afbeelding 12: Kaart 17 van de Omgevingsverordening Zuid-Holland





Beleid Hoogheemraadschap van Rijnland

Waterbeheerplan 6 (WBP6)

Voor de planperiode 2022 – 2028 is het Waterbeheerplan 6 (WBP6) van het Hoogheemraadschap van Rijnland (HHRR) van toepassing. In het WBP6 staan de kerntaken van het HHRR beschreven met de doelen die zij hier bij hebben. De kerntaken zijn als volgt:

- waterveiligheid;
HHRR beschermt het leefgebied, inwoners en bedrijven tegen overstromingen.
- voldoende water;
Samen met de omgeving zorgt HHRR voor voldoende zoetwater voor inwoners, bedrijven en de natuur.
- schoon en gezond water;
HHRR zorgt voor schoon en gezond water voor inwoners, bedrijven en de natuur.
- waterketen;
HHRR zuivert afvalwater van huishoudens en bedrijven. Hiermee draagt het bij aan een goede volksgezondheid, een goede waterkwaliteit en een gezonde leefomgeving.
- Rijnland duurzaam en circulair;
HHRR zet samen met de omgeving in op duurzaam werken en op het sluitend maken van de kringloop van water, energie en grondstoffen.
- Rijnland klimaatadaptief.
Water meer sturend in de ruimtelijke ordening. De inrichting van de leefomgeving wordt aangepast aan de gevolgen van klimaatverandering zodat er over 50 tot 100 jaar nog goed en veilig gewoond, gewerkt en gerecreëerd kan worden in het leefgebied.

In het WBP6 geeft het HHRR aan wat haar ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. In het WBP6 zijn vijf maatschappelijke opgaves opgesteld waaraan de kerntaken van het HHRR gekoppeld kunnen worden, namelijk:

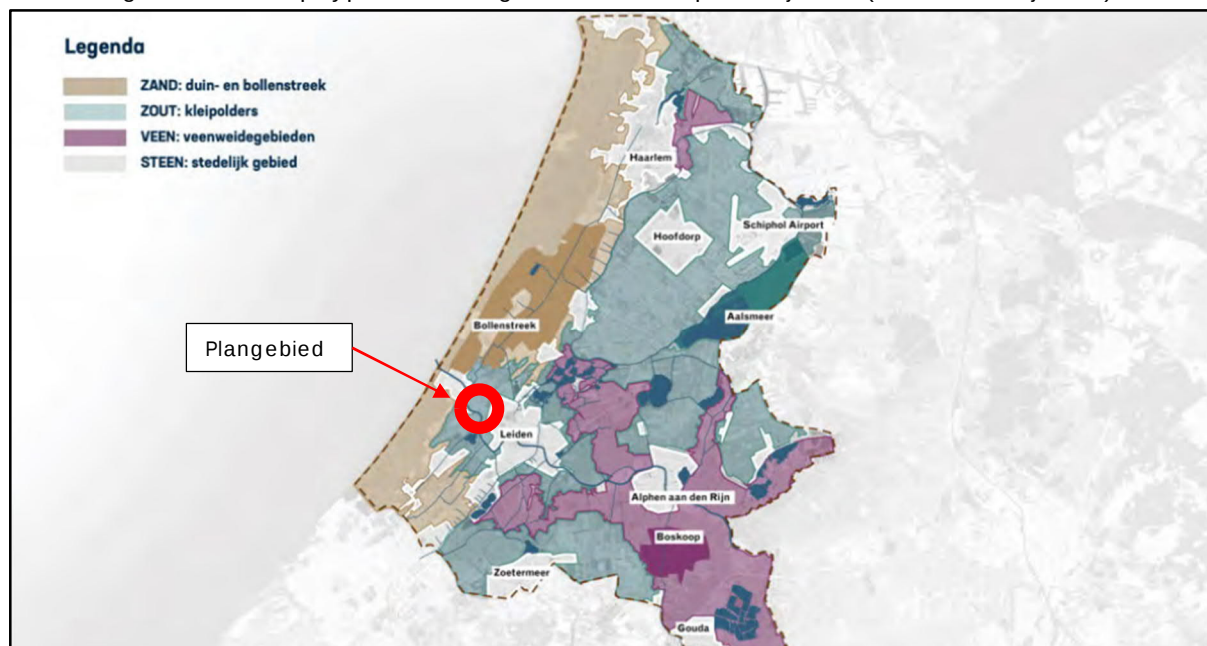
- bijdragen aan klimaatbestendige woningbouw;
- tegengaan van bodemdaling;
- versterking van de biodiversiteit;
- energieneutraal werken;
- Nederland circulair in 2050.

