

# **Nota van Wijziging en Beantwoording zienswijzen**

Bestemmingsplan De Geesten

17 november 2021

# INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE.....	2
1 Inleiding.....	3
2 Algemeen.....	4
‘.....	5
3 Wijzigingen .....	7
3.1 Toelichting.....	7
3.2 Regels .....	11
3.3 Verbeelding .....	16
3.4 Bijlagen .....	18
3.4.1 Bijlage 2 Beeldkwaliteitsplan.....	18
3.4.2 Bijlage 4 Behoeftetoets/Ladderonderbouwing De Geesten .....	18
3.4.3 Bijlage 11 Quicksan Flora & Fauna .....	19
3.4.4 Bijlage 13 Ontwerpbesluit hogere grenswaarden geluid .....	19
3.4.5 Bijlage 14 M.e.r. notitie en bijlagen .....	20
3.4.6 Bijlage 15 M.e.r. besluit.....	20
4 Beantwoording zienswijzen.....	21
4.1 Indiener zienswijze 1: Liander Infra N.V.....	21
4.2 Indiener zienswijze 2: Ponycentrum Leeuwenhoek.....	22
4.3 Indiener zienswijze 3: Vogelwijkcomité .....	26
4.4 Indiener zienswijze 4: Historische Vereniging Oegstgeest (VOO).....	29
4.5 Indiener zienswijze 5 .....	35
4.6 Indiener zienswijze 6: Manege Moedig Voorwaarts.....	37
4.7 Indiener zienswijze 7 .....	39
4.8 Indiener zienswijze 8: Provincie Zuid-Holland.....	45
4.9 Indiener zienswijze 9: Stichting Het Cuypersgenootschap.....	48
4.10 Indiener zienswijze 10: Stichting Behoud Wilhelminapark en Geesten.....	50
4.11 Indiener zienswijze 10A: Stichting Behoud Wilhelminapark en Geesten .....	69
4.12 Indiener zienswijze 10B: Stichting Behoud Wilhelminapark en Geesten.....	73
4.13 Indiener zienswijze 11: Van der Feltz Advocaten.....	74
4.14 Indiener zienswijze 12: Adviescommissie Groen en Natuur .....	83
4.15 Indiener zienswijze 13: NewGroundlaw B.V. ....	92
4.16 Indiener zienswijze 14: GGZ Rivierduinen.....	99
4.17 Indiener zienswijze 15 .....	112
4.18 Indiener zienswijze 16.....	117
4.19 Indiener zienswijze 17: Bomenbond Rijnland .....	129

# 1 INLEIDING

Van 25 juni 2021 tot 6 augustus 2021 heeft het ontwerpbestemmingsplan De Geesten ter inzage gelegen. Iedereen kon gedurende deze termijn een zienswijze indienen op het plan. Gedurende de termijn zijn er zestien zienswijzen ingediend. Daarnaast hebben twee indieners van zienswijzen, aanvullende zienswijzen (totaal 3) ingediend buiten de genoemde termijn.

Voor de leesbaarheid en overzichtelijkheid zijn alle zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien in hoofdstuk 4. Ondanks dat drie aanvullende zienswijzen buiten de termijn zijn ontvangen, zijn ook deze van een reactie voorzien. Het gaat hierbij om zienswijzen 10A, 10B en om zienswijze 15. Bij laatstgenoemde werd een vernieuwde/aangevulde versie van de oorspronkelijke zienswijze ontvangen en is deze geïntegreerd tot één zienswijze.

## 2 ALGEMEEN

Verschillende zienswijzen geven aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Ook zijn een aantal ambtelijke wijzigingen doorgevoerd. In hoofdstuk 3 kun u lezen welke wijzigingen er exact zijn doorgevoerd. In dit hoofdstuk gaan wij op hoofdlijnen in op een aantal onderwerpen waarop wijzigingen zijn doorgevoerd. Deze onderwerpen kwamen in meerdere zienswijzen terug, dit zijn, in willekeurige volgorde: fietsverbindingen, verkeer en parkeren, bouwhoogten, ecologie en gebiedsbeschermingen en zorgwonen.

### **Fietsverbinding**

Over de fietsverbinding die voorzien was van de Wassenaarseweg richting het Weidepaviljoen is komen te vervallen naar aanleiding van zienswijzen.

### **Verkeer en parkeren**

Het verkeersonderzoek is gebaseerd op de maximale planologische invulling van de functies zoals die in het gebied voorkomen en planologisch zijn toegestaan. De berekeningen zijn uitgevoerd met het verkeersmodel, waarin het gebied de Geesten (huidig en toekomstig) qua aanwezige functies op basis van het bruto vloeroppervlak (bvo) is opgenomen. Met 'bestaande situatie' wordt gerefereerd aan het actuele basisjaar van het verkeersmodel. Dat momenteel deels sprake is van leegstand, maakt daarvoor niet uit. Dit is een gangbare benadering/gangbaar onderzoek voor het in beeld brengen van de effecten van (her-)ontwikkeling. Vanuit de tijdelijke functie die Overgeest voor statushouders en spoedzoekers gaat faciliteren, komen extra verkeersbewegingen van en naar de locatie. Dit aantal ligt echter lager dan in de oorspronkelijke situatie die binnen het bestemmingsplan mogelijk is.

Het aanwijzen van parkeervoorzieningen in het gebied is gegroeid van vrij 'Parkeren in het groen' (in 2020) naar een functieaanduiding in het gebied 'Parkeerterrein' (in 2021). Bij een definitiever programma kan de parkeerbehoefte nader bepaald zou worden. Het parkeerterrein naast de Julianaschool heffen we, waar mogelijk, op. Het kan ook als expansie van de parkeerbehoefte gebruikt worden. Het parkeerterrein naast de Julianaschool heeft namelijk al eerder gefungeerd voor het programma van Endegeest. In het nieuwe bestemmingsplan voegen we daar dus ook nog parkeerterreinen aan toe in het gebied.

### **Bouwhoogten**

In de vastgesteld Gebiedsvisie wordt gesteld dat het gebied door ontwikkeling wordt behouden. Om het groene Endegeest te behouden, zijn ontwikkelingen begrenst tot een maximale footprint van 12% van het gebied. De maximale nokhoogte is gesteld op 13,5 meter, wat 5,5 meter onder de nokhoogte van het kasteel ligt. Naar aanleiding van de zienswijze van de Provincie geldt dat het Technische dienst (TD)-gebouw en Dienstengebouw niet uitgebreid mogen worden in footprint vanwege de ligging in het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Dat betekent dat de gestelde 11,85% bebouwing bijgesteld wordt naar 11,79%.

## **Ecologie en gebiedsbeschermingen**

Abusievelijk is een versie van de QuickScan Flora en Fauna van 14 januari 2021 i.p.v. de versie van 1 juni 2021 gepubliceerd bij het ontwerpbestemmingplan. De Omgevingsdienst West Holland (ODWH) heeft de QuickScan getoetst voor het nemen van een m.e.r. besluit. Dit heeft geleid tot de versie van 4 oktober 2021. In hoofdstuk 3 'Wijzigingen' wordt op hoofdlijnen het verschil in versies aangegeven. Naar verwachting zorgt de laatste versie voor meer duidelijkheid ten aanzien van de in het gebied aanwezige natuurwaarden en de daarover ingediende zienswijzen.

In de Gebiedsvisie wordt gesproken over een 'Prioritaire zone 1- Onderzoeksgebied Paddenstoelen'. Wanneer deze tekst letterlijk overgenomen wordt in het bestemmingsplan dan suggereert dit of de paddenstoelen een verheven status hebben boven bijvoorbeeld archeologie en het Nederlands Natuurnetwerk. Dit is niet de bedoeling, echter erkennen wij uiteraard wel de wettelijke bescherming van de paddenstoelen die op de Rode lijst staan. Vandaar dat dit gebied 'Overige zone – Paddenstoelen' is genoemd. Voor de paddenstoelen van de Rode lijst geldt de wettelijke zorgplicht. Dit hebben wij verankerd in het bestemmingsplan door een onderzoeksvoorwaarde op te nemen naar aanwezige beschermde paddenstoelen ten behoeve van de aanlegvergunning.

## **Zorgwonen**

De definitie van het begrip 'zorgwonen' is aangescherpt (zie hieronder). Deze aanscherping is gebaseerd op uitspraken over dit onderwerp door de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Zolang dit bestemmingsplan geldig is, kan getoetst en gehandhaafd worden op het (strijdige) gebruik van hetgeen onder deze noemer wordt gerealiseerd. Het handhaven kan middels het opleggen van een dwangsom of bestuursdwang.

Waar in eerste instantie moest worden voldaan aan één van de voorwaarden, dient nu voldaan te worden aan alle voorwaarden. Tevens is de term 'zorgwoning' gedefinieerd.

