

Technische vragen Bestemmingsplan Oranje Nassau

1. Welke beleidskeuze is gemaakt om het bestemmingsplan onder de **nieuwe WRO** te laten vallen; Het ontwerpbestemmingsplan moest vanwege de voorbereidingsbescherming vastgesteld worden voor 4 juli. Vanwege de grote hoeveelheid werk die moest worden verricht voor dit omvangrijke en complexe plan en vanwege het groot aantal inspraakreacties was het niet mogelijk om het ontwerpbestemmingsplan eerder gereed te hebben zodat het nog in de oude Wro zou vallen.
2. De termijn van ter inzage: 3 juli t/m 13 augustus 2008, lag voor een zeer groot deel in de zomer/ kindervakantie: hoe zou dit kunnen worden voorkomen dat men feitelijk maar een korte periode heeft om een zienswijze in te dienen;

Het ontwerpbestemmingsplan moest in verband met het vervallen van de voorbereidingsbescherming voor 4 juli ter inzage worden gelegd. Het ruimschoots voor de zomervakantie ter inzage leggen van het plan was in verband met de voorbereiding van het plan niet mogelijk. Een inzage termijn van 6 weken neemt het bezwaar van ter inzage tijdens de vakantieperiode goeddeels weg.

3. Hoeveel bouwaanvragen/vergunningen moeten worden verleend indien niet tot tijdige besluitvorming wordt gekomen;

Voorzover dit op deze korte termijn is uit te zoeken was er in ieder geval in 1 situatie sprake van het moeten verlenen van een bouwvergunning. Deze aanvraag om bouwvergunning is recent ingetrokken maar kan bij uitstel van de vaststelling van het bestemmingsplan opnieuw worden ingediend. 2 Andere bouwvergunningen zijn aangehouden omdat afgewacht werd of ze in het nieuwe plan zouden passen; dit is niet het geval dus na de vaststelling worden deze afgewezen. Dit betreft de plannen voorzover deze bij de gemeente bekend zijn. Niet bekend is echter het aantal bouwaanvragen dat nog niet is gemeld bij de gemeente maar welke kunnen worden ingediend zodra de voorbereidingsbescherming vervalt. Voorkomen moet worden dat zich de situatie herhaalt rond de bouwaanvraag Nassaulaan 41-43.

4. Veel zienswijzen gaan over de structuurvisie: Deelt het college de opmerkingen van GS (17 juni 2008) t.a.v. het bestemmingsplan Oudenhof/Clinckenburgh dat: "Wij zijn van mening dat een structuurvisie een richtinggevend document is en wij kunnen ons vinden in deze uitleg van de structuurvisie (de gemeente Oegstgeest had aangegeven) "dat de visie bedoeld is om de hoofdlijnen richting te geven aan ruimtelijke ontwikkelingen. In de structuurvisie enkel de belangrijkste ontwikkelingen opgenomen zijn. Het is volgens de gemeenteraad niet de bedoeling om vrijstellingsverzoeken af te wijzen enkel vanwege de reden dat ze niet in de structuurvisie zijn benoemd; dit zou tot onevenredige beperkingen van beleidsafwegingen leiden" **Indien Ja:** waarom wordt dit niet uitgedragen in de beantwoording van de zienswijzen; **Indien Nee:** waarom niet;

Het antwoord is ja. De gemeente zal dit in het vervolg uitdragen. De zienswijzen hebben weliswaar betrekking op de structuurvisie, maar deze is gehanteerd bij de overweging om wel of geen vrijstelling te verlenen (Terweeweg 122a / Charlotte de Bourbonlaan 18). De verleende vrijstellingen zijn vervolgens overgenomen in het vast te stellen bestemmingsplan. Die overwegingen komen in het bestemmingsplan niet meer aan de orde.

5. **Inpandig Timmerbedrijf** (o.a. zienswijze 6 en 7);
 - wat is de beleidskeuze/afweging geweest om nu formeel een timmerbedrijf toe te staan in een woonomgeving;

In de toelichting van het bestemmingsplan is hierover het volgende opgenomen:

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

-is het positief bestemmen als timmer-wekplaats het gevolg van het jarenlang gedogen;

Zie antwoord op vorige vraag.

-moet er planschade worden betaald (risico) als een deel (wat nu wordt voorgesteld) van de niet gerealiseerde bebouwing wordt weg-bestemd;

Bij iedere wijziging van een bestemming kan in principe een verzoek om planschade worden ingediend.