Het beheergebied van HHRR is gevarieerd en heeft verschillende functies. Van de vier landschapstypen binnen dit beheergebied, ligt het plangebied in het landschapstype 'Zout: kleipolders' (afbeelding 13). Het Rijnlands kleigebied bestaat uit droogmakerijen die ruimte bieden aan melkveehouderijen en akkerbouwbedrijven. De oudste droogmakerijen zijn ontstaan door het droogmalen van natuurlijke plassen. De belangrijkste ontwikkelingen in het kleigebied zijn:

- opwelling van brak water veroorzaakt toenemende druk op de landbouw, natuur en stedelijk groen;
- uitspoeling van nutriënten naar het oppervlaktewater; restanten van gewasbeschermingsmiddelen die gebruikt worden in de landbouw, komen in het oppervlaktewater terecht.



Afbeelding 13: Landschapstypen van Hoogheemraadschap van Rijnland (bron: WBP6 Rijnland)



Keur en uitvoeringsregels

Per 1 juni 2020 is een nieuwe Keur en de daarbij horende uitvoeringsregels in werking getreden. De Keur is benodigd vanuit de Waterwet. Daarin zijn vastgelegd de bevoegdheden en taken van het hoogheemraadschap, zijnde de zorg voor het watersysteem, de zorg voor het zuiveren van afvalwater, de zorg voor andere waterstaatsaangelegenheden en waterbeheer. De Keur dient tevens ter invulling van deze doelstellingen, te weten: voorkoming en waar nodig beperking van overstromingen, wateroverlast en waterschaarste, in samenhang met bescherming en verbetering van de chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen, en vervulling van maatschappelijke functies door watersystemen. Samengevat maakt de Keur en uitvoeringsregels het mogelijk dat het hoogheemraadschap van Rijnland haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) voor: waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden), watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken) en andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen).

De Keur bevat verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatswerken. Er kan een ontheffing worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel te mogen uitvoeren. Als het Hoogheemraadschap van Rijnland daarin toestemt, dan wordt dat geregeld in een Keurvergunning. De Keur is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. In de Uitvoeringsregels, die bij de Keur horen, is het beleid van het hoogheemraadschap van Rijnland nader uitgewerkt.

Verharding onbebouwde gronden

Binnen het beheergebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland gelden strenge regels om onbebouwde grond te verharden. Indien de toename aan verharding minder bedraagt dan 500 m², dan geldt alleen de algemene zorgplicht. Indien de toename meer bedraagt (tot en met 5.000 m²) is in de regels opgenomen dat het oppervlak van het ter compensatie aan te leggen water, minimaal 15% moet bedragen van het oppervlak van de toename aan verharding. Indien nieuwe compensatie moet worden gerealiseerd, moet deze voorafgaand



aan het aanbrengen van de verharding zijn gerealiseerd, of gelijktijdig met het aanbrengen van de verharding worden gerealiseerd.

Onderzoek

Om de te hanteren procedure met betrekking tot de waterhuishouding te bepalen, is de digitale watertoets voor het voorliggend plan uitgevoerd. De resultaten van de digitale watertoets zijn in de bijlage van dit bestemmingsplan opgenomen (bijlage 7). Op basis van de resultaten van de digitale watertoets blijkt dat het voorliggend plan waterschapsbelangen raakt, er dient een normale procedure gevolgd te worden bij het waterschap.

Het plangebied heeft een maaiveldhoogte van circa 35 tot 55 cm boven NAP. Op basis van de informatie van het DINOloket (Data en Informatie van de Nederlandse Ondergrond) is de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) binnen het plangebied circa 64 tot 73 cm onder maaiveld. Bij het bodemonderzoek dat is uitgevoerd door ABO-Milieuconsult B.V. (bijlage 2) is er een grondwaterstand in oktober 2022 geconstateerd van 95 en 100 (twee verschillende peilbuizen) centimeter onder maaiveld.

Met de ontwikkeling van het plangebied zal de verharding op het terrein toenemen. De onderstaande tabel geeft een overzicht van het totale verhard oppervlak in de bestaande en toekomstige situatie. Het plan voorziet in het graven van enkele sloten rond de percelen en drie bruggen worden over deze nieuw aan te leggen sloten gebouwd. Afbeelding 14 geeft een weergave van het oppervlaktewater in het beoogde ontwerp.

Afbeelding 14: Oppervlaktewater in het beoogde ontwerp



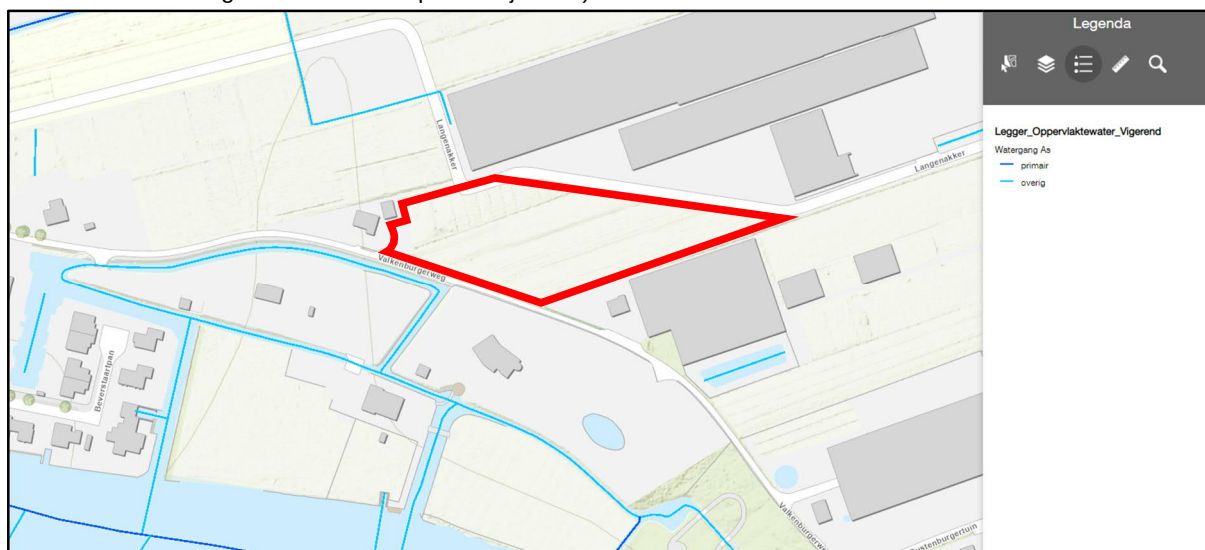


Tabel 6: Verhard oppervlak binnen het plangebied

	Bestaande situatie oppervlakte m ² (ca)	Toekomstige situatie oppervlakte m ² (ca)
Verharding		
Gebouwen	0	800
Overige verharding	150	410
Totaal verhard	150	1.210
Onverhard		
Groen	9.670	8.245
Water	0	365
Totaal onverhard	9.670	8.610
Totaal perceel	9.820	9.820

Zoals in de bovenstaande tabel is af te lezen zal er sprake zijn van een toename in verhard oppervlak van in totaal circa 1.060 m². De sloot die rond de percelen wordt gegraven heeft een totaal oppervlakte van circa 365 m². Er zal geen verbinding zijn met omliggende wateren.