Was:

*'zorg-wonen': aanleunwoningen (groepsverblijf), beschermd wonen en geschakelde woningen; het zorgaspect kan voldoende aanwezig en verzekerd zijn, als:*

- a. sprake is van 24-uurs zorg;*
- b. er een verplichting bestaat tot het afnemen van zorg (zorg mag dus niet vrijblijvend zijn);*
- c. het om bewoners gaat met een zorgindicatie;*
- d. de behandeling in de woning c.q. het gebouw plaatsvindt; en/of*
- e. sprake is van (nagenoeg) permanent toezicht of begeleiding.'*

Wordt:

*'zorgwonen': wonen in een zorgwoning, waarbij het zorgaspect aanwezig en verzekerd is doordat cumulatief aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:*

- a. er is sprake van 24-uurs zorg;*
- b. er is een verplichting tot het afnemen van zorg;*
- c. de bewoners hebben een geïndiceerde zorgbehoefte krachtens de Wet langdurige zorg (Wlz);*
- d. de zorg wordt verleend in de zorgwoning of in het complex, waartoe de zorgwoning behoort en er is sprake van (nagenoeg) permanent toezicht of begeleiding*

*'zorgwoning':*

*een woning, waarbij het zorgaspect aanwezig en verzekerd is en die voldoet aan de criteria van zorgwonen.*

Voor het 'Witte Huis' geldt dat de aanduiding 'woongebied' uit het voorgaande bestemmingsplan 'Wilhelminapark en Geesten' is overgenomen. Het 'Witte Huis' is aan te merken als een verzorgingshuis maar anders dan het zorgwonen in Endegeest. Aan deze locatie is daarom een andere woonfunctie toegekend. In het voorliggend bestemmingsplan heeft de locatie van het 'Witte Huis' weer de functieaanduiding 'woongebied' gekregen ten behoeve van wonen in een verzorgingshuis dan wel in aanleunwoningen. Tevens is een 'aanleunwoning' gedefinieerd als 'een woning voor bejaarden/senioren, met al dan niet zelfstandig wonen, waarbij de bewoners gebruik maken van de diensten van het verzorgingshuis'.

In de Ladderonderbouwing wordt aangegeven dat in het gebied 150 zorgwoningen gevestigd kunnen worden in het gebied. Hiervan worden 32 zorgwoningen toegekend aan de Blauwe Tramlocatie ten behoeve van Rivierduinen.

## 3 WIJZIGINGEN

Het bestemmingsplan bestaat uit verschillende onderdelen, zijnde de Toelichting, de Regels, de Verbeelding en de bijlagen. In dit hoofdstuk worden de wijzigingen per onderdeel van het bestemmingsplan aangegeven.

### 3.1 TOELICHTING

#### Hoofdstuk 1 Inleiding

##### 1.2 Ontwikkelingen

- Tweede alinea, eerste zin. Deze zin is aangepast en wijzigt als volgt:
  - *'De beoogde ontwikkelingen voor het gebied Overgeest zijn niet geregeld in het onderhavige bestemmingsplan, deze zijn ook niet concreet uitgewerkt in de Gebiedsvisie De Geesten 2021.'*

#### Hoofdstuk 3 Gebiedsvisie

##### 3.3.2 Blauwe Tram locatie

- Laatste zin komt te vervallen en de paragraaf is aangevuld met de volgende tekst:
  - *Het bestemmingsvlak is nog steeds ruim dan wel ruimer dan het maximum te bebouwen oppervlak, waarbij de maximale footprint niet is gewijzigd (3.000 m<sup>2</sup>), maar het vlak is verplaatst en qua vorm veranderd. Dit teneinde de beoogde planontwikkeling zo goed mogelijk in te passen in de bestaande landschappelijke omgeving. Het vlak kent als toevoeging een maximum goothoogte van 3,5 meter en het kunnen realiseren van 32 zorgwoningen.*

#### Hoofdstuk 4 Beleidskader

##### 4.3.6 Parkeernota Oegstgeest (2021)

- Eerst alinea, eerste zin is aangepast vanwege de inmiddels vastgestelde Parkeernota 2021 Gemeente Oegstgeest.

#### Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten

##### 5.4.2. Plan(gebied)

- De laatste zin van dit artikel is verwijderd (zijnde: *'Binnen het plangebied is parallel aan de A44 een olieleiding gelegen, maar deze is niet in gebruik aangezien de buisleiding niet is aangegeven op de risicokaart'*).  
Het blijkt hier bij nader onderzoek te gaan om een 'praatpaalkabel' en niet om een olieleiding.
- Het artikel is verder uitgebreid met nadere informatie inzake risicobronnen, de risicosituatie en het afwegingsgebied beperkingengebied LIB Schiphol.

##### 5.5 Kabels en leidingen

- Alinea 'Plan(gebied)': de passages inzake de olieleiding zijn verwijderd.

## 5.7 Luchtkwaliteit

- Paragraaf 5.7.2 Plan(gebied) is uitgebreid met nadere informatie inzake het ruimschoots voldoen aan de normen voor luchtkwaliteit.

## 5.12 Milieueffectrapportage (m.e.r.)

Aan hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten zijn de volgende paragrafen toegevoegd:

- *5.12.1 Wet- en regelgeving*

*Het instrument en de procedure milieueffectrapportage (m.e.r.) is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en in (samenhang met) het Besluit milieueffectrapportage.*

*Voor alle projecten en plannen waarbij de activiteit is opgenomen in (Bijlage D van) het Besluit milieueffectrapportage (Besluit mer) moet door het bevoegd gezag worden beoordeeld of een milieueffectrapport moet worden gemaakt.*

*Via een m.e.r.-beoordeling worden de milieueffecten van de gewenste ontwikkeling onderzocht. Op basis hiervan wordt beoordeeld en beslist of een milieueffectrapport moet worden opgesteld.*

*Volgens onderdeel D 11.2 van de Bijlage bij het Besluit mer dient er voor de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen een m.e.r.-beoordeling te worden gedaan.*

*De inhoudelijke vereisten voor de m.e.r.-beoordeling staan benoemd in bijlage III van de Europese richtlijn mer. Hierin staat dat de voorgenomen activiteiten aan de volgende drie aspecten moeten worden getoetst:*

- *kenmerken van het project;*
- *plaats van het project;*
- *kenmerken van het potentiële effect.*

### *5.12.2 M.e.r.-beoordeling*

*Het onderhavige plan betreft een stedelijk ontwikkelingsproject. Daarom is beoordeeld of voor het onderhavige bestemmingsplan een milieueffectrapport (MER) moet worden gemaakt.*

*In het kader van de m.e.r.-beoordeling is een notitie opgesteld. De notitie m.e.r.-beoordeling bestemmingsplan De Geesten, van Metafoor RO, is bijgevoegd als bijlage 14. Uit de m.e.r.-beoordelingsnotitie blijkt dat er geen sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen vanwege het onderhavige plan. De Omgevingsdienst West-Holland heeft hierop, namens het college, besloten dat geen MER opgesteld hoeft te worden. Bij de m.e.r.-beoordeling - de notitie en het besluit - zijn de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van het potentiële effect in acht genomen. Zie bijlage 15 voor het m.e.r.-beoordelingsbesluit.*

### *Conclusie*

*Gezien de kenmerken van de potentiële effecten van het voornemen in combinatie met de kenmerken/gevoeligheid van de omgeving waarin deze optreden, is de impact van het plan op het milieu gering te noemen. Er is geen sprake van belangrijke nadelige milieugevolgen vanwege het plan. Het is dus niet noodzakelijk om een MER op te stellen en een m.e.r.-procedure te voeren.*



## Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving

- In paragraaf 6.6.2 zijn de passages inzake de dubbelbestemming 'Leiding - Olie' verwijderd.
- In paragraaf 6.6.3 is de passage met betrekking tot de regeling Parkeren in de Overige regels, namelijk de parkeernota/beleidsregel, vanwege de inmiddels vastgestelde Parkeernota 2021 Gemeente Oegstgeest.

## Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

De volgende twee paragrafen zijn toegevoegd:

- **7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

*Het ontwerpbestemmingsplan is volgens artikel 3.8 Wro (en afdeling 3.4 Awb) gedurende zes weken ter inzage gelegd voor de zogenoemde zienswijzenprocedure. Het ontwerpbestemmingsplan (versie 2 / identificatiecode NL.IMRO.0579.BPDeGeesten-ON02) heeft van 25 juni tot 6 augustus 2021 ter inzage gelegen, met de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen. Binnen deze termijn zijn zestien zienswijzen binnengekomen bij de gemeente, en buiten de termijn zijn nog enkele aanvullende zienswijzen binnengekomen.*

*Naar aanleiding van (onder meer) de binnengekomen zienswijzen, en nader overleg met belanghebbenden, is het bestemmingsplan aangepast. Voor de zienswijzen en de beantwoording van de zienswijzen, en de aanpassingen in het bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijzen, wordt verwezen naar de "Nota van Wijzigingen en Beantwoording zienswijzen bestemmingsplan De Geesten". De Nota van Wijzigingen en Beantwoording is opgenomen als bijlage 16 van dit bestemmingsplan.*

*Naast dat de provincie Zuid-Holland een zienswijze heeft ingediend, heeft er overleg plaatsgevonden met de provincie, waarna enkele bouwvlakken gelegen in het Natuurnetwerk Netwerk in het plangebied zijn verkleind.*

*Na de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad zal het bestemmingsplan opnieuw zes weken ter inzage worden gelegd voor de beroepstermijn.*

- **7.3 Ambtshalve wijzigingen**

*Naast wijzigingen in het bestemmingsplan naar aanleiding van ingediende zienswijzen, zijn er ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan tevens 'ambtshalve' enkele wijzigingen aangebracht in het vast te stellen bestemmingsplan. Dit betreft onder meer de volgende wijzigingen:*

- *Verwijdering van de dubbelbestemming 'Leiding - Olie', omdat een dergelijke leiding niet aanwezig blijkt te zijn en er tevens geen dubbelbestemming nodig is voor een andere leiding of kabel ter plaatse. De aanwezige kabel blijkt een voormalige 'praatpaalkabel' te zijn.*
- *Aanpassing van de definitie van het begrip zorgwonen. De (cumulatieve) criteria voor zorgwonen zijn verduidelijkt.*
- *Toevoeging van de begrippen aanleunwoning en zorgwoning.*
- *Aanpassingen van de mogelijkheid tot parkeren in de bestemming 'Groen'.*
- *Toevoeging van een maximum goothoogte van 3,5 meter in de bestemming 'Maatschappelijk- 1' (de Blauwe Tram locatie).*

- *Toevoeging van de gebiedsaanduiding 'overige zone - paddenstoelen' en bijbehorende regels in de Algemene aanduidingsregels. De (prioritaire) zone met betrekking tot bepaalde paddenstoelen was reeds benoemd in de Gebiedsvisie De Geesten.*
- *Aanpassing van de parkeernota/beleidsregel in de regeling Parkeren in de Overige regels, vanwege de inmiddels vastgestelde Parkeernota 2021 Gemeente Oegstgeest.*

## 3.2 REGELS

### Hoofdstuk 1 Inleidende regels

#### Artikel 1 Begrippen

In Artikel 1 'Begrippen' is het volgende gewijzigd:

- Toevoeging van het begrip 'aanleunwoning':  
*1.8 aanleunwoning*  
*een woning voor bejaarden/senioren, met al dan niet zelfstandig wonen, waarbij de bewoners gebruik maken van de diensten van het verzorgingshuis.*
- Aanpassing definitie van nutsvoorzieningen. Er is een onderdeel toegevoegd na 'zoals', namelijk 'gasdrukmeet- en regelstations'.  
*1.47 Nutsvoorzieningen*  
*voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals [...] gasdrukmeet- en regelstations [...].*
- Aanpassing definitie van zorgwonen. Dit artikel wijzigt als volgt:  
*1.59 Zorgwonen*  
*wonen in een zorgwoning, waarbij het zorgaspect aanwezig en verzekerd is doordat cumulatief aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:*
  - a. er is sprake van 24-uurs zorg;*
  - b. er is een verplichting tot het afnemen van zorg;*
  - c. de bewoners hebben geïndiceerde zorgbehoefte krachtens de Wet langdurige zorg (Wlz);*
  - d. de zorg wordt verleend in de zorgwoning of in het complex waartoe de zorgwoning behoort, en er is sprake van (nagenoeg) permanent toezicht of begeleiding.*
- Toevoeging van het begrip 'zorgwoning':  
*1.60 Zorgwoning*  
*een woning, waarbij het zorgaspect aanwezig en verzekerd is en die voldoet aan de criteria van zorgwonen.*

### Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

#### Artikel 5 Bedrijf:

- Verwijdering in 5.3 Specifieke gebruiksregels van sub d.:  
*d. activiteiten uit kolom 1 van bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage zijn niet toegestaan;*

De activiteiten opgenomen in kolom 1 van bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage betreffen een breed spectrum, waarbij een groot aantal zijn gericht op (potentiële) sterke milieubelasting/-effecten. Echter staan er ook meer algemene activiteiten in vermeld, namelijk een stedelijk ontwikkelingsproject wat ook betrekking kan hebben op bedrijvigheid. Het is niet de bedoeling om (niet industriële) bedrijvigheid in algemene zin uit te sluiten, en om die reden is de genoemde beperking uit de specifieke gebruiksregels geschrapt. Gelet op de mogelijkheden die de bestemming Bedrijf biedt, zijn sterk milieubelastende en gevaarlijke activiteiten al niet mogelijk in het bestemmingsplan. Tevens dienen de bedrijven aanvullend te voldoen aan de milieuregels opgenomen in het Activiteitenbesluit milieubeheer.

## Artikel 7 Gemengd

- In artikel 7.1 Bestemmingsomschrijving was de alfanumerieke opsomming niet correct weergegeven, dit is aangepast:
  - a. *detailhandel en dienstverlening;*
  - b. *kantoren;*
  - c. *bibliotheken, gezondheidszorg, jeugd- en kinderopvang, onderwijs, openbare dienstverlening, verenigingsleven;*
  - d. *wonen, met aan-huis-gebonden beroepen;*
  - e. *bij deze bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen.*

## Artikel 8 Groen

- Aanpassing van lid 8.1, onder c.:
  - c. *ondergeschikte functies ten behoeve van de bestemmingen 'Maatschappelijk'; 'Maatschappelijk - 1' en 'Maatschappelijk - 2', met dien verstande dat:*
    1. *deze functies binnen 10 m van de gebouwen gelegen zijn;*
    2. *het niet parkeervoorzieningen voor motorvoertuigen mogen betreffen, tenzij het parkeerplaatsen betreft die zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';*
    3. *parkeerplaatsen die zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' tevens op meer dan 10 m van de gebouwen mogen zijn gelegen;*
- Aan artikel 8 Groen is toegevoegd:
  - 8.3 *Afwijken van de gebruiksregels*
    - 8.3.1 *Afwijkingsmogelijkheid parkeervoorzieningen*

*Burgemeester en wethouders kunnen middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.1 onder c. om parkeervoorzieningen voor motorvoertuigen binnen 10 m van de gebouwen toe te staan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:*

      - a. *de parkeervoorzieningen zijn niet gelegen in het Natuurnetwerk Nederland-gebied;*
      - b. *de parkeervoorzieningen worden gesitueerd aan ten hoogste twee zijden van het gebouw, waarbij tevens de parkeervoorzieningen ter plaatse van een aanduiding 'parkeerterrein' worden meegerekend;*
      - c. *het woon- en leefklimaat wordt niet onevenredig aangetast;*
      - d. *de (mogelijk) aanwezige natuurwaarden worden niet onevenredig aangetast, hetgeen de aanvrager van de omgevingsvergunning aan de hand van een advies van een deskundige inzake natuur dient aan te tonen.*

## Artikel 11 Maatschappelijk

- Aanpassing in 11.1 Bestemmingsomschrijving, gelet op het bestaande verzorgingshuis 'Witte Huis' ter plaatse van de aanduiding 'woongebied', onder c.:
  - c. *ter plaatse van de aanduiding 'woongebied': tevens wonen in een verzorgingshuis dan wel in aanleunwoningen;*
- Toevoeging in 11.1 Bestemmingsomschrijving, in verband met het aanwezige gasdrukmeet- en regelstation, onder e.:
  - e. *ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening': uitsluitend nutsvoorzieningen ten behoeve van elektrische installaties en/of een gasdrukmeet- en regelstation, en groen;*

- Toevoeging in artikel 11.1 Bestemmingsomschrijving, in verband met het aanwezige gasdrukmeet- en regelstation, als sub f:
  - f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - gasdrukmeet- en regelstation': uitsluitend een gasdrukmeet- en regelstation, en groen en overige nutsvoorzieningen zonder gebouw;*
 Waarna de opsomming vervolgt met de aanduidingen sub g., h. en i.
- Toevoeging in 11.2 Bouwregels, onder sub j., namelijk een gasdrukmeet- en regelstation, waardoor sub k. als volgt wordt:
  - k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - gasdrukmeet- en regelstation' mogen uitsluitend gebouwen voor nutsvoorzieningen ten behoeve van een gasdrukmeet- en regelstation worden gebouwd;*
- Toevoeging in 11.3 Specifieke gebruiksregels, in verband met het aanwezige gasdrukmeet- en regelstation, als sub e. en f.:
  - e. ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - veiligheidsafstand gasdrukmeet- en regelstation' mogen geen kwetsbare objecten als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen worden opgericht en mogen tevens binnen 4 meter afstand van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - gasdrukmeet- en regelstation' geen beperkt kwetsbare objecten als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen worden opgericht;*
  - f. ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening' mogen geen kwetsbare objecten en geen beperkt kwetsbare objecten als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen worden opgericht.*

#### Artikel 12.3 Specifieke gebruiksregels

- Tekstuele aanpassing in verband met toekenning van 32 zorgwoningen (aan de Blauwe Tram locatie):
  - a. voor de functie zorgwonen zijn ten hoogste 32 zorgwoningen toegestaan.*

#### Artikel 13 Maatschappelijk-2

- Aanpassing in 13.3 Specifieke gebruiksregels, in verband met wijziging in Maatschappelijk-1:
  - e. voor de functie zorgwonen zijn ten hoogste 118 zorgwoningen toegestaan.*

#### Artikel 20 Leiding – Olie

- (dubbelbestemming) is verwijderd. Dit betreft een ambtelijke wijziging. De artikelen hierna zijn dientengevolge vernummerd.

## Hoofdstuk 3 Algemene regels

### Artikel 28.1.3 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

#### Toegestane werken en werkzaamheden

- Artikel 28 (was 29) Algemene aanduidingsregels:
  - In lid 28.1 'Natuurnetwerk Nederland' is in lid 28.1.3 inzake omgevingsvergunning onder de kop 'Toegestane werken en werkzaamheden' het volgende aan sub a. toegevoegd: 'met betrekking tot natuur', waarmee het volgende wordt gelezen:

*Het in dit lid genoemde verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden in het kader van:*

*a. het normale beheer en onderhoud met betrekking tot natuur;*

- Toevoeging van lid 28.2 'Paddenstoelen':

#### *28.2 Paddenstoelen*

##### *28.2.1 Aanduidingsomschrijving*

*Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - paddenstoelen' geldt dat die gronden - naast de andere aangewezen bestemming(en) - mede bestemd zijn voor het behoud en de bescherming van aanwezige paddenstoelen voor zover deze paddenstoelen staan op de Rode Lijst Paddenstoelen van het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit.*

*28.2.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden*

#### **Verbod en omgevingsvergunningsplicht**

*Het is verboden op of in de gronden binnen de aanduiding 'overige zone - paddenstoelen' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:*

- a. het aanleggen of verharden van nieuwe wegen, paden en banen en het aanbrengen van andere nieuwe oppervlakteverhardingen, met dien verstande dat voor het vervangen van bestaande verhardingen geen omgevingsvergunning benodigd is;*
- b. het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen en egaliseren van gronden;*
- c. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;*
- d. het uitvoeren van groundbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage.*

#### **Toegestane werken en werkzaamheden**

*Het in dit lid genoemde verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden in het kader van:*

- a. het normale beheer en onderhoud;*
- b. het realiseren van verhard oppervlak ter plaatse van bestaand verhard oppervlak;*
- c. archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;*
- d. waarmee al is of mag worden begonnen op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan.*

### **Afwegingskader**

*De in dit lid bedoelde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien de werken en/of werkzaamheden de (mogelijk) aanwezige paddenstoelen, die staan op de Rode Lijst Paddenstoelen van het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit, niet onevenredig aantasten, hetgeen de aanvrager van de omgevingsvergunning aan de hand van een advies van een deskundige inzake de betreffende paddenstoelen dient aan te tonen.*

#### Artikel 32.2.1 Voldoende parkeergelegenheid

- Artikel 31 (was 32) Overige regels:  
Aanpassing in 31.2 Parkeren, in 31.2.1 Voldoende parkeergelegenheid, onder b., vanwege de inmiddels vastgestelde Parkeernota 2021 Gemeente Oegstgeest:  
*b. Bij een omgevingsvergunning, vereist voor een bouwwerk bedoeld onder a., wordt aan de hand van de beleidsregel 'Parkeernota 2021 Gemeente Oegstgeest' of de opvolger ervan bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid. Indien de beleidsregel inzake parkeren gedurende de planperiode wijzigt, wordt er rekening gehouden met de wijziging bij het bepalen of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid;*

### 3.3 VERBEELDING

- Het bouwvlak en bestemmingsvlak ter plaatse van het TD-gebouw is verkleind naar de bestaande bebouwingslijn, gelet op de NNN-regels in de provinciale omgevingsverordening.



- Het bouwvlak en bestemmingsvlak ter plaatse van het Dienstengebouw is verkleind, gelet op de NNN-regels in de provinciale omgevingsverordening.



- Het bouwvlak ter plaatse van het Bewegingscentrum is verkleind naar de bestaande bebouwingslijn, gelet op de NNN-regels in de provinciale omgevingsverordening.
- Het bouwvlak ter plaatse van het WWA Meander gebouw is lichtelijk verkleind op de zuidwesthoek, gelet op de NNN-regels in de provinciale omgevingsverordening.
- Het bouwvlak ter plaatse van het WWA Meander gebouw is op de noordwesthoek aangepast aan de ter plaatse gesitueerde weg.
- Ter plaatse van de beoogde nieuwbouw van de Leo Kannerschool zijn de bebouwingsmogelijkheden aangepast:
  - een lagere bouwhoogte aan de noordzijde, namelijk 4 meter in plaats van 10 meter.
  - een beperkte verschuiving van de bouwhoogtelijn van 13,5 meter in noordelijke richting.
  - een uitsnijding in het bouwvlak aan de noordwestzijde.
- De aanduiding 'parkeerterrein' naast het Bewegingscentrum is iets vergroot, namelijk tot aan het maatschappelijk vlak.



- Ter plaatste van het verschoven bouwvlak 'Blauwe tram' aanpassing van het bestemmingsvlak en bouwvlak:
  - Toevoeging van een maximum goothoogte van 3,5 meter op het bestemmingsvlak en bouwvlak van de bestemming 'Maatschappelijk – 1'.
  - Toevoeging van de aanduiding 'parkeerterrein' aan de zuidzijde van het bestemmingsvlak 'Maatschappelijk – 1' tot aan de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied'.
- Toevoeging van de gebiedsaanduiding 'overige zone – paddenstoelen'.
- Wijziging van 'Gebiedsaanduidingen', te weten 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' in 'overige zone - Natuurnetwerk Nederland'
- Toevoeging van, ter plaatse van het aanwezige gasdrukmeet- en regelstation (Endegeesterstraatweg 5), de functieaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - gasdrukmeet- en regelstation', en een bouwvlak met maximum bouwhoogte 3 meter, en rondom het bouwvlak en de functieaanduiding de 'veiligheidszone - veiligheidsafstand gasdrukmeet- en regelstation' over een afstand van 10 meter.
- De dubbelbestemming 'Leiding – Olie' is verwijderd.

## 3.4 BIJLAGEN

### 3.4.1 Bijlage 2 Beeldkwaliteitsplan

In het Beeldkwaliteitsplan worden de uitgangspunten en de kaart van de Gebiedsvisie d.d. 3 juni 2021 aangegeven. Naar aanleiding van de behandeling van de zienswijzen op het bestemmingsplan en door voortschrijdend inzicht zijn wijzigingen doorgevoerd in het bestemmingsplan. Enkele wijzigingen hebben aanpassing van het Beeldkwaliteitsplan tot gevolg, wat kan leiden tot een discrepantie met de kaart uit de Gebiedsvisie. Dit is voor de volledigheid beschreven in het beeldkwaliteitsplan. Tevens zijn wat tekstuele wijzigingen doorgevoerd die niet inhoudelijk van invloed zijn.

Naar aanleiding van de zienswijze van de Provincie geldt dat het TD-gebouw en Dienstengebouw niet uitgebreid mogen worden in footprint vanwege de ligging in het NNN-gebied. Op de kaarten van pagina 18 en 19 stond nog wel een uitbreidingsmogelijkheid aangegeven.

Het bouwvlak voor de VSO Leo Kanner is gewijzigd naar aanleiding van een zienswijze. Dit is op tekening en tekstueel aangepast. Tevens is een ontsluitingslocatie naar het bouwvlak verwijderd. De ontsluiting ter hoogte van het westelijk bouwvlak naar de Kasteellaan is ook verwijderd.

De Blauwe Tram-locatie heeft een groter bouwvlak gekregen waarin dezelfde footprint geldt als voorheen. Tevens wordt een mogelijkheid geboden om ten zuiden van het gebouw te parkeren. Beide wijzigingen zijn om manoeuvreerruimte te creëren teneinde bomen te sparen.

### 3.4.2 Bijlage 4 Behoeftetoets/Ladderonderbouwing De Geesten

Een aangepaste versie van de Behoeftetoets/Ladderonderbouwing De Geesten, ontwikkelingen Endegeest d.d. 21 oktober 2021 is toegevoegd aan het bestemmingsplan. Laatstgenoemde Ladderonderbouwing vervangt de versie d.d. 8 juni 2021 die bij het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag.

Naar aanleiding van de ambtelijke wijziging van de definitie 'Zorgwonen' (artikel 1.58 in de Regels) is de definitie van zorgwonen in de Ladderonderbouwing aangepast. De wijziging van de definitie 'Zorgwonen' heeft geen effect op de uitkomsten van de behoefte naar zorgwonen in de Ladderonderbouwing.

Tot slot is een voetnoot (31) op pagina 31 van de Ladderonderbouwing aangepast. In de versie d.d. 8 juni 2021 werd verwezen naar een intern rapport van de gemeente Leiden. De verwijzing in de voetnoot is aangepast.

### 3.4.3 Bijlage 11 Quickscan Flora & Fauna

Abusievelijk is een verouderde versie van de QuickScan flora & fauna ter inzage gelegd bij het ontwerpbestemmingsplan. Inmiddels is een volledig geactualiseerde versie van de QuickScan flora & fauna beschikbaar, genaamd 'QuickScan Wet Natuurbescherming d.d. 4 oktober 2021'. Laatstgenoemde quickscan vervangt de versie d.d. 25 januari 2021 die bij het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag.

De 'QuickScan Wet Natuurbescherming' d.d. 4 oktober 2021 is een vervolg op een quickscan die door het Advies- en ingenieursbureau RPS in 2020 is uitgevoerd in het kader van de Wet Natuurbescherming. Vanwege wijzigingen in de voorziene ruimtelijke ontwikkelingen in het gebied, is de uitslag van de eerder uitgevoerde quickscan deels achterhaald en daarnaast zijn nieuwe locaties toegevoegd.

Tijdens het veldbezoek in 2021 zijn de volgende locaties opnieuw onderzocht: Dienstencentrum, Gezondheidscentrum, Werkplaats/TD-1 locatie, Koolmees en vuilnisopslag, veldje voor het mortuarium, mortuarium, en het westelijk bouwvlak. Gedurende de veldbezoeken in 2020 zijn de navolgende locaties onderzocht: Kruispunt, Blauwe Tram, Prieel, Weidepaviljoen, Theehuis, Koolmees en vuilnisopslag, mortuarium en de Julianaschool (zie bijlage 3 van de quickscan). Dit samen geeft een compleet onderzoeksbeeld van de ontwikkellocaties.

Na toetsing door ODWH is de quickscan dit najaar verder gecompleteerd met informatie ten aanzien van de: boommarter, grote vos, vleermuis en vogels met een jaarrond beschermd nest (bv. huismus en gierzwaluw). Potentiële verblijfsplaatsen van deze dieren zijn specifiek aangeduid en het rapport is aangevuld met de vervolgstappen wanneer nadere (soortgerichte) onderzoeken dienen te worden uitgevoerd.

#### Rode lijst-soorten

In de zienswijzen werd aandacht gevraagd voor bescherming van paddestoelsoorten van de zogenaamde 'Rode lijst'. De 'Rode lijst' heeft op zichzelf geen juridische status. De zorgplicht voor soorten van de Rode lijst is wettelijk geregeld in de wet Natuurbescherming en behoeft daarom in principe niet extra in het bestemmingsplan te worden vastgelegd. Alleen de provincie heeft een rol in de actieve bescherming van Rode lijst-soorten. Om die reden gaat de quickscan ook niet specifiek in op dit onderwerp.

Teneinde soortenonderzoek bij werkzaamheden in de 'overige zone – paddenstoelen' van De Geesten wel te waarborgen, is hierover nu een extra paragraaf (planregels, 28.2) toegevoegd aan het bestemmingsplan en is het potentiële vindgebied van deze soorten opgenomen op de plankaart.

### 3.4.4 Bijlage 13 Ontwerpbesluit hogere grenswaarden geluid

Het Ontwerpbesluit hogere grenswaarden is vervangen door het definitieve besluit hogere waarden d.d. 24 september 2021, inclusief bijlage 2 'Akoestisch Onderzoek De Geesten te Oegstgeest'

#### 3.4.5 Bijlage 14 M.e.r. notitie en bijlagen

Als bijlage 14 van het bestemmingsplan is de Notitie 'M.e.r.-beoordeling bestemmingsplan De Geesten, Oegstgeest' opgenomen. Hiermee worden eventuele nadelige milieugevolgen van de beoogde planontwikkelingen in kaart gebracht. Op basis van deze notitie en aangehechte verkeers-, akoestisch-, bodem-, natuur- en stikstofonderzoeken diende de ODWH te beoordelen of er een milieueffectrapport (MER) moest worden opgesteld.

De notitie concludeert dat het voor het bestemmingsplan De Geesten niet nodig is om een milieueffectrapport (MER) op te stellen en een m.e.r.-procedure te voeren.

#### 3.4.6 Bijlage 15 M.e.r. besluit

Als bijlage 15 bij het bestemmingsplan is het Besluit vormvrije m.e.r.-beoordeling opgenomen. Hieruit blijkt dat er geen sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen vanwege onderhavig plan. De ODWH heeft hierop, als bevoegd gezag namens het college, besloten dat geen MER opgesteld hoeft te worden. Bij de m.e.r.-beoordeling - de notitie en het besluit - zijn de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van het potentiële effect in acht genomen.

In het bestemmingsplan (Toelichting) leest u meer hierover in artikel 5.12 Milieueffectrapportage (m.e.r.).

## 4 BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

### 4.1 INDIENER ZIENSWIJZE 1: LIANDER INFRA N.V.

#### *Samenvatting:*

Liander Infra N.V. (indiener) geeft aan dat het gasdrukmeet- en regelstation in het plangebied, gelegen aan de Endegeesterstraatweg 5 te Oegstgeest, een type B-inrichting is in de zin van het Activiteitenbesluit milieubeheer. Op dit station zijn volgens indiener de regels uit de Wet milieubeheer en het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (hierna: Activiteitenbesluit) van toepassing. In het ontwerpbestemmingsplan is aan de grond waarop het gasdrukmeet- en regelstation aan de Endegeesterstraatweg 5 is gevestigd, de enkelbestemming 'maatschappelijk' toegekend.

1. Gelet op de ruimtelijke uitstraling van het bovengenoemde station, zie de veiligheidsafstanden in artikel 3.12 lid 6 van het Activiteitenbesluit, verzoekt indiener het gasdrukmeet- en regelstation binnen de bestemming 'maatschappelijk' te koppelen aan de functieaanduiding 'nutsvoorziening' op de verbeelding en te voorzien van de daarbij behorende veiligheidscontour (Activiteitenbesluit zone), zodat de aanwezigheid van het gasdrukmeet- en regelstation voor derden zichtbaar is en volgens indiener geborgd wordt dat de veiligheidsafstanden ten opzichte van respectievelijk kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten nu en in de toekomst in acht worden genomen.

#### *Reactie:*

Op de Verbeelding wordt ter plaatse van het gasdrukmeet- en regelstation op de locatie Endegeesterstraatweg 5 de functieaanduiding 'nutsvoorziening' en de functieaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - gasdrukmeet- en regelstation' toegevoegd. Daaromheen wordt een veiligheidszone toegevoegd op basis van de van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit het Activiteitenbesluit milieubeheer. Het begrip 'nutsvoorziening' is reeds in de begrippen opgenomen, en daaraan wordt toegevoegd: een gasdrukmeet- en regelstation. In de specifieke gebruiksregels van de bestemming 'Maatschappelijk' wordt opgenomen dat de grond ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - gasdrukmeet- en regelstation' uitsluitend is bestemd voor een gasdrukmeet- en regelstation, en groen.

#### *Conclusie:*

Zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

## 4.2 INDIENER ZIENSWIJZE 2: PONYCENTRUM LEEUWENHOEK

Het Ponycentrum Leeuwenhoek (indiener) geeft aan in de loop der jaren veel ruimte te hebben ingeleverd, waarbij indiener aantekent, dat de ruimte die indiener nu heeft voldoet om het welzijn van de paarden te kunnen garanderen. Indiener wil dit verder garanderen, door de huidige stallen te vervangen en door mooie nieuwe, in de omgeving passende, te bouwen. Derhalve is indiener verheugd, dat tijdens de Raadsvergadering van 3 juni 2021, unaniem is besloten geen onderzoek meer voor het zorgcluster te doen en in het bestemmingsplan het terrein van de maneges en weilanden van indiener te houden zoals het nu is.

### *Samenvatting:*

1. Indiener is voor het behoud van groen en tegen bebouwing van alle weilanden gelegen aan de Endegeesterstraatweg en de Wassenaarseweg. Indiener verzoekt om afbeelding 3.2A (blz. 17) overeenkomstig aan te passen en het terrein van indiener als manege aan te merken. Indiener verzoekt de manege in de kaarten op blz. 9 en 17 op te nemen.

### *Reactie:*

Zie beantwoording bij punt 6.

Plaatje 3.2A (blz. 17 Planregels) betreft een plaatje dat gekopieerd is uit de Gebiedsvisie. Hierop wordt aangegeven dat de huidige bestemming wordt gehandhaafd. De gebiedsvisie is op 3 juni 2021 vastgesteld door de gemeenteraad waarmee ook dit plaatje. Het plaatje wordt niet gewijzigd. De bestemmingsplankaart geeft de bestemming R-D (Recreatie – Dagrecreatie) voor het gebied van de manege. Binnen deze bestemming wordt het terrein van ponycentrum Leeuwenhoek de bestemming 'manege'.

### *Conclusie:*

Zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

### *Samenvatting:*

2. Indiener geeft aan dat er parkeerproblemen zijn op de hoek Wassenaarseweg/Endegeesterstraatweg. Alhoewel indiener ondersteunt dat de gemeente de parkeerproblematiek op de hoek Wassenaarseweg/Endegeesterstraatweg wil aanpakken, verbaast het indiener dat op het kaartje op blz. 17 "parkeren te verwijderen" staat, aangezien hier illegaal wordt geparkeerd en de gemeente heeft gesteld, hier niets aan te kunnen doen, omdat het parkeren in een stukje niemandsland betreft.

### *Reactie:*

De hoek Wassenaarseweg/Endegeesterstraatweg betreft zowel Oegstgeester als Leids grondgebied. Met 'Parkeren verwijderen' wordt op die locatie bedoeld dat het huidige illegale parkeren onmogelijk wordt gemaakt door ofwel handhaving, danwel infrastructurele aanpassingen terplekke. Dit wordt nader onderzocht en vervolgens uitvoering aan gegeven.

### *Conclusie:*

Zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

*Samenvatting:*

3. Indiener constateert dat op de genoemde bladzijden (blz. 15, kaartje blz. 17, par 5.2. (blz. 40) en artikel 32.2 (blz.70)) navolgende wordt vermeld. "In de regels van het 'Parapluplan Parkeren' is vastgelegd dat een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, niet kan worden gebouwd wanneer op eigen terrein niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden, zoals bedoeld in de Parkeernotitie Oegstgeest, dan wel de opvolger daarvan." Indiener verzoekt artikel 32 blz. 70 van de eventueel vast te stellen parkeernorm voor de manege genoemd onder par. a en b (blz. 70) af te wijken, omdat de nieuwe stallen van indiener zullen voldoen aan de eisen van de paardenwet op 1 januari 2027 van kracht zal zijn en daardoor een groter bouwoppervlak bestrijken. Indiener geeft aan dat de meeste leden op de fiets naar de manege komen of met de auto worden afgezet.

*Reactie:*

Het bestemmingsplan is niet het kader waarin een eventuele afwijking van de parkeernorm wordt beoordeeld. Toetsing aan de Parkeernota Oegstgeest dan wel de opvolger daarvan vindt plaats bij de aanvraag omgevingsvergunning. Het verzoek valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan.

*Conclusie:*

Zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

*Samenvatting:*

4. Indiener verzoekt om op de kaarten in de planregels het gebied van Ponycentrum Leeuwenhoek te benoemen als manege.

*Reactie:*

Zie beantwoording bij punt 1.

*Conclusie:*

Zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

*Samenvatting:*

5. Indiener is tegen het geplande fiets- en voetpad om vanaf de Wassenaarseweg het kasteel te bereiken. Dit gaat dwars door het weiland waar de paarden van manege Moedig Voorwaarts worden geweid. Indiener is van mening dat een voet- en/of fietspad door of langs weilanden waar paarden lopen, onwenselijk is.

Derhalve is indiener tegen het eventueel verleggen van het fietspad naar de grens van het weiland van indiener met die van Moedig Voorwaarts, zoals ooit door iemand tijdens de insprekavond is geopperd. Indiener geeft aan indien men per se een aansluiting vanaf de Wassenaarseweg wil maken, is het logischer een aansluiting te maken vanaf de hoek Wassenaarsweg Nachtegaallaan en deze te laten aansluiten op de hoek Spechtlaan en Koolmeeslaan. Dit voorkomt volgens indiener genoemde problemen en komt de ecologische waarde van de weilanden ten goede.

*Reactie:*

De mogelijkheid om een fiets-/voetpad aan te leggen binnen de bestemmingen 'Groen' en 'Agrarisch' bestaat al in het thans vigerende bestemmingsplan. Met het beoogde fietspad tussen Weidepaviljoen en de Wassenaarseweg nabij het revalidatiecentrum is bedoeld om het fietsnetwerk fijnmaziger te maken en daarmee het fietsverkeer te stimuleren. Tevens wordt hiermee het agglomeratieperspectief tussen Leiden Bio Science Park en Park Endegeest bevorderd voor langzaam verkeer. Tegen de aanleg van deze fietsverbinding zijn meerdere zienswijze binnengekomen.

De gemeente heeft na heroverweging van de diverse belangen besloten dit fietspad vooralsnog niet aan te leggen en onderzoekt of een alternatieve fietsverbinding mogelijk is.

*Conclusie:*

Nu in het bestemmingsplan geen tracé is opgenomen voor de in de Gebiedsvisie genoemde fietsverbinding, leidt dit niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

*Samenvatting:*

6. Indiener geeft aan dat de weilanden behorend bij de manege en manege Moedig Voorwaarts ook groen zijn en zeer beeldbepalend, en vallen onder artikel 8, blz. 63.

*Reactie:*

Weilanden tussen beide maneges worden op de verbeelding, behorend bij het bestemmingsplan, aangegeven met de bestemming 'Agrarisch'. Deze bestemming is ongewijzigd overgenomen uit het bestemmingsplan Wilhelminapark en Geesten.

*Conclusie:*

Zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

*Samenvatting:*

7. Indiener is van mening dat de terreinen van en rondom Endegeest beschermd moeten worden. Indiener vraagt het college om de eventuele bebouwing op het Endegeesterterrein zodanig te laten zijn, dat het geen negatieve impact op de huidige omgeving heeft en dat er niet onnodig beeldbepalende bomen worden gekapt.

*Reactie:*

De cultuurhistorische en natuurlijke waarden van de terreinen van en rondom Endegeest worden met het bestemmingsplan geborgd door:

- De dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie', gerelateerd aan het rijksbeschermd dorpsgezicht, afkomstig uit het voorgaande/vigerende bestemmingsplan.
- De functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden' op de bestemming 'Groen', afkomstig uit het voorgaande/vigerende bestemmingsplan.
- De gebiedsaanduiding 'overige zone – Natuurnetwerk Nederland', zoals opgenomen in de Algemene aanduidingsregels maar abusievelijk verkeerd benoemd op de plankaart.
- De drie dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie'.

De beschermingen zijn opgenomen als aanduidingen en dubbelbestemmingen in het bestemmingsplan en zullen integraal worden betrokken bij de beoordeling van de individuele bouwplannen.

De situatie van de mogelijke bebouwing alsmede de hoogte daarvan is zorgvuldig beoordeeld en door de raad eerder al vastgelegd in de Gebiedsvisie en de beeldkwaliteit is geborgd in het Beeldkwaliteitsplan.

Het al dan niet kappen van bomen valt buiten de scope van het bestemmingsplan. Eventuele bomenkap wordt beoordeeld in het kader van een aanvraag omgevingsvergunning op basis van het gemeentelijk beleid.

*Conclusie:*

Zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.



*Samenvatting:*

8. Maatschappelijke functies, waaronder gezondheidszorg, openbare dienstverlening, verenigingsleven, jeugd- en kinderopvang en onderwijs, zijn voorzien van de bestemming 'Maatschappelijk'. Volgens indiener vervult de manege een maatschappelijke functie, daar indiener voorziet in het verlenen van gelegenheid tot sport en valt de manege niet alleen onder artikel 14 maar ook onder artikel 13.1.

*Reactie:*

In het bestemmingsplan kunnen niet twee enkel bestemmingen aan één locatie worden toegewezen. De gronden zijn bestemd als Recreatie – Dagrecreatie met de aanduiding manege. Deze bestemming is ongewijzigd overgenomen uit het bestemmingsplan Wilhelminapark en Geesten. Zie ook beantwoording bij punt 1.

*Conclusie:*

Zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

*Samenvatting:*

9. Indiener constateert dat in het verkeersonderzoek wordt gesproken over een andere inrichting van de Endegeesterstraatweg (blz. 16). Indiener vindt dat in plaats van allerlei verkeersonvriendelijke maatregelen te introduceren, het beter zou zijn om de toegang van het Bio Science Park voor het autoverkeer alleen toegankelijk te maken vanaf de Sandifortdreef en Sylviusweg. Vanaf de Plesmanlaan is het Bio Science Park via de Einsteinweg, Darwinweg en Pesthuislaan te bereiken. Door het autoverkeer via deze ingangen naar het Bio Science Park te leiden wordt het autoverkeer op de Endegeesterstraatweg fors verminderd, i.p.v. dat het zal vermeerderen.

*Reactie:*

Dit valt buiten de bevoegdheid van dit bestemmingsplan en is voor een later stadium.

*Conclusie:*

Zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

### 4.3 INDIENER ZIENSWIJZE 3: VOGELWIJKCOMITÉ

#### *Samenvatting:*

1. Wijkcomité Vogelwijk (indiener) stelt dat het beoogde fietspad, tussen Kasteel Endegeest en de Wassenaarseweg, de rust in het weiland en het kasteelpark verstoort, leidt tot natuurschade en dat deze verbinding nauwelijks tijdwinst oplevert t.o.v. de fietsroute over de Endegeesterstraatweg. Hierbij benoemt de indiener de volgende specifieke punten:
  - de fietsverbinding met de (eventueel aangepaste) verlichting verstoort de rust van vogels en vleermuizen;
  - het gebied biedt rust aan wandelaars, wat in dit deel van de randstad schaars is;
  - een fietspad kruist ook het NNN-gebied (Natuurnetwerk Nederland) en komt uit in het kwetsbare en waardevolle landgoedbos aan de oostzijde van het kasteel.Indiener acht een extra fietsverbinding naar de Wassenaarseweg dan ook onnodig en schadelijk.

#### *Reactie:*

De mogelijkheid om een fiets-/voetpad aan te leggen binnen de bestemmingen 'Groen' en 'Agrarisch' bestaat al in het thans vigerende bestemmingsplan. Met het beoogde fietspad tussen Weidepaviljoen en de Wassenaarseweg nabij het revalidatiecentrum is bedoeld om het fietsnetwerk fijnmaziger te maken en daarmee het fietsverkeer te stimuleren. Tevens wordt hiermee het agglomeratieperspectief tussen Leiden Bio Science Park en Park Endegeest bevorderd voor langzaam verkeer. Tegen de aanleg van deze fietsverbinding zijn meerdere zienswijze binnengekomen. De gemeente heeft na heroverweging van de diverse belangen besloten dit fietspad vooralsnog niet aan te leggen en onderzoekt of een alternatieve fietsverbinding mogelijk is.

#### *Conclusie:*

Nu in het ontwerpbestemmingsplan geen tracé is opgenomen voor de in de Gebiedsvisie genoemde fietsverbinding, leidt dit niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

#### *Samenvatting:*

2. Indiener constateert dat geen bescherming van paddenstoelen in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen en dat niet wordt gerefereerd aan het belang van een soortenonderzoek ondanks eerdere toezeggingen. Indiener is voorts van mening dat zowel formele bescherming via het bestemmingsplan alsook bescherming tijdens (bouw)werkzaamheden zou moeten worden gegarandeerd.

#### *Reactie:*

De gemeente heeft een zorgplicht voor de bijzondere (beschermd) paddenstoelen van de Rode Lijst, dit is een wettelijke verplichting. In de Regels, de Toelichting en op de Verbeelding wordt een 'overige zone – paddenstoelen' opgenomen. Op basis hiervan dient voorafgaand aan een omgevingsvergunningsprocedure een soortenonderzoek te worden uitgevoerd.

#### *Conclusie:*

Zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

*Samenvatting:*

3. Gelet op de waarden van het gehele gebied maakt indiener zich zorgen over het toekomstige gebruik. Indiener is van mening dat het bestemmingsplan veel ruimte lijkt te bieden voor verschillend gebruik. En maakt zich zorgen dat sommige functies meer verkeersbewegingen en/of meer buitenactiviteiten met zich mee zullen brengen dan andere vormen van gebruik. Het ontwerpbestemmingsplan geeft hier volgens indiener weinig sturing aan.

*Reactie:*

De gebruiksmogelijkheden van de bestemming "Maatschappelijk" zijn inderdaad (iets) verruimd. Ook biedt het plan beperkt mogelijkheden voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Vanwege de verruiming van de gebruiksmogelijkheden binnen de bestemming "Maatschappelijk" en de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is door het bureau Goudappel Coffeng onderzoek gedaan wat de effecten hiervan zijn op de omliggende wegen in de omgeving in het kader van de leefbaarheid en verkeersveiligheid. De resultaten van dit verkeersonderzoek zijn neergelegd in het "Verkeersonderzoek bestemmingsplan De Geesten" dat is opgenomen als bijlage 5 van de Toelichting van dit bestemmingsplan.

Uit voornoemd verkeersonderzoek volgt dat zowel de verruiming van de gebruiksmogelijkheden als de ruimtelijke ontwikkelingen leiden tot een beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen. Een deel van deze ruimtelijke ontwikkelingen was reeds mogelijk op basis van het voorgaande bestemmingsplan "Wilhelminapark en geesten". De mogelijke verkeerstoename vanwege deze bestaande ontwikkelmogelijkheden betreft de autonome verkeersgroei van het plan. Uit het verrichte verkeersonderzoek volgt een verkeerstoename van 410 motorvoertuigen per etmaal vanwege de nieuwe ontwikkelingen in het bestemmingsplan ten opzichte van de autonome ontwikkelingen. Daarbij is uitgegaan van de maximaal planologische mogelijkheden.

Voor de nieuwe ontwikkelingen (inclusief verruiming van het gebruik) die met het onderhavige bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, neemt de verkeersaantrekkende werking niet onevenredig toe ten opzichte van de huidige situatie en de autonome ontwikkeling. In het verkeersonderzoek wordt geconcludeerd dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt niet leidt tot negatieve verkeerseffecten op de omgeving en de verkeersintensiteiten op de omliggende wegen. De verkeersdoorstroming binnen het plangebied blijft in orde.

Uit dit onderzoek volgt dat ten aanzien van verkeer de verruiming van de gebruiksmogelijkheden en de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen geen onevenredige verkeersaantrekkende werking hebben en dat er sprake is van een acceptabele verkeerssituatie.

Verder is er in de planregels geborgd dat er voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd indien het gebruik wijzigt of indien gebruik wordt gemaakt van de ontwikkelmogelijkheden.

Wat betreft de verschillende gebruiksmogelijkheden geldt dat in de planregels bij de bestemmingen "Maatschappelijk" steeds onder de specifieke gebruiksregels het maximale toegestane bruto vloeroppervlakte is aangegeven van het toegestane gebruik per functie, zodat het gebruik per functie wel is gereguleerd in de planregels.

De waarden van het gebied zijn voorts voldoende beschermd onder meer door de dubbelbestemmingen “Waarde – Cultuurhistorie”, “archeologie” en de functieaanduidingen “cultuurhistorische waarden” en “natuurnetwerk Nederland”. Daarnaast zal het college aan de gemeenteraad voorstellen om het beeldkwaliteitsplan te verankeren in het gemeentelijk welstandbeleid, zodat bouwplannen in het gebied moeten voldoen aan de in het Beeldkwaliteitsplan opgenomen algemene en bijzondere (welstands)criteria.

*Conclusie:*

Zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

*Samenvatting:*

4. Indiener onderschrijft de aandacht voor de monumentenstatus van verschillende gebouwen in het gebied. Indiener vraagt daarbij aandacht voor het behoud van de monumentale waarden van de voormalige Julianaschool. Indiener is van mening dat, samen met het poortgebouw, deze beide gebouwen een ‘monumentale toegangspoort’ tot het gebied vormen.

*Reactie:*

Door Erfgoed Leiden is onderzoek naar de monumentale waarden van de school gedaan en zij hebben onderdelen van de Julianaschool en naastgelegen woning als waardevol aangemerkt. Momenteel wordt onderzocht of (onderdelen van de) school en woning kunnen worden behouden. De keuze hangt samen met het programma van eisen van de Leo Kannerschool en de kosten. De vraag of aan de school en de woning een monumentenstatus moet worden toegekend, valt buiten de scope van dit bestemmingsplan.

*Conclusie:*

Zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

#### 4.4 INDIENER ZIENSWIJZE 4: HISTORISCHE VERENIGING OEGSTGEEST (VOO)

##### *Samenvatting:*

1. Historische Vereniging Oegstgeest (indiener) pleit ervoor om de anterieure overeenkomst met de Oudendal Groep openbaar te maken.

##### *Reactie:*

Een verzoek om openbaarmaking van de volledige overeenkomst valt buiten de scope van deze bestemmingsplanprocedure.

##### *Conclusie:*

Zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

##### *Samenvatting:*

2. Indiener betoogt dat de bouwhoogte en het bouwvolume niet passend zijn en constateert dat het bestemmingsplan een totale bouwvolume van 11 gebouwen<sup>1</sup> 39.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak (bvo) toestaat. Indiener is van mening dat een dergelijk volume de leidende rol van het kasteel ondermijnt en dat een wettelijk vereiste onderbouwing van de marktpraak c.q. economische uitvoerbaarheid ontbreekt. Indiener pleit voor een aanzienlijk lager totaal tot een maximum van 33.000 m<sup>2</sup> bvo, wat tot aanpassing van het bouwvolume per bouwvlak leidt door een maximale bouwhoogte van 2 lagen plus kap als uitgangspunt toe te passen. Om dit operationeel te maken pleit indiener voor een fasering met wijzigingsbevoegdheid.

##### *Reactie:*

Zoals bekend, is voorafgaand aan het ontwerpbestemmingsplan een gebiedsvisie – bijlage 1 bij de toelichting van het bestemmingsplan – vastgesteld. De gebiedsvisie heeft als doel een integrale visie neer te leggen voor het gebied De Geesten in Oegstgeest. In de gebiedsvisie zijn ook de bouwhoogten, footprint etc. voor de verschillende gebouwen opgenomen (vanaf pagina 65). Voor nieuwe bebouwing is onder meer opgenomen dat dit binnen het nieuwe bouwvlak gerealiseerd dient te worden met een maximale bouwhoogte van 3 lagen met kap.

Over het westelijke bouwvlak<sup>2</sup> staat in de gebiedsvisie dat de architectuur van nieuwe gebouwen of veranderde bestaande gebouwen passend moet zijn binnen de specifieke bestaande landgoedomgeving en de bestaande paviljoenstructuur hetgeen een logisch passende, ondergeschikte, relatie impliceert met het kasteel.

De goot- en bouwhoogten en toename van bouwvolumes zijn niet alleen op de planverbeelding en in de planregels geborgd, maar ook in het beeldkwaliteitsplan. Het beeldkwaliteitsplan fungeert als een gebiedsgericht welstandskader voor het plangebied en maakt onderdeel uit van de toelichting bij het bestemmingsplan.

---

<sup>1</sup> Juliana/Leo Kannerschool, Entreegebouw, Gezondheidscentrum, Blauwe tram locatie, Meander, Bewegingscentrum, Dienstengebouw, Nieuwbouw Endergeesterstraatweg, Weidpaviljoen en het TD-gebouw.

<sup>2</sup> Het westelijk bouwvlak ligt nabij Kasteel Endegeest, zie pagina 66 van de gebiedsvisie en/of pagina 28 van het beeldkwaliteitsplan.

Aan de raad zal worden voorgesteld om het beeldkwaliteitsplan te verankeren in het gemeentelijk welstandsbeleid, zodat bouwplannen in het gebied moeten voldoen aan de in het Beeldkwaliteitsplan opgenomen algemene en bijzondere (welstands)criteria.

De Monumentencommissie Oegstgeest heeft een advies gegeven ten aanzien van Landgoed Endegeest. De Monumentencommissie geeft in haar advies (kort gezegd) aan dat met de bouwhoogte wellicht moeilijk voldaan kan worden aan de vereiste paviljoenstructuur, die een ondergeschikte relatie met het kasteel veronderstelt. De Monumentencommissie geeft óók aan dat met toepassing van een (visueel)verlaagde dakgoot en specifieke architectonische middelen toch voldoende mogelijkheden zijn om een passend voorstel in te dienen. Hierbij is volgens de Monumentencommissie eventuele bijsturing van een kwaliteitsteam in een vroeg stadium van belang.

Allereerst wordt benadrukt dat in het Beeldkwaliteitsplan (op pagina 33) staat dat de nieuwe bebouwing niet hoger wordt dan het kasteel, dat een nokhoogte van 19 meter heeft. Daarnaast zijn in het Beeldkwaliteitsplan – in navolging op de Gebiedsvisie – welstandscriteria opgenomen die zien op massa en hoofdvorm, architectuur, dakvorm en detaillering, materiaal en kleur en omgeving gebouw en terreininrichting. Een samenspel tussen “massa en hoofdvorm”, architectuur vormen, dakvorm en detaillering, materiaal en kleur, vormen samen de criteria om te kunnen voldoen aan de paviljoenstructuur en de ondergeschiktheid aan het kasteel. Naar aanleiding van de raadsmotie d.d. 3 juni 2021 wordt een kwaliteitsteam samengesteld.

In het Beeldkwaliteitsplan worden derhalve de kaders gegeven die ervoor zorgen dat de omliggende gebouwen zorgvuldig worden ontworpen (door – zoals volgt uit de welstandscriteria in het beeldkwaliteitsplan – onder meer door het gebruik van architectonische middelen) zodat de positie van het kasteel als hoofdmonument versterkt wordt. Het kwaliteitsteam zal hier ook in een vroeg stadium bij betrokken worden, juist om de kwaliteiten van het gebied te bewaken.

Door indiener wordt betoogd dat – mede door de drie lagen met kap – de bouwmassa en het bouwvolume van circa 39.000 m<sup>2</sup> voor de genoemde 11 gebouwen niet passend is.

Het door indiener genoemde bvo voor de genoemde 11 gebouwen wordt niet onderschreven. De huidige bvo is ca. 25.000 m<sup>2</sup> en de situatie volgens ontwerpbestemmingsplan omvat ca. 38.000 m<sup>2</sup>. De toename van het bvo van de genoemde 11 gebouwen ten opzichte van het bestemmingsplan 2010 is echter ca. 13.000 m<sup>2</sup>, dit is ca. 52%. De toename van het bvo ter plaatse van de bestemming Maatschappelijk, Maatschappelijk-1 en Maatschappelijk-2 is gezamenlijk ca. 8.000 m<sup>2</sup>. Het maximum bvo en bebouwd oppervlak is geborgd op de planverbeelding en in de planregels van het bestemmingsplan.

Met de bebouwingsmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt – waarbij het bvo toeneemt met 13.000 m<sup>2</sup> – wordt voldaan aan het amendement van de gemeenteraad van Oegstgeest van 28 mei 2019. In dit amendement is opgenomen dat het bebouwd oppervlak (of footprint, wat dus niet hetzelfde is als bvo) in Endegeest (dat totaal 233.508 m<sup>2</sup> beslaat) maximaal 12% mag bedragen.

De nieuwe bebouwingmogelijkheden bedragen in totaal 27.665 m<sup>2</sup> bebouwd oppervlak en blijft daarmee onder de 12%, namelijk op 11,85%. Indieners stellen vervolgens dat een onderbouwing van de marktvrage c.q. economische uitvoerbaarheid van – zo begrijpen wij – zorgwoningen en de daarvoor benodigde bouwvolume ontbreekt.

Indieners miskennen dat de onderbouwing van behoefte naar zorgwoningen is aangetoond in de Ladderonderbouwing (bijlage 4 bij de toelichting van het bestemmingsplan). Een wijzigingsbevoegdheid is daarom niet aan de orde.

*Conclusie:*

Zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

*Samenvatting:*

3. Indiener hecht waarde aan de openbaar toegankelijkheid van het gebied voor het dorp en haar inwoners. Indiener constateert dat de openbare toegankelijkheid niet juridisch afdwingbaar met de private eigenaar is geregeld. Indiener pleit ervoor, dat in het bestemmingsplan regels worden opgenomen, die voorkomen dat de eigenaar Oudendal het landgoed en haar monumenten zou kunnen afsluiten.

*Reactie:*

Het eisen van de openbare toegankelijkheid van het gebied is niet juridisch afdwingbaar. Het gebied rondom Kasteel Endegeest is overigens pas sinds enige jaren voor het publiek toegankelijk. De toenmalige gebiedseigenaar heeft destijds het gebied toegankelijk gemaakt met als voorwaarde dat dit geen overlast mag bezorgen voor de eigenaren en/of gebruikers van het gebied. Deze afspraken handhaven de huidige eigenaren. Het bestemmingsplan wijzigt de toegankelijkheid van het gebied niet.

*Conclusie:*

Zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

*Samenvatting:*

4. Indiener geeft aan dat de status van gemeentelijk monument voor het entreegebouw en het Weidepaviljoen ten onrechte niet zijn verwerkt, terwijl hierover bindende raadsbesluiten zijn geformuleerd op 3 juni 2021.

*Reactie:*

Behalve het kasteel heeft nog geen enkel pand, zoals genoemd, de status van monument. De gemeente heeft momenteel voor een zestal panden de aanwijzingsprocedure gestart. Deze aanwijzingsprocedure is nog niet afgerond. Het bestemmingsplan kan niet vooruitlopen op mogelijke uitkomst van deze procedure.

*Conclusie:*

Zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

*Samenvatting:*

5. Indiener constateert dat onder meer de voetgangers-ontsluiting vanaf de kiosk/hoek Kempenaerstraat en het oostelijk fietspad naar de Wassenaarseweg niet dwingend in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Indiener pleit ervoor dat de aanleg van deze ontsluitingen, conform de intentie in de gebiedsvisie, ook in het bestemmingsplan de status krijgen dat dit (publiekrechtelijk) afdwingbaar wordt.

*Reactie:*

In de gebiedsvisie van 2021 staat één fietsverbinding aangegeven die van de Wassenaarseweg richting het weidepaviljoen loopt. In de verbeelding van het bestemmingsplan staan geen tracés voor fiets- en voetpaden aangegeven. Paden waren en blijven toegestaan in het vigerende en nieuwe bestemmingsplan in onder andere de bestemmingen 'Groen' en 'Agrarisch'. Het verbeteren van de toegankelijkheid wordt niet geregeld in een bestemmingsplan.

Tegen de aanleg van de fietsverbinding tussen weidepaviljoen en de Wassenaarseweg zijn meerdere zienswijze binnengekomen. De gemeente heeft na heroverweging van de diverse belangen besloten dit fietspad voornamelijk niet aan te leggen en onderzoekt of een alternatieve fietsverbinding mogelijk is.

*Conclusie:*

Zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

**Overige opmerkingen**

*Samenvatting:*

6. Indiener stelt dat 'Zorgwonen' goed omlijnd is (Regels artikel 1.53), maar dat een wettelijk verplichte economische onderbouwing van de noodzaak daarvan niet gegeven is. Indiener is van mening dat in bijlage 4 van het plan een louter demografische analyse van zorgwonen wordt gegeven, op schaal van de Leidse regio. En dat een vertaling naar de lokale markt ontbreekt. Indiener trekt in twijfel dat er binnen Endegeest tot 2030 behoefte aan 150 zorgeenheden is. Volgens indiener zou de behoefte overeenkomen met ca. 9.000 m<sup>2</sup> bvo op basis van in de markt gebruikelijke kengetallen (60 m<sup>2</sup> per eenheid). Indiener is van mening, dat besluiten hierover in stappen/gefaseerd moeten worden genomen en met één gebouw te beginnen. En allereerst bestaande gebouwen een nieuwe functie Zorgwonen moeten krijgen. Het weidepaviljoen kan bijvoorbeeld op die manier tegelijk gemeentelijk monument worden, behouden blijven en een bijdrage leveren aan een invulling van een bredere zorgwoningbehoefte.

*Reactie:*

Voor de aangescherpte definitie van het begrip 'Zorgwonen' verwijzen wij u naar het aangepaste artikel 1.58 van de planregels. Tevens is een nieuwe planregel toegevoegd ten aanzien van het begrip 'zorgwoning' (artikel 1.59).



In het gehele plangebied mogen niet meer dan 150 nieuwe zorgseenheden worden toegevoegd. Uit het behoefteonderzoek naar nieuwe of uitbreiding van functies (volgens de Ladder voor Duurzame Verstedelijking<sup>3</sup>) volgt dat in Leiden en Oegstgeest de behoefte aan zorgwoningen – vanuit somatische en psychogeriatrische cliënten die 24-uurszorg nodig hebben – circa 217-228 woningen groot is. Ook vanuit de geestelijke gezondheidszorg, gehandicaptenzorg en specialistische zorg met posttraumatische stress stoornis en cliënten met autisme is er een groeiende behoefte. Het programma van 150 zorgseenheden past derhalve binnen de behoefte in Leiden en Oegstgeest. Het behoefteonderzoek is opgenomen als bijlage 4 van de toelichting en daarmee onderdeel van het bestemmingsplan. Hiermee is de behoefte naar zorgwoningen onderbouwd. Het maximaal aantal zorgwoningen is geborgd in de bestemmingen Maatschappelijk, Maatschappelijk-1 en Maatschappelijk-2.

*Conclusie:*

Zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

*Samenvatting:*

7. Indiener stelt dat het voor de concrete invulling van het gebied, de inrichting, de vorm en de aard van de bebouwing essentieel is dat bij elke beoordeling door de Welstandscommissie het Beeldkwaliteitsplan als specifiek document naast de generieke Welstandsnota strikt wordt gehanteerd. Indiener verzoekt derhalve dat het Beeldkwaliteitsplan een formele bijlage bij het bestemmingsplan wordt.

*Reactie:*

Bij het vaststellen van het bestemmingsplan wordt ook het Beeldkwaliteitsplan vastgesteld. Het college zal aan de raad voorstellen om het Beeldkwaliteitsplan te verankeren in het gemeentelijke Welstandsbeleid. Zoals dit eerder ook is gebeurd voor andere gebieden in Oegstgeest.

*Conclusie:*

Zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

*Samenvatting:*

8. Voor indiener is het belangrijk om te weten dat de vertaling van de inhoud van de gebiedsvisie naar het bestemmingsplan 1-op-1 is en als dit niet het geval is, wat dan de redenen zijn voor de meer actuele standpunten. Indiener vraagt zich af of er fouten gemaakt zijn bij de overdracht van teksten en tekeningen van het ene naar het andere document. Indiener noemt de volgende voorbeelden:
  - De foutieve locatie van 'het bouwvlak aan de Endegeesterstraatweg';
  - in het ontwerpbestemmingsplan lijken er nu twee bouwvlakken, dat is uitdrukkelijk niet de bedoeling;

---

<sup>3</sup> Het Rijk vereist een zorgvuldige afweging van het ruimtegebruik. Overheden dienen op grond van het Besluit ruimtelijke ordening nieuwe stedelijke ontwikkelingen standaard te motiveren aan de hand van de zogenoemde Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De kernbepaling van de Ladder, artikel 3.1.6 lid 2 Bro, luidt als volgt: *De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.*

- bij de bespreking van dit punt in de gebiedsvisie is duidelijk uitgedrukt, dat het bouwvlak verschoven dient te worden naar de zuidelijke locatie en dat daarmee het meer noordelijke bouwvlak uit het vigerende bestemmingsplan zou vervallen;
- Het ontbreken van de reconstructie van een noord-zuidlaan naar de hoofdingang van het kasteel, dit stond wel in de gebiedsvisie, daar abusievelijk 'Kasteellaan' genoemd;
- Het ontbreken van de in 2020 nog beoogde kasteeltuin aan de oostzijde van het kasteel;
- Het ontbreken van een beoogd oostelijk gelegen fietspad naar de Wassenaarseweg (wel in gebiedsvisie, niet in ontwerpbestemmingsplan);
- Het theehuis dat in het ontwerpbestemmingsplan niet meer maar in de gebiedsvisie wel is opgenomen.

*Reactie:*

Verklaring voor de verschillen tussen de gebiedsvisie en het ontwerpbestemmingsplan:

- Het westelijk bouwvlak staat twee keer op de verbeelding van het bestemmingsplan, maar in de Regels is opgenomen, onder artikel 13.2.1 (f en g i.c.m. artikel 13.4), dat slechts één bouwvlak bebouwd mag worden. Het uitgangspunt is om het zuidelijke vlak te bebouwen. Als deze bebouwd wordt, kan automatisch het noordelijke vlak niet meer bebouwd worden.
- Binnen de bestemmingsomