

Wijzigingsplan - toelichting  
Wijtenbachweg 75

Gemeente Oegstgeest

*Planstatus:* vastgesteld

*Plan identificatie:* NL.IMRO.0579.WPWijtenbachweg75-VA01

*Datum:* 13-04-2017

*Contactpersoon Buro SRO:* Marjolein van den Hoven

*Kenmerk Buro SRO:* SR160138

*Opdrachtgever:* dhr. Vos

Buro SRO  
't Goylaan 11  
3525 AA Utrecht  
030-2679198  
www.buro-sro.nl

BTW nummer: NL8187.16.071.B01  
KvK nummer: 30232281  
Rabobank rekeningnummer: NL44.RABO.0142.1540.24  
t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

## Inhoudsopgave

1 Inleiding .....	4
1.1 Aanleiding .....	4
1.2 Ligging van het plangebied .....	4
1.3 Geldend(e) bestemmingsplan(nen) .....	5
1.4 Leeswijzer .....	5
2 Het initiatief .....	6
3 Beleidskader .....	7
3.1 Nationaal beleid .....	7
3.2 Provinciaal beleid .....	8
3.3 Gemeentelijk beleid .....	10
4 Milieu- en omgevingsaspecten .....	13
4.1 Milieueffectrapportage .....	13
4.2 Milieu .....	13
4.3 Water .....	19
4.4 Ecologie .....	22
4.5 Archeologie .....	23
5 Economische uitvoerbaarheid .....	24
6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....	25
6.1 Algemeen .....	25
6.2 Verslag artikel 3.1.1 Bro overleg .....	25
6.3 Verslag zienswijzen .....	25
Bijlagen .....	26
Bijlage 1: Verkennend en aanvullend bodemonderzoek Wijttenbachweg 75 Oegstgeest - 1 september 2016 .....	26
Bijlage 2: Aanvullend bodemonderzoek Wijttenbachweg 75 Oegstgeest - 13 december 2016 .....	26

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer heeft bij de gemeente Oegstgeest een verzoek ingediend voor het wijzigen van een bedrijfsbestemming naar de bestemming wonen aan de Wijttenbachweg 75 te Oegstgeest.

De bedrijfswoning aan de Wijttenbachweg 75 behoort bij het op het perceel gelegen bedrijfspand. Het bedrijf is niet meer actief. Derhalve is het initiatief gestart voor de omzetting van een bedrijfsbestemming naar woonbestemming.

De bestemming van de gronden is momenteel geregeld in het bestemmingsplan 'Voscuyl en Bloemenbuurt' (vastgesteld op 25 oktober 2012). In dit bestemmingsplan hebben de gronden van het plangebied de bestemming 'Bedrijf'. Voor gronden met deze bestemming zijn burgemeester en wethouders bevoegd ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Wro - zone wijzigingsgebied 2' de gehele bestemming 'Bedrijf' te wijzigen in de bestemming 'Wonen', mits wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden. Voor deze invulling van de wijzigingsbevoegdheid is het opstellen van een wijzigingsplan noodzakelijk. De voorliggende toelichting omvat de noodzakelijke onderbouwing voor het wijzigingsplan.

## 1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied van voorliggend wijzigingsplan ligt aan de westzijde van de kern Oegstgeest aan de Wijttenbachweg 75 in de gemeente Oegstgeest. Het plangebied betreft een bedrijfswoning met bijbehorende aan- en bijgebouwen, direct gelegen aan de Wijttenbachweg. Achter de bedrijfswoning ligt een tuin van ruim 850 m<sup>2</sup> dat via een smalle strook langs de bedrijfswoning uitmond aan de weg. Het plangebied maakt onderdeel uit van een woongebied waardoor in de directe omgeving van het plangebied voornamelijk woningen te vinden zijn. Op korte afstand van het plangebied, circa 200-300 meter, bevindt zich het winkelcentrum Lange Voort (oostzijde) en diverse andere voorzieningen op het gebied van zorg, sport en onderwijs (zuid en westzijde). De volgende afbeelding toont de begrenzing van het plangebied in relatie tot de omgeving.



Begrenzing plangebied (rode omkadering)

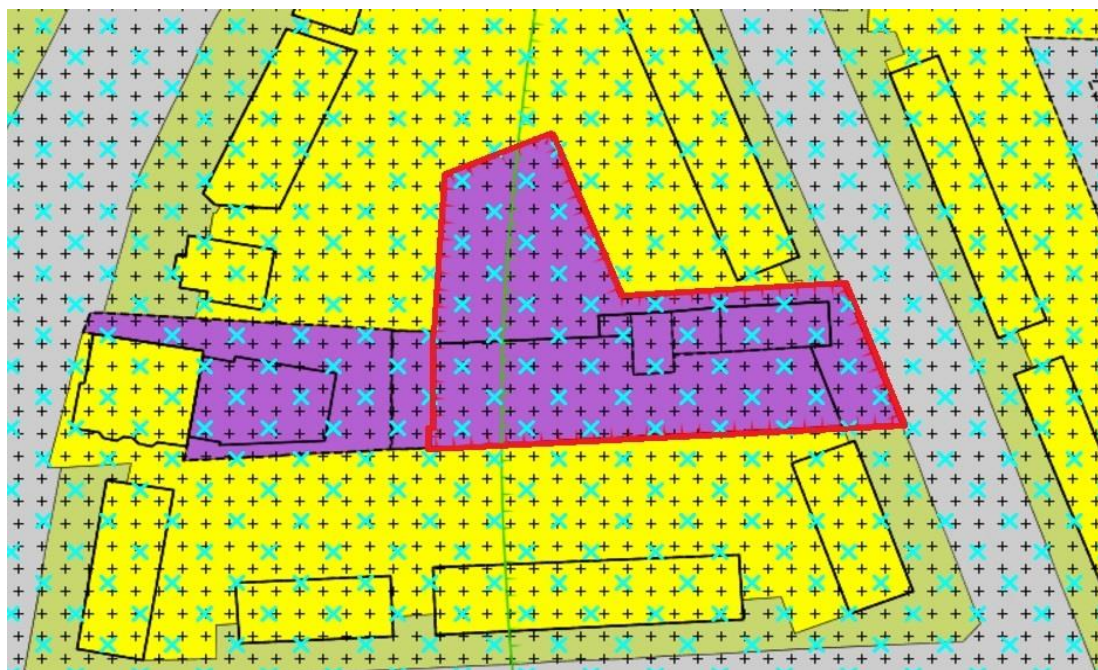
### 1.3 Geldend(e) bestemmingsplan(nen)

Het plangebied ligt binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan 'Voscuyt en Bloemenbuurt' van de gemeente Oegstgeest. Dit bestemmingsplan is op 25 oktober 2012 vastgesteld door de gemeenteraad van Oegstgeest.