Afbeelding 15: Watergangen in de nabije omgeving van het plangebied (bron: Legger van het Hoogheemraadschap van Rijnland)



Graven van de sloot

Voor het aanleggen van de alternatieve waterberging geldt een vergunningplicht bij het Hoogheemraadschap van Rijnland op grond van artikel 3.3 sub s van de Keur.

Bruggen over de sloot

In de toekomstige situatie worden de woningen omringd door nog te graven sloten. Om de woningen met de stedelijke infrastructuur te verbinden worden er in totaal drie bruggen gebouwd over de nieuwe sloten. Voor deze bruggen geldt een zorgplicht met erkende maatregel zoals opgenomen in paragraaf 2.3 van de uitvoeringsregels van de Keur.

Toename van verhard oppervlak

De toename in verhard oppervlak is maximaal 1.060 m², in totaal zal er in de toekomstige situatie sprake zijn van een verhard oppervlakte van 1.210 m². Op basis van het vereiste oppervlak aan compenserend waterberging is er 181,5 m² aan waterberging nodig (15% van



1.210), dit wordt voorzien in de 365 m² aan oppervlaktewater die wordt aangelegd. Voor een toename tussen 500 m² en 5.000 m² in verhard oppervlak geldt een meldplicht bij het Hoogheemraadschap van Rijnland. Het hoogste waterpeil dat is vastgesteld voor het plangebied door het hoogheemraadschap is 0,61 m onder NAP (zomerpeil). Het plangebied heeft een maaiveldhoogte van circa 0,6 m boven NAP. Dit houdt in dat het zomerpeil tot circa 1,2 m onder maaiveld staat. Op basis van het waterpeil ten opzichte van de maaiveldhoogte kan geconstateerd worden dat de te graven sloten een voldoende waterbergend vermogen hebben.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

3.10 M.e.r.

Algemeen

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Er is sprake van een plan mer-plicht, project mer-plicht of mer-beoordelingsplicht wanneer het te realiseren project wordt genoemd in onderdeel C of D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Daarnaast dient ook bij activiteiten onder de drempelwaarden uit onderdeel D getoetst te worden of er belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn.

Onderzoek

Voor het onderhavige plan kan gesteld worden dat de voorgenomen activiteit het dichtst aansluit bij onderdeel D 11.2 uit het Besluit milieueffectrapportage (tabel 7).

Tabel 7: Onderdeel D van het Besluit milieueffectrapportage

	Kolom 1 Activiteiten	Kolom 2 Gevallen	Kolom 3 Plannen	Kolom 4 Besluiten
D 11.2	De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1. een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of 3. een BVO van 200.000 m² of meer.	De structuurvisie, bedoeld in de artikelen 2.1, 2.2 en 2.3 van de Wet ruimtelijke ordening, en het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.	De vaststelling van het plan, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening dan wel bij het ontbreken daarvan van het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.

De realisatie van dit plan, betreft het realiseren van twee vrijstaande woningen, in de gemengde lintbebouwing van Oegstgeest, aan de rand van (toekomstig) stedelijk woongebied. Dit plan is beperkt van omvang en, mede gezien haar omgeving, te zien als een vorm van kleinschalige opvulling in bestaand stedelijk gebied, waarvoor het Besluit m.e.r. niet van toepassing is. Er kan niet worden gesproken van een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld onder onderdeel D 11.2 uit het Besluit milieueffectrapportage.

Conclusie

Het aspect m.e.r. vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.



4 UITVOERBAARHEID

4.1 Economische uitvoerbaarheid

Uitgangspunt voor de beoogde ontwikkeling is dat deze voor de gemeente budgetneutraal wordt ontwikkeld. Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de gemeenteraad van Oegstgeest verplicht om, indien er sprake is van een bouwplan, de gemeentelijke kosten te verhalen.

De kosten worden verhaald door middel van een met de initiatiefnemer afgesloten anterieure overeenkomst. Middels de afgesloten overeenkomst is het kostenverhaal voldoende verzekerd en is de financiële haalbaarheid in voldoende mate aangetoond.

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Omgevingsdialoog/participatie

De initiatiefnemer voert nog een omgevingsdialoog uit met de omgeving. Via deze weg worden partijen in de omgeving betrokken bij en op de hoogte gehouden van de ruimtelijke ontwikkeling.

Procedure

Bij de voorbereiding van een ontwerp bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 Wro sub c overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van de provincie en het Rijk, die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen, welke in het plan in het geding zijn.

Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter visie gelegd worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na deze bekendmaking nogmaals 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State.

Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de ter inzagelegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Vanaf dat moment is een bestemmingsplan onherroepelijk.



5 JURIDISCHE OPZET VAN HET PLAN

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk komen de juridische aspecten van het plan aan bod. Omdat de wijzigingsvoorwaarden uit het vigerende plan het vertrekpunt zijn voor het opstellen van dit wijzigingsplan, worden deze eerst getoetst. Vervolgens wordt toegelicht op welke wijze de bestemming wordt vastgelegd en hoe daarbij de relatie met de regels uit het vigerende plan wordt gelegd.

5.2 Toetsing wijzigingsvoorwaarden

Het college van burgemeester en wethouders is, ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied 2' bevoegd het bestemmingsplan Kamperhuizerpolder – Buitenlust te wijzigen en de bestemming Agrarisch - 2 en Verkeer te wijzigen ten behoeve van het wonen, verkeer en bij deze functies behorende voorzieningen zoals groen, water, parkeer- en nutsvoorzieningen en voet- en fietspaden, met dien verstande dat:

- a. Ten hoogste 2 nieuwe woningen worden gerealiseerd;
- b. Het wijzigingsplan past binnen de uitgangspunten van het Beeldkwaliteitsplan zoals opgenomen in Bijlage 5 van de toelichting van dit bestemmingsplan;
- c. In aanvulling op het bepaalde in sub b gelden tevens de regels in de bestemming Wonen - 1 over 15.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot en met 15.6.2 Mantelzorg;
- d. In afwijking van het bepaalde onder sub c. mag de kavelgrootte per woning afwijken van de uitgangspunten die hierover zijn opgenomen in het Beeldkwaliteitsplan;
- e. Initiatiefnemer(s) dient een onderbouwing aan te leveren waaruit blijkt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening waarin de volgende aspecten onder meer aan de orde komen:
 1. de nieuwe woningen uit milieuplanologisch oogpunt geen belemmeringen met zich mee brengen voor de bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven;
 2. onderzoek is uitgevoerd naar de wegverkeerslawaaï;
 - b. onderzoek is uitgevoerd naar de bodem en deze geschikt is voor de beoogde functie;
 - c. Van de wijzigingsbevoegdheid kan slechts eenmaal gebruik worden gemaakt;
 - d. De wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast indien het agrarisch gebruik beëindigd is.

Met de wijziging van het bestemmingsplan worden maximaal 2 woningen gerealiseerd die binnen de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan passen. Uit de onderbouwing blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en aan de genoemde onderzoeken is uitvoering gegeven.

5.3 Begrenzing plangebied

In de opgenomen verbeelding is uitgegaan van percelen 5232 en 4197 (beiden gedeeltelijk). Zodoende is deze ook hierop begrensd.

5.4 Bestemmingen

De regels van het bestemmingsplan Kamperhuizerpolder – Buitenlust zijn van overeenkomstige toepassing op dit wijzigingsplan, met dien verstande dat uitsluitend ten behoeve van dit wijzigingsplan, enkele aanvullende regels van toepassing. Deze regels hebben betrekking tot de bouwhoogte, oppervlakte van aan- en bijgebouwen en de mogelijkheid tot realisatie van een hellingbaan en kelder.