-biedt de huidige milieuvergunning (is die aanwezig) voldoende bescherming voor de omwonende m.b.t. de huidige bedrijfsvoering en in de toekomst als (bijv. bij verkoop) de bedrijfs-voering wordt opgevoerd/vergroet;

Het timmerbedrijf valt onder het activiteitenbesluit (ingegaan per 1-1-2008). Hierin zijn voorschriften opgenomen die hinder voor de omgeving moeten voorkomen. Bij de Milieudienst zijn geen recente klachten bekend over dit bedrijf (de laatste klachten dateren uit 1993 en 1997). Als de bedrijfsvoering wordt opgevoerd moet het bedrijf aan de regels blijven voldoen. Er zal geen verruiming van de voorschriften worden gegeven. Tevens wordt periodiek een controle uitgevoerd of het bedrijf voldoet aan de milieuvoorschriften.

-welke bescherming biedt de –eventuele- aanwezige milieuvergunning de omwonende **nu**;

Er is geen sprake van een milieuvergunning, maar van een meldingsplichtig bedrijf. Zie verder het antwoord bij de vorige vraag.

6. **Louise de Colignylan 18** : klop het dat de eventuele planschade wordt afgedekt door bouwaanvrager;

Ja.

7. **Terweeweg 122a** : klop het dat de eventuele planschade wordt afgedekt door bouwaanvrager;

Ja

8. **Zienswijze 11/SBDO d.d. 14 augustus 2008.**

Twee onafhankelijke deskundigen gaven onafhankelijk van elkaar een aantal belangrijke mededelingen die verwerkt zijn in de onderstaande technische vragen:

-heeft de gemeente vooraf (extern) juridisch advies ingewonnen;

De gemeente heeft samen met haar externe juridische adviseur de vraag overwogen of de zienswijze ingediend op 14 augustus 2008 al dan niet ontvankelijk zou moeten worden verklaard. Omdat de zienswijze van 14 augustus slechts op enkele ondergeschikte punten afwijkt van de wel tijdig ingediende zienswijze is besloten de zienswijze wel mee te nemen. Overigens is het in algemene zin ambtshalve ook mogelijk om te laat ingediende zienswijzen toch mee te nemen.

-waarom heeft de gemeente niet een formeel juist standpunt ingenomen dat de zienswijze laat is (dus niet ontvankelijk is) en dat de tijdige zienswijze is komen te vervallen;

In de begeleidende fax bij de nieuwe zienswijze is verzocht deze in plaats te stellen van de oude zienswijze. Zie verder het antwoord op de vorige vraag.

- is er gemeentelijk beleid om toch een te laat ingediende zienswijze ontvankelijk te verklaren;

Nee

is vooraf (indien ja, door wie) toestemming gegeven om later dan 13 augustus 2008 zienswijzen mogen dienen;

Nee

-wat zijn de verschillen van de zienswijzen;

- In reactie 2 (n.a.v. de toelichting) is de onderstreepte passage in de zienswijze van 14 augustus toegevoegd: “De in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen opvatting is die van het College van B&W zoals verwoord in de aanbiedingsbrief behorend bij de “Toelichting” dd. 18 sept. 2007 van het College aan de Raad.
 - In reactie 2 (n.a.v. de toelichting) is in de laatste zin de passage “..... onder de rechter zijn ...” vervangen door “..... al enkele jaren juridisch omstrede zijn”.
 - In reactie 17 is aan de laatste zin toegevoegd “mede vanwege mogelijke precedentwerking”
 - In reactie 21 (n.a.v. de toelichting) is de onderstreepte passage toegevoegd: “Aan versterking van het winkelconcentraat (nog meer van hetzelfde?) met nog verdere vergroting’
 - In reactie 25 (n.a.v. de toelichting) is de beeldbepalende groenzone langs de Duivenvoordestraat verwijderd;
- /-worden in de laatste zienswijze essentiële wijzigingen/aanvullingen toegevoegd;

Nee, zie boven

-/-worden in de laatste zienswijze nieuwe onderwerpen aangedragen/toegevoegd;

Nee, zie boven

-is de gemeente bewust (neemt dus bewust het risico) van het feit dat bij de Rechter en de RvS het bestemmingsplan geheel of gedeeltelijk niet goedkeurt;

Zoals al eerder aangegeven is het mogelijk om ambtshalve te laat ingediende zienswijzen mee te nemen. Verder keuren de rechter/RvS het plan niet goed, maar kunnen het vernietigen. Het risico dat een bestemmingsplan wordt vernietigd wordt bij elke bestemmingsplanprocedure gelopen.

-de praktijk leert dat de goede -aangedragen- aanvullingen ambtelijk worden verwerkt maar dat formeel de zienswijze niet ontvankelijk wordt verklaard;

Ter kennisname

-Niet ontvankelijk verklaren geeft SBDO formeel het recht om bezwaar te maken tegen het "niet ontvankelijk" verklaren: wordt deze mening gedeeld;

Het betreft een theoretische vraag want de zienswijze is wel ontvankelijk verklaard.

-Bij niet ontvankelijk verklaren van SBDO kan bij de andere zienswijzen **niet** worden verwezen naar de beantwoording van de zienswijze van SBDO, maar moeten deze zienswijzen afzonderlijk worden beantwoord: wordt deze mening gedeeld;

Indien de zienswijze van SBDO niet ontvankelijk zou zijn verklaard (wat echter niet het geval is) kan inderdaad niet naar het antwoord op deze zienswijze verwezen worden.

-het klinkt dubbel maar: het lijkt of de zienswijze van SBDO, de nrs. 24, 28 t/m 33 en 25 t/m 41 niet zijn beantwoord.

In de inleiding bij de reactie van de gemeente is aangegeven dat een aantal opmerkingen omissies (o.a. tekstcorrecties) in de toelichting betreffen. De toelichting is naar aanleiding van deze opmerkingen op verschillende onderdelen tekstueel aangepast. Deze correcties zijn niet allemaal in het antwoord opgenomen.

ASC:

- 1) is van ASC al een plan met Stedenbouwkundigeplan/invulling beschikbaar (tekeningen/schetsen/verkaveling/m2/bestemmings-invulling/water vraagstuk etc), graag een kopie,
- 2) indien nee waarom niet;

Een (concept) inrichtingsschets is niet beschikbaar. De ontwikkelende partij heeft in dit stadium nog geen inrichtingsschets die geschikt is voor publicatie of een beoordeling. De uitgangspunten zoals verwoord in het raadsbesluit d.d. 18-9-2006 zijn uiteraard wel van toepassing.

- 3) is de –concept- overeenkomst tussen ASC en de Gemeente, voor de besluitvorming van 23 oktober 2008 beschikbaar, indien nee waarom niet;

Naar verwachting niet. De onderhandelingen tussen de gemeente, ASC en Provast zijn complex. Dit is mede het gevolg van het ontwikkelingsproces dat in tijd én in geld voor een groot deel wordt bepaald door de verwervingen in de Overveerpolder die - zoals bekend- moeizaam verlopen.

- 4) is er een beperking t.a.v. de wijzigingsbevoegdheid, dat deze niet wordt gebruikt, indien ASC niet over de benodigde grond in de Overveerpolder kan beschikken;

In artikel 9, lid 4 sub p is opgenomen: "alvorens de bestemming te wijzigen dient bekend te zijn op welke locatie de nieuwe sportvelden gerealiseerd zullen gaan worden" Tevens is in de (concept) koop – en ontwikkelingsovereenkomst geregeld dat levering van gronden niet eerder plaatsvindt dan dat voor beide delen van de ontwikkeling (Overveerpolder en Duivenvoordestraat) een bruikbare bouwvergunning is verleend.

- 5) waar wordt geregeld de afkoop van de 30% sociale woningbouw en de bijzondere bebouwing;

In het raadsbesluit van 18-09-2006 is geregeld dat de ontwikkelende partij per niet gerealiseerde sociale woning € 30.000,= stort in het fonds reserve sociale woningbouw. Het totale bedrag is vastgesteld op € 450.000,=. Tegelijkertijd moet bij de planontwikkeling rekening worden gehouden met reservering van 1.000 m2 ten behoeve het project kleinschalig wonen dementerende ouderen. Met deze twee voorwaarden heeft de raad de sociale component geborgd.

- 6) klopt het dat de gemeente ook haar recht van opstal (de kleedkamers) bij een ontwikkeling ook dient te verkopen;

Correct. In de (concept) koop –en ontwikkelingsovereenkomst is geregeld dat het recht van opstal van de kleedaccommodatie aan de Duivenvoordestraat ook wordt verkocht.