Het gehele plangebied heeft de bestemming 'Bedrijf (artikel 3)' en is voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3 (artikel 21)'. Het plangebied heeft een functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2', de gebiedsaanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 2' en deels de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop'.

Ter plaatse van het bouwvlak is volledige bebouwing van het terrein toegestaan.

In artikel 3.5, lid b van de bestemmingsplanregels is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ex artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening. In het betreffende artikel is aangegeven dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn om de bestemming 'Bedrijf', ter plaatse van het bedrijfsperceel met de gebiedsaanduiding 'wro-zone wijzigingsgebied 2' te wijzigen en de nadere aanduiding 'Wonen' op te nemen, mits voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden. Deze voorwaarden worden in toelichting paragraaf 3.3.1 genoemd en besproken.



*Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Voscuyt en Bloemenbuurt'*

### 1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het initiatief beschreven. In hoofdstuk 3 wordt het initiatief getoetst aan het geldend ruimtelijk beleid op verschillende schaalniveaus. In hoofdstuk 4 wordt het initiatief getoetst op inpasbaarheid en uitvoerbaarheid aan de hand van de verschillende omgevingsaspecten. Tot slot bevatten hoofdstuk 5 en 6 achtereenvolgens de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke uitvoerbaarheid, waarbij in hoofdstuk 6 de uitkomsten van het vooroverleg en de inspraakmomenten zijn opgenomen.

## 2 Het initiatief

De woning aan de Wijttenbachweg 75 heeft de functie bedrijfswoning. Inmiddels is er geen bedrijf meer actief waardoor de bedrijfswoning met bijbehorende aan- en bijgebouwen en tuin in de praktijk dienst doet als burgerwoning. Op grond van het bestemmingsplan is het omzetten van de bedrijfsbestemming op het perceel naar een woonbestemming mogelijk. De functiewijziging naar 'wonen' heeft geen ruimtelijke gevolgen en vormt geen belemmering voor omliggende bedrijven en woningen. Het bestaande gebruik blijft ongewijzigd behouden. Wel zullen de bebouwingsmogelijkheden op het perceel wijzigingen met de voorgenomen functiewijziging. Immers, met de huidige bedrijfsbestemming is volledige bebouwing van het terrein (ter plaatse van het bouwvlak) mogelijk. Overeenkomstig de functiewijziging is het bepaalde in Wonen (artikel 16 van het vigerend bestemmingsplan) en de bepalingen uit de bestemming tuin (artikel 13 van het vigerend bestemmingsplan) van toepassing.

## 3 Beleidskader

### 3.1 Nationaal beleid

#### 3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. De structuurvisie gaat uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen heeft het Rijk enkel nog een 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

#### Planspecifiek

Doordat de beoogde ontwikkeling geen rijksverantwoordelijkheid omvat zijn er geen raakvlakken met het Rijksbeleid. In [toelichting paragraaf 3.1.3](#) vindt toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking plaats.

#### 3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn 13 nationale belangen opgenomen die in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) zijn herbevestigd. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

#### Planspecifiek

De voorgenomen ontwikkeling in het plangebied raakt niet aan één van de nationale belangen en is dus ook niet specifiek van toepassing op het plangebied.

#### 3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevrage en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6, lid 2 Bro als volgt omschreven:

'De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;

- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.'

#### Ad a.

Volgens de definitie van een 'stedelijke ontwikkeling' in artikel 1.1.1 onder i van het Bro is sprake van een stedelijke ontwikkeling als wordt voorzien in 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.

Aangezien in dit geval geen nieuwe woning wordt opgericht, maar alleen het bestaande bedrijfsperceel met bedrijfswoning planologisch van functie verandert is geen sprake van 'stedelijke ontwikkeling'. Per saldo wordt met de voorgenomen ontwikkeling geen woning toegevoegd aan de woningvoorraad van Oegstgeest. Daarmee hoeft de voorgenomen ontwikkeling niet verder getoetst te worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

## **3.2 Provinciaal beleid**

Provincie Zuid-Holland heeft voor haar ruimtelijke visie de Visie Ruimte en Mobiliteit, de Verordening Ruimte 2014 en het Programma Ruimte vastgesteld. De Visie Ruimte en Mobiliteit bevat het strategische beleid. Het ruimtelijk-relevante, operationele beleid is opgenomen in het Programma Ruimte. De verplichtingen voor ruimtelijke plannen van de provincie of lagere overheden zijn opgenomen in de Verordening.

### **3.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit**

De Visie ruimte en mobiliteit (VRM) is de provinciale structuurvisie zoals voorgeschreven in de Wro en is vastgesteld op 9 juli 2014. De VRM biedt geen vast omlind ruimtelijk eindbeeld, maar wel een perspectief voor de gewenste ontwikkeling van Zuid-Holland als geheel. De visie geeft zekerheid over een mobiliteitsnetwerk dat op orde is en de reiziger en de vervoerder keuzevrijheid biedt, en bevat voldoende flexibiliteit om in de ruimtelijke ontwikkeling te reageren op maatschappelijke initiatieven. Dit beleid is verder uitgewerkt in de Programma's ruimte en mobiliteit.

#### *Vier rode draden*

Deze rode draden geven richting aan de gewenste ontwikkeling en het handelen van de provincie:

- beter benutten en opwaarderen van wat er is;
- vergroten van de agglomeratiekracht;
- verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
- bevorderen van een water- en energie-efficiënte samenleving.

Het plangebied maakt onderdeel uit van de bebouwde ruimte: '*het stelsel van de stedelijke agglomeratie*'. De bebouwde ruimte is meer dan het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD), omdat ook glastuinbouw en linten die niet onder BSD vallen, er onder worden verstaan.

#### **Planspecifiek**

Voorliggend wijzigingsplan betreft bestaand stedelijk gebied en heeft een conserverend karakter. Er wordt in de visie niet specifiek ingegaan op bedrijfspercelen en bedrijfswoningen. In zijn algemeenheid kan gesteld worden dat er door het wijzigen van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming, het perceel en de bestaande woning een woonfunctie kan vervullen zonder dat er een belemmering wordt opgeworpen voor de omliggende woningen.