- 7) de max. of circa 50 woningen (wat is het) is dit incl. of excl. de bebouwing van de bijzondere

bestemming;

In het raadsbesluit wordt gesproken over ca.50 woningen (gebaseerd op de bebouwingsdichtheid in de omgeving).In artikel 9 lid 4 sub a is vastgelegd dat het gaat om maximaal 50 woningen. Dit aantal is exclusief de maatschappelijke voorziening t.b.v. de huisvesting van dementerende ouderen. Bij max. 50 woningen kunnen er wel minder woningen worden gebouwd, maar niet meer. Bij ca. kunnen het er ook meer dan 50 woningen worden

- a. klopt het dat de eventuele planschade wordt afgedekt door bouwaanvrager/ontwikkelaar.

Correct. In de (concept) koop –en ontwikkelingsovereenkomst is geregeld dat ASC respectievelijk de ontwikkelaar aansprakelijk is voor de vergoeding van die schade.

- 8) Houdt het nieuwe bestemmingsplan al rekening met fysieke oplossingen van het watervraagstuk;

Neen, in het bestemmingsplan wordt nog niet vooruitgelopen op het nog te ontwerpen inrichtingsplan. Uiteraard wordt t.z.t. rekening gehouden met de bevindingen uit de rapporten "grondwateroverlast Prinsessenwijk en Oranjepark, fase 2" en "hemel- en grondwaterbeleid, onderzoek naar oplossingen en ontwikkeling ASC terrein." In artikel 9, lid 4 sub n is overigens wel het volgende geregeld: "er dient minimaal 15 % van de toename aan verharding aan water in het wijzigingsgebied gerealiseerd te worden, tenzij uit onderzoek blijkt dat dit niet haalbaar is dan mag buiten het wijzigingsgebied binnen hetzelfde peilgebied gecompenseerd worden."

j Beukenhof:

1. Wanneer/wie en welke (mondeling/papier) verwachtingen zijn gewekt voor een mogelijke ontwikkeling;

Reeds in 2004 is een schetsplan voor ontwikkeling op deze locatie ingediend. Het betrof toen een fors bouwplan waar de gemeente geen medewerking aan wilde verlenen. Daarna is diverse malen overleg gevoerd over mogelijke alternatieve bouwplannen.

2. Is de gewekte verwachting nog (kort gelden) juridisch getoetst en wat is de eventuele uitkomst;

Ja, de conclusie hieruit was dat de aanvrager, gezien de al jaren lopende besprekingen, er op mocht vertrouwen dat, onder voorwaarden, medewerking zou worden verleend.

3. Waarom zijn de ontwikkelingen niet in de structuurvisie opgenomen als de gewekte verwachting zo hard zou zijn;

Het bouwplan dat toentertijd was ingediend was naar de mening van de gemeente te grootschalig. De gemeente heeft er voor gekozen hier verder over te onderhandelen en dit plan niet in de Structuurvisie op te nemen

4. is door tijdsverloop (2004 tot een up-date van juni 2008) de gewekte mogelijkheid niet komen te vervallen;

Zoals gezegd zijn in de tussenliggende periode diverse besprekingen geweest over mogelijke alternatieven.

5. Graag een kopie van de "**Stedenbouwkundige randvoorwaarden De Beukenhof**"

Wordt als bijlage meegestuurd.

6. Hoeveel parkeerplaatsen moeten er worden gerealiseerd voor de nieuwbouw;

In de regels is opgenomen dat per woning niet minder dan gemiddeld 2 parkeerplaatsen op eigen erf gerealiseerd moeten worden.

7. Hoeveel parkeerplaatsen heeft de Beukenhof nu (op eigen terrein) en hoeveel worden dat er (minder/gelijk/meer) op eigen terrein na de nieuwbouw;m.a.w. hoe staat het met de parkeerdruk van het openbaar gebied;

De Beukenhof heeft momenteel 39 parkeerplaatsen. Dit aantal dient gehandhaafd te worden. De parkeerdruk zal derhalve niet wijzigen.

8. Klopt het dat de eventuele planschade wordt afgedekt door bouwaanvrager/ontwikkelaar.

Ja

k Terweeplein:

1. Div. publicaties c.q. gepresenteerde plannen zijn er in het verleden geweest t.a.v het Terweeplein,
2. Waarom is er niets opgenomen van mogelijke ontwikkelingen van het plein en zijn omgeving.

De plannen zijn momenteel nog onvoldoende uitgewerkt om deze in het bestemmingsplan op te kunnen nemen.