### 3.2.2 Verordening ruimte 2014

Tegelijk met de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland ook de Verordening Ruimte 2014 vastgesteld. Op 4 februari 2016 is een geactualiseerde versie van de verordening in werking getreden. In de verordening stelt de provincie regels aan ruimtelijke ontwikkelingen. De Verordening ruimte draagt bij aan het realiseren van het provinciaal ruimtelijke beleid zoals dat benoemd is in de VRM. De verordening omvat in aanvulling op de VRM toetsbare criteria waaraan planvorming moet voldoen.

#### Ladder voor duurzame verstedelijking

Uitgangspunt van de strategie voor de bebouwde ruimte is betere benutting van het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Stedelijke ontwikkeling vindt daarom primair plaats binnen BSD. In artikel 2.1.1 lid 2 is opgenomen wat wordt verstaan onder het BSD. Niet alle vraag naar wonen en werken kan en hoeft te worden opgevangen binnen BSD. De ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bevat het handelingskader. De provincie heeft de ladder voor duurzame verstedelijking ook opgenomen in de verordening, om het provinciaal belang bij toepassing van deze ladder te benadrukken. Dit biedt de provincie de mogelijkheid om enkele begrippen die voor meerdere uitleg vatbaar zijn, te verduidelijken voor de specifieke Zuid-Hollandse situatie.

In lid 1 staat dat: 'Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voldoen aan de volgende eisen:

- a. de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd;
- b. in die behoefte wordt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, of
- c. indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt gebruik gemaakt van locaties die,
  - i. gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld,
  - ii. passen in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit, waarbij artikel 2.2.1 van toepassing is, en
  - iii. zijn opgenomen in het Programma ruimte, voor zover het gaat om locaties groter dan 3 hectare.'

#### Toetsing

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.

De voorgenomen ontwikkeling betreft de bestemmingswijziging van 'bedrijf' naar 'wonen'. Met de functiewijziging blijft het bestaande gebruik en de bebouwing ongewijzigd behouden. Het is slechts de planologische functie die wijzigt. Derhalve blijft het aantal woningen (=1) op het perceel gelijk aan de huidige situatie. Dit betekent dat er geen verantwoording noodzakelijk is in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking.

#### Molenbiotoop

Op de kaart 'cultureel erfgoed' valt het plangebied binnen de aanduiding 'Molenbiotoop'. In de verordening is voor de omgeving van traditionele molens regelgeving opgenomen. Het gaat in dit kader om het garanderen van de vrije windvang en het zicht op de molen. Dit betekent dat beperkingen moeten worden gesteld aan de hoogte van bebouwing en beplanting. De molenbiotoop heeft een omvang van 400 m, gerekend vanuit het middelpunt van de molen.

In artikel 2.3.5 lid 1 van de verordening is bepaald waaraan ruimtelijke plannen moeten voldoen voor wat betreft de maximum bouwhoogte van nieuwe bebouwing en beplanting. Voor het bepalen van de maximum bouwhoogte is onderscheid gemaakt in molens die binnen bestaand stads- en dorpsgebied zijn gelegen en molens die daarbuiten zijn gelegen. Voor molens gelegen binnen bestaand stads- en dorpsgebied bedraagt de maximum bouwhoogte van bebouwing en beplanting niet meer dan 1/30e van de afstand tussen bouwwerk en

beplanting en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wijk.

In artikel 2.3.5 lid 2 is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen die de gemeente de ruimte geeft om in bijzondere gevallen af te wijken van de molenbiotoop. Deze afwijkingsmogelijkheid is onder andere van toepassing als sprake is van een ontwikkeling binnen een molenbiotoop waarbij in de huidige situatie de vrije windvang en het zicht op de molen al zijn beperkt en deze beperkingen niet groter worden of elders binnen de molenbiotoop worden gecompenseerd.

#### **Planspecifiek molenbiotoop**

De te bouwen vrijstaande woning is gelegen op circa 350 m van het middelpunt van de 'Oudenhofmolen' aan de Floralaan 52 te Oegstgeest. Vanwege de aanwezige grootschalige bebouwing en bomen met opgaand groen is de windvang van deze molen reeds beperkt. Ondanks de reeds verstoorde omstandigheden, zullen de goedkeuringscriteria in de vorm van een beschermingszone voor molens in stedelijk gebied in acht worden genomen. Dit betekent dat conform de 1/30 regel een maximum bouwhoogte van circa 11,7 m is toegestaan, gerekend vanaf de onderkant van de verticaal staande wijk, zonder in strijd te zijn met de regels voor de molenbiotoop.

Omdat de huidige bedrijfswoning deze bouwhoogte niet overschrijdt, en enkel sprake is van een planologische wijziging tot woonbestemming, kan gesteld worden dat er aan de eisen met betrekking tot de molenbiotoop voldaan wordt. Er vindt geen verslechtering plaats van de omstandigheden.

### **3.3 Gemeentelijk beleid**

#### **3.3.1 Toetsing voorwaarden wijzigingsbevoegdheid**

Hieronder wordt de wijzigingsbevoegdheid integraal weergegeven:

##### *Artikel 3.5. lid b. Wijzigingsbevoegdheid*

Burgemeester en wethouders kunnen de gehele bestemming 'Bedrijf' wijzigen in de bestemming 'Wonen' voor het gebied nader aangeduid met Wro-wijzigingsgebied-2 met in acht name van het volgende:

1. de bedrijfsbestemming in zijn geheel komt te vervallen;
2. het bepaalde in Wonen is van overeenkomstige toepassing;
3. bestaande bebouwingmogelijkheden komen te vervallen;
4. de bestaande bedrijfswoning in stand gehouden wordt en de bestemming Wonen, met bouwvlak, krijgt;
5. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
6. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen mogen niet onevenredig worden geschaad;
7. het plan voorziet in voldoende watercompensatie dan wel in hetzelfde peilgebied voldoende compensatie plaatsvindt en dit in overleg gebeurt met het hoogheemraadschap van Rijnland (watertoets);
8. dat het wijzigingsplan milieutechnisch aanvaardbaar is;
9. dat het wijzigingsplan economisch uitvoerbaar is;
10. verhaal van gemeentelijke (plan-)kosten is zekergesteld;
11. dat het wijzigingsplan stedenbouwkundig inpasbaar is.

In de navolgende tekst wordt per voorwaarde toegelicht op welke wijze wordt voldaan aan de betreffende voorwaarde.

##### ad 1.

In onderhavig geval is de bedrijfsvoering van het voormalige bedrijf reeds beëindigd, waardoor de bedrijfsbestemming niet langer noodzakelijk is. De bedrijfswoning, bebouwing en tuin op het perceel doen in de praktijk reeds dienst als woonfunctie. Met de functiewijziging zal het gehele perceel de woonbestemming

aannemen en komt de bedrijfsbestemming in zijn geheel te vervallen. Voorliggend plan voldoet aan deze voorwaarde.

ad 2.

Het bestaande gebruik en de bebouwing blijft ongewijzigd behouden. Het is slechts de planologische functie die wijzigt in 'Wonen'. Het bepaalde in artikel 16 'Wonen' van het bestemmingsplan 'Voscuyt en Bloemenbuurt' is van toepassing. Voor onderhavige ontwikkeling betekent dit dat de bebouwingmogelijkheden zoals toegestaan in de bestemming 'Bedrijf' worden ingeperkt. In de verbeelding en regels behorende bij dit plan is dit nader uitgewerkt. Daarmee voldoet voorliggend plan aan deze voorwaarde.

ad 3.

Met de huidige bedrijfsbestemming is het toegestaan om het volledige bouwvlak te bebouwen. Deze bebouwingmogelijkheid komt met de functiewijziging te vervallen. Daarmee is aan deze voorwaarde voldaan.

ad 4.

Het bestaande gebruik en de bebouwing blijft ongewijzigd behouden. Het is slechts de planologische functie die wijzigt naar de bestemming 'Wonen'. De woning zal worden voorzien van een bouwvlak. Daarmee is voldaan aan deze voorwaarde.

ad 5.

Het bestaande gebruik en de bebouwing blijft ongewijzigd behouden. Het is slechts de planologische functie die wijzigt naar 'Wonen'. Dit is in overeenstemming met de direct naastgelegen percelen. In toelichting paragraaf 4.2.4 wordt gemotiveerd dat de nieuwe woonfunctie geen belemmering vormt voor de bedrijfsvoering van het achtergelegen bedrijf aan de Rhijngeesterstraatweg 94. Daarmee is voldaan aan deze voorwaarde.

ad 6.

Gelet op het feit dat de woning in een 'woonlint' langs de Wijttenbachweg is gesitueerd en het bestaande gebruik en de bebouwing ongewijzigd behouden blijft, blijft het straat- en bebouwingsbeeld evenals de verkeersveiligheidsbelangen gelijk aan de huidige, feitelijke situatie. Mogelijk zal deze zelfs verbeteren omdat met de bestemmingswijziging de mogelijkheid tot bedrijfsvoering in categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten verdwijnt. Dit komt ten goede aan bijvoorbeeld de verkeerssituatie. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

ad 7.

Het bestaande gebruik en de bebouwing blijft ongewijzigd behouden. Het is slechts de planologische functie die wijzigt. Watercompensatie is derhalve niet noodzakelijk. In toelichting paragraaf 4.3 wordt hier nader op ingegaan. Daarmee is voldaan aan deze voorwaarde.

ad 8.

In toelichting hoofdstuk 4 is gemotiveerd dat de functiewijziging geen nadelige milieugevolgen met zich meebrengt. Derhalve wordt voldaan aan deze voorwaarde.

Ad 9.

In toelichting hoofdstuk 5 is gemotiveerd dat het plan economisch uitvoerbaar is. Daarmee is voldaan aan deze voorwaarde.

Ad 10.

In toelichting hoofdstuk 5 is het verhaal van de gemeentelijke (plan)kosten vastgelegd. Daarmee is voldaan aan deze voorwaarde.

Ad 11.

Met voorliggend initiatief wijzigt slechts de planologische functie van 'Bedrijf' naar 'Wonen'. Het bestaande gebruik en de bebouwing blijft ongewijzigd behouden en blijft daarmee stedenbouwkundig inpasbaar. Gesteld kan worden dat hiermee voldaan wordt aan deze voorwaarde.

### **3.3.2 Conclusie**

Geconcludeerd kan worden dat het initiatief voldoet aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid. Het college van burgemeester en wethouders kan door middel van het onderhavige wijzigingsplan de bestemming wijzigen.

## 4 Milieu- en omgevingsaspecten

### 4.1 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Naast de Wet milieubeheer is het Besluit m.e.r. belangrijk om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

- a. het plan of besluit is direct m.e.r.-plichtig;
- b. het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht: het besluit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig. Voor een plan in kolom 3 'plannen' geldt geen m.e.r.-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-)m.e.r.-plicht;
- c. het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D: er dient in overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit beoordeeld te worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd;
- d. de activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit worden niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.-(beoordelings)plicht.

#### Planspecifiek

Uit toetsing aan het Besluit m.e.r. volgt dat het besluit tot vaststelling van voorliggend ruimtelijk plan valt onder mogelijkheid c. Het besluit bevat namelijk wel een activiteit uit kolom 1 (de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen), maar er wordt niet voldaan aan de gegeven drempelwaarde van 2.000 woningen of meer. Omdat het in dit geval om slechts de wijziging van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming van één woning gaat, is een m.e.r.-beoordeling niet vereist en kan volstaan worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

De vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt gevormd door de hierna volgende paragrafen. Daarin worden geen belangrijke nadelige milieugevolgen gesignaleerd. Deze gevolgen kunnen derhalve worden uitgesloten; een nadere m.e.r.-beoordeling is niet noodzakelijk.

## 4.2 Milieu

### 4.2.1 Bodem

In het kader van een bestemmingsplan moet aangetoond worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming. Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem waarop deze ontwikkelingen plaatsvinden geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel.

Bij herinrichtingssituaties is doorgaans een bodemonderzoek noodzakelijk in het kader van de Woningwet. Bij een bestemmingswijziging is een bodemonderzoek slechts noodzakelijk, indien de bestemmingswijziging tevens een wijziging naar een strenger bodemgebruik inhoudt. Bij een bestemmingswijziging die een gelijkblijvend of minder streng bodemgebruik oplevert, is de bodemkwaliteit in het kader van de bestemmingswijziging niet relevant en is bodemonderzoek niet noodzakelijk.

### **Planspecifiek**

In de huidige situatie heeft het perceel aan de Wijtenbachweg 75 een bedrijfsbestemming. Het voorliggend plan voorziet met de bestemmingswijziging van 'Bedrijf' naar 'Wonen' in een bestemmingswijziging naar een strenger bodemgebruik. Derhalve is een verkennend en aanvullend bodemonderzoek overeenkomstig de NEN 5740 (2009) uitgevoerd (Inventerra, 16-2180-R01AvH, 1 september 2016), gevolgd door een aanvullend bodemonderzoek (Inventerra, 16-2180-R01AvH, 13 december 2016). Zie de bijlagen bij de toelichting voor beide onderzoeken.

De resultaten van de voorgenoemde bodemonderzoeken zijn beoordeeld door de Omgevingsdienst West-Holland. Het volgende wordt geconcludeerd:

Uit de chemische analyses blijkt dat de bovengrond (0 – 0,5 m – mv.) over het algemeen niet tot licht verontreinigd is met enkele zware metalen, Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen (PAK) en Polychloorbifenylen (PCB's). Plaatselijk zijn matige tot sterke verhogingen aangetroffen van de metalen lood en zink. De verontreiniging met zink is voldoende uitgekarteerd en bevindt zich hoofdzakelijk op het perceel C 3099. Er is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging met zink. In de Wet bodembescherming (Wbb) is opgenomen dat er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging indien meer dan 25 m<sup>3</sup> grond en/of 100 m<sup>3</sup> grondwater boven de interventiewaarde is verontreinigd.

Naast zink is lood plaatselijk matig verhoogd aangetroffen. Het betreft het westelijk deel van het gazon op de grens van de percelen C 7188 en C 2532. In de ondergrond (vanaf (0,5 – 1,5 m – mv.) worden geen tot lichte verhogingen aangetroffen. In het grondwater zijn lichte verhogingen aangetroffen aan zink en dichloormethaan en een matige verhoging aan barium.

Tijdens de veldwerkzaamheden heeft het onderzoeksbureau geen asbestverdachte materialen waargenomen op het maaiveld en in de bodemonsters. Ter controle is een matig tot sterk puinhoudend bodemonster geanalyseerd op asbest. Asbest is niet aangetoond.

Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is het terrein geschikt voor de toekomstige woonbestemming.

Aanbevolen wordt de sterke verontreinigingen aan zink nabij de toegang (perceel C 3099) te verwijderen indien het gebruik in de toekomst gevoeliger wordt dan het huidige gebruik (oprit). Indien de verontreiniging wordt verwijderd wordt geadviseerd de aangepaste gegevens naar de Omgevingsdienst door te sturen.

### **4.2.2 Luchtkwaliteit**

In de Wet Milieubeheer gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit. Deze paragraaf vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005 en staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in een de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 % bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 µg/m<sup>3</sup>) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 woningen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen'.

Een belangrijk onderdeel voor de verbetering van de luchtkwaliteit is het Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Binnen dit NSL, dat sinds 1 augustus 2009 in werking is, werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

#### *Besluit gevoelige bestemmingen*

Op 16 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen in werking getreden. Het Besluit gevoelige bestemmingen is gebaseerd op artikel 5.16a van de Wet milieubeheer. Met het Besluit wordt de vestiging van

zogenoemde 'gevoelige bestemmingen' in de nabijheid van provinciale- en rijkswegen beperkt. Dit heeft consequenties voor de ruimtelijke ordening.

Het Besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM10) en stikstofdioxide (NO2), in het bijzonder kinderen, ouderen en zieken. Indien een project betrekking heeft op een gevoelige bestemming en geheel of gedeeltelijk is gelegen op een afstand van 300 m aan weerszijden van rijkswegen en 50 m langs provinciale wegen (gemeten vanaf de rand van de weg) mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een gevoelige bestemming niet toenemen als overschrijding van de grenswaarden voor PM10 of NO2 dreigt/plaatsvindt.

De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming:

- scholen;
- kinderdagverblijven;
- verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen.

Het gaat niet om bestemmingen in de meest enge zin van het woord, maar om alle vergelijkbare functies, ongeacht de exacte aanduiding ervan in bestemmingsplannen en andere besluiten.

#### **Planspecifiek**

Voorgenomen ontwikkeling betreft enkel een planologische functiewijziging, waarbij de bestemming 'Bedrijf' wijzigt in 'Wonen'. Het bestaande gebruik en de bebouwing blijft ongewijzigd behouden. Gezien de beperkte omvang van voorgenomen ontwikkeling, kan deze worden gezien als een NIBM-project. Gesteld kan worden dat de ontwikkeling 'Niet in betekende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit waardoor het niet hoeft te worden getoetst aan de wettelijke luchtkwaliteitsnormen. Hiermee vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

#### **4.2.3 Geluid**

De mate waarin het geluid, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd (artikel 1 Wgh):

- woningen;
- geluidsgevoelige terreinen (woonwagenstandplaatsen, ligplaatsen voor woonschepen);
- andere geluidsgevoelige gebouwen (onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, kinderdagverblijven).

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Verder gaat deze wet onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

#### **Planspecifiek**

In voorliggend bestemmingsplan gaat het om de herbestemming van het perceel aan de Wijtenbachweg 75 van 'Bedrijf' naar 'Wonen'. Hiermee vindt ook herbestemming van de bedrijfswoning naar burgerwoning plaats. Woningen zijn geluidsgevoelige objecten. De woning is gelegen aan de Wijtenbachweg 75 waar een maximum snelheid van 30 km/uur geldt. Voor deze weg is akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai niet noodzakelijk.

De Rhijngheesterstraatweg ten westen van het plangebied kent een maximumsnelheid van 50 km/uur en heeft een geluidzone van 200 meter. De woning ligt op circa 75 meter afstand tot deze weg. Voor deze weg geldt vanuit de Wet geluidhinder een onderzoeksplicht voor geluidsgevoelige objecten. Echter, de woning is dermate gesitueerd dat er sprake is van een (natuurlijke) 'geluidswal', gecreëerd door de woningen en bijgebouwen aan de Rhijngheesterstraatweg en tussengelegen bomen. Hierdoor zal de voorkeurswaarde van de Wgh niet overschreden worden.

De rijksweg A44 ligt ten westen van het plangebied en heeft een geluidszone van 400 meter. Het plangebied ligt op circa 430 meter van de rijksweg. Voor de A44 is akoestisch onderzoek op basis van de Wet geluidhinder niet verplicht.

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

#### **4.2.4 Milieuzonering**

Het aspect bedrijven en milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven kunnen hebben op hun omgeving. Deze invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en de bedrijvigheid. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan sprake zijn van reeds aanwezige bedrijvigheid en van nieuwe bedrijvigheid. Milieuzonering zorgt er voor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van de gevoelige functie krijgen en dat de (nieuwe) gevoelige functie op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan. Doel hiervan is het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van de bedrijven als ook een goed klimaat voor de gevoelige functie.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieuocontour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen, met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstanden afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'. Het scheiden van milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige bestemmingen;
- het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

#### **Planspecifiek**

De functie 'Wonen' wordt in het kader van bedrijven en milieuzonering gezien als een milieugevoelige bestemming. Derhalve moet gekeken worden of in de omgeving van het plangebied bedrijven aanwezig zijn met een milieuocontour die over het plangebied ligt.

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom van Oegstgeest. Naast de functie 'Wonen' bevinden zich kantoren, bedrijven tot en met milieucategorie 2 en detailhandel in de omgeving van het plangebied. Derhalve kan het plangebied getypeerd worden als een gemengd gebied.

Het dichtst bijgelegen bedrijf betreft een verzamelgebouw aan de Rhijngeesterstraatweg 94. Onder andere zijn hier gevestigd:

- Prinsenbeheer (bemiddelaar in onroerend goed);
- Stichting R.K. Voorlichting en Priesteropleiding;
- Stichting Verzendboekhandel Colomba.

Op deze locatie zijn bedrijven tot en met milieucategorie 2 toegestaan. Hiervoor geldt een richtafstand van 10 meter in een gemengd gebied. De afstand van de woning tot het bedrijfsverzamelgebouw betreft circa 23 meter. Dit is de afstand tussen het meest oostelijke bedrijfsgebouw op het perceel Rhijngeesterstraatweg 94 en



het bouwvlak op het perceel Wijtenbachweg 75. De oostelijke gevel van dit bedrijfsgebouw is tevens de grens van de bedrijfsbestemming. De woning ligt op voldoende afstand tot deze bedrijfslocatie.

Voor de overige inrichtingen (kantoren, restaurants, supermarkten en apotheken) geldt een richtafstand van 0 meter in een gemengd gebied.

Gesteld kan worden dat de omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en ter plaatse van de woning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Hiermee vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen bestemmingswijziging.

#### **4.2.5 Externe veiligheid**

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico.

##### *Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar*

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, kinderopvang- en dagverblijven en grote kantoorgebouwen (>1.500 m<sup>2</sup>). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

##### *Plaatsgebonden risico en groepsrisico*

Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10-6 als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkte kwetsbare objecten is deze 10-6 contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10-5 contour.

Het groepsrisico is gedefinieerd als de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongevoerd voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een zogenaamde oriëntatiewaarde. Daarnaast geldt voor het groepsrisico een verantwoordingsplicht. Het bevoegd gezag moet aangeven welke mogelijkheden er zijn om het groepsrisico in de nabije toekomst te beperken, het moet aangeven op welke manier hulpverlening, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid zijn ingevuld. Het bevoegd gezag moet tevens aangeven waarom de risico's verantwoord zijn, en de veiligheidsregio moet in de gelegenheid zijn gesteld een brandweeradvies te geven. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico, hoe groter het belang van een goede groepsrisicoverantwoording.

##### *Risicovolle (Bevi-)inrichtingen*

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn

in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

#### *Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen*

Met betrekking tot het beleid en de regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen zijn er de afgelopen jaren verschillende ontwikkelingen geweest. Zo is er een nieuw Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en een Structuurvisie buisleidingen. Deze structuurvisie bevat een lange termijnvisie op het buisleidingentransport van gevaarlijke stoffen.

Het Bevb en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) regelen onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico in acht te nemen en het groepsrisico te verantwoorden.

#### *Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor*

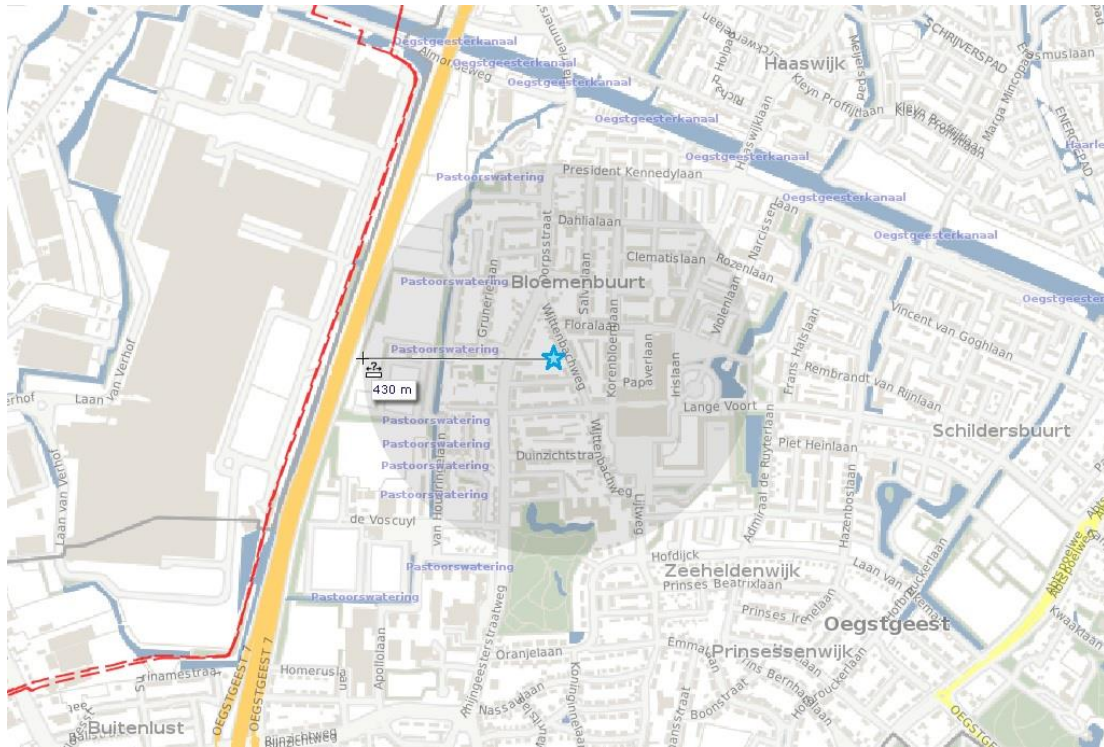
Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Zo moet een basisveiligheidsniveau rond transportassen (plaatsgebonden risico) en een transparante afweging van het groepsrisico worden gewaarborgd.

Als onderdeel van het Bevt is op 1 april 2015 tevens het basisnet in werking getreden. Het basisnet verhoogt de veiligheid van mensen die wonen of werken in de buurt van rijksinfrastructuur (auto-, spoor- en vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In de regeling ligt vast wat de maximale risico's voor omwonenden mogen zijn. Die begrenzing was er tot nu toe niet. Bovendien zorgt het basisnet ervoor dat gevaarlijke stoffen tussen de belangrijkste industriële locaties in Nederland en het buitenland vervoerd kunnen blijven worden.

Indien een bestemmingsplan betrekking heeft op een gebied dat geheel of gedeeltelijk gelegen is binnen 200 m van een (basisnet)transportroute voor gevaarlijke stoffen, moet in de toelichting ingegaan worden op de dichtheid van personen in het invloedsgebied van de transportroute op het tijdstip waarop het plan wordt vastgesteld. Hierbij moet rekening worden gehouden met de personen die a) in dat gebied reeds aanwezig zijn, b) in dat gebied op grond van het geldende bestemmingsplan redelijkerwijs te verwachten zijn en c) de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen in het gebied waarop dat plan betrekking heeft.

#### **Planspecifiek**

Voor de beoordeling of in de omgeving van het plangebied risicovolle inrichtingen en/of transportroutes gevaarlijke stoffen aanwezig zijn is de risicokaart geraadpleegd. De volgende afbeelding toont een uitsnede van deze kaart:



*Uitsnede risicokaart externe veiligheid*

Uit raadpleging van de risicokaart Nederland blijkt dat in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle (Bevi)-inrichtingen, transportroutes voor gevaarlijke stoffen door buisleidingen en/ of transportroutes over weg, water en spoor aanwezig zijn, die nader beschouwd moeten worden.

Op circa 240 meter afstand van het plangebied ligt aan de Rhinggeesterstraatweg 42 een tankstation (Peut Tankstation). Gezien er bij dit tankstation geen LPG wordt verkocht is er geen sprake van een plaatsgebonden risico of groepsrisico. Het tankstation vormt geen belemmering voor uitvoering van onderhavige wijziging.

Ten westen van het plangebied lopen een tweetal routes voor transport van gevaarlijke stoffen.

#### 1. Buisleidingen

Buisleiding W-535-01 heeft een uitwendige diameter van 12,76 inch, en een maximale werkdruk van 40 bar, dus de afstand tot 1% letaliteit is 140 meter en de afstand tot 100% letaliteit is 70 meter. Buisleiding A-560 heeft een uitwendige diameter van 36 inch, en een maximale werkdruk van 66 bar, dus de afstand tot 1% letaliteit is 430 meter en de afstand tot 100% letaliteit is 180 meter. Het plangebied ligt op 485 meter van de buisleidingen. Het plangebied blijft hiermee buiten het invloedsgebied van de buisleidingen.

#### 2. Rijksweg A44

De andere route voor transport voor gevaarlijke stoffen vindt plaats via de rijksweg A44. Over de A44 worden alleen brandbare vloeistoffen en brandbare gassen vervoerd, op meer dan 450 meter heeft dit geen invloed meer op het groepsrisico. De rijksweg A44 ligt op circa 430 meter van het plangebied. De A44 heeft een veiligheidszone van 0 m. Het groepsrisico ten gevolge van het transport van gevaarlijke stoffen over de A44 ligt onder de oriëntatiewaarde. Het groepsrisico verandert niet als gevolg van dit wijzigingsplan. Derhalve vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de uitvoering van onderhavige wijziging.

### 4.3 Water

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

#### 4.3.1 Generiek beleid

Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

##### *Waterbeleid voor de 21e eeuw*

De Commissie Waterbeheer 21e eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21e eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

##### *Waterwet*

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers. Het doel van de Waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In deze integrale watervergunning zijn zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) opgegaan in één aparte watervergunning.

##### *Nationaal Waterplan*

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016 - 2021 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2016 - 2021 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

#### 4.3.2 Beleid Hoogheemraadschap van Rijnland

##### *Taken en bevoegdheden van Rijnland als waterbeheerder*

Het Hoogheemraadschap van Rijnland is in het plangebied het bevoegd gezag voor het beheer van waterkeringen, oppervlaktewater en (ondiep) grondwater. De drie hoofddoelen van dit beheer zijn:

- veiligheid tegen overstromingen;
- voldoende water;
- gezond water.

Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten en te beheren. Daarbij wil het hoogheemraadschap dat watergangen en kunstwerken zoals gemalen op orde en toekomstvast worden gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering.

De taken en bevoegdheden van het hoogheemraadschap op het gebied van gezond water betreffen het zuiveren van afvalwater en het reguleren van lozingen op oppervlaktewater. Europese regelgeving (de Kaderrichtlijn Water) is hierbij kaderstellend. Het voorkomen van verontreiniging en een goede inrichting van oppervlaktewateren dragen in belangrijke mate bij aan gezond water.

Met het oog op het zuiveren van afvalwater beheert het hoogheemraadschap rioolgemalen, persleidingen en zuiveringsinstallaties. Aan de hand van het Waterbeheersplan werkt het hoogheemraadschap aan zijn ambities. In het proces van ruimtelijke planvorming heeft het hoogheemraadschap een adviserende rol en in de uitvoerings- en beheersfase van ruimtelijke plannen een regelgevende rol.

#### *Keur en uitvoeringsregels*

Op grond van de Waterwet is het hoogheemraadschap bevoegd via een eigen verordening, de Keur, regels te stellen aan handelingen die het watersysteem beïnvloeden. Denk hierbij aan handelingen in of nabij:

- waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden);
- watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken);
- andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen);
- de bodem van kwelgevoelige gebieden.

Maar ook aan:

- Onttrekken en lozen van grondwater;
- Het aanbrengen van verhard oppervlak.

De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunningplichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen. In de uitvoeringsregels die bij de Keur horen is dit nader uitgewerkt.

Indien de toename aan verharding minder bedraagt dan 500 m<sup>2</sup>, dan geldt alleen de algemene zorgplicht. Indien de toename meer bedraagt (t/m 5.000 m<sup>2</sup>) 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.

#### *Riolering en afkoppelen*

Voor zover het bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, is het van belang dat er met het hoogheemraadschap afstemming plaatsvindt over het omgaan met afvalwater en hemelwater. Overeenkomstig het rijksbeleid gaat het hoogheemraadschap uit van een voorkeursvolgorde voor de omgang met deze waterstromen. Deze volgorde houdt in dat allereerst geprobeerd moet worden het ontstaan van (verontreinigd) afvalwater te voorkomen, bijvoorbeeld door het toepassen van niet uitlogende bouwmaterialen en het vermijden van vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en chemische onkruidbestrijding. Vervolgens is het streven vuil water te scheiden van schoon water, bijvoorbeeld door het afkoppelen van hemelwaterafvoeren van gemengde rioolstelsels. De laatste stap in de voorkeursvolgorde is het zuiveren van het afvalwater. De doelmatigheid daarvan wordt vergroot door het scheiden van de schone en de vuile stromen.

De gemeente kan gebruik maken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP), waarin de uiteindelijke afweging wordt gemaakt en waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal staat.

#### **Planspecifiek**

Voorgenomen ontwikkeling betreft enkel een planologische functiewijziging, waarbij de bestemming 'Bedrijf' wijzigt in 'Wonen'. Omdat met de herbestemming van het perceel geen bouwwerkzaamheden gemoed zijn is er geen sprake van een toe- of afname in verharding. Compenserende maatregelen zijn derhalve niet vereist.

## 4.4 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied. Wat betreft soortenbescherming is de Flora- en Faunawet van toepassing. Hier wordt onder andere de bescherming van plant- en diersoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Indien hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

### *Gebiedsbescherming*

De Natuurbeschermingswet richt zich op de bescherming van gebieden. In de Natuurbeschermingswet zijn de volgende gronden aangewezen en beschermd:

- Natura2000-gebieden (Habitat- en Vogelrichtlijngebieden);
- Beschermd Natuurmonumenten;
- Wetlands.

Naast deze drie soorten gebieden is het Natuur Netwerk Nederland (NNN), voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS) in het kader van de gebiedsbescherming van belang. Het NNN is een samenhangend netwerk van belangrijke natuurgebieden in Nederland en omvat bestaande natuurgebieden, nieuwe natuurgebieden en ecologische verbindingzones. Het NNN draagt bij aan het bereiken van de hoofddoelstelling van het Nederlandse natuurbeleid, namelijk: 'Natuur en landschap behouden, versterken en ontwikkelen, als bijdrage aan een leefbaar Nederland en een duurzame samenleving'. Hiertoe zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- vergroten: het areaal natuur uitbreiden en zorgen voor grotere aaneengesloten gebieden;
- verbinden: natuurgebieden zoveel mogelijk met elkaar verbinden;
- verbeteren: de omgeving zo beïnvloeden dat in natuurgebieden een zo hoog mogelijke natuurkwaliteit haalbaar is.

### *Soortenbescherming*

De Flora- en faunawet regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Naast een aantal in de wet (en daarop gebaseerde besluiten) vermelde specifieke mogelijkheden om ontheffing te verlenen van in de wet genoemde verboden, geeft de wet een algemene ontheffingsbevoegdheid aan de minister (artikel 75, lid 3). Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden.

Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menig soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

### **Planspecifiek**

Voorgenomen ontwikkeling betreft enkel een planologische functiewijziging, waarbij de bestemming 'Bedrijf' wijzigt in 'Wonen'. Met deze herbestemming zijn geen bouwwerkzaamheden gemoeid, omdat het perceel/pand feitelijk al als woonhuis wordt gebruikt. Het initiatief zal derhalve geen invloed hebben op de mogelijk aanwezige beschermde flora en fauna.

Het plangebied is niet gelegen in een gebied wat onderdeel is van het NNN en is niet niet gelegen in een provinciaal belangrijk weidevogelgebied. Tevens zijn in het gebied geen karakteristieke landschapselementen aanwezig. Gelet op de kleinschaligheid van het plan in relatie tot de afstand tot het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied Meijndel & Berkheide (ca. 3.5 km), zijn er geen significante negatieve effecten te verwachten op de instandhoudingsdoelen van dit Natura 2000-gebied. Het aspect ecologie levert geen planologische belemmering op. Wel moet worden opgemerkt dat, wanneer er sprake is van sloop van de gebouwen op het

terrein er rekening moet worden gehouden met de Flora- en faunawet (na 1 januari 2017 met de Wet natuurbescherming).

## 4.5 Archeologie

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet ingegaan totdat de Omgevingswet in werking treedt. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Onder andere de Monumentenwet is hierin opgegaan. Op basis van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Artikel 5.10 lid 1 van de Erfgoedwet stelt namelijk: 'Degene die anders dan bij het verrichten van opgravingen een vondst doet waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een archeologische vondst betreft, meldt dit zo spoedig mogelijk bij Onze Minister'.

### **Planspecifiek**

Het initiatief betreft enkel de herbestemming van bedrijf naar wonen op het perceel aan de Wijtenbachweg 75. Met deze herbestemming zijn geen bouwwerkzaamheden/bodemingrepen gemoeid. Mogelijk aanwezige archeologische waarden zullen derhalve niet aangetast worden. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

## 5 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ruimtelijke plan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van een ruimtelijk plan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

### **Planspecifiek**

De gemeente heeft ten behoeve van het project met de initiatiefnemer een overeenkomst afgesloten. In deze overeenkomst wordt de betaling van de eventuele tegemoetkoming in de planschade, die het nieuwe planologisch kader kan veroorzaken, geregeld.

De overige kosten worden door middel van leges op de initiatiefnemer verhaald. Het ruimtelijke plan is hierdoor financieel uitvoerbaar.



## **6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

### **6.1 Algemeen**

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerpwijzigingsplan 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 provincie en 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.

Het ontwerpwijzigingsplan zal conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Hierbij is er de mogelijkheid van zienswijzen voor een ieder, ook voor overlegpartners. Na vaststelling door de Raad zal het vaststellingsbesluit bekend gemaakt worden. Het wijzigingsplan ligt na bekendmaking dan 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid van beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State.

### **6.2 Verslag artikel 3.1.1 Bro overleg**

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro is het plan voorgelegd aan de provincie Zuid-Holland en het Hoogheemraadschap van Rijnland. Er zijn geen overlegreacties ontvangen.

### **6.3 Verslag zienswijzen**

Het ontwerpwijzigingsplan heeft, conform afdeling 3.4 Awb, van 15 februari 2017 tot 28 maart 2017 voor eenieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen op het wijzigingsplan ingekomen.

## **Bijlagen**

Bijlage 1: Verkennend en aanvullend bodemonderzoek Wijtenbachweg 75 Oegstgeest - 1 september 2016

Bijlage 2: Aanvullend bodemonderzoek Wijtenbachweg 75 Oegstgeest - 13 december 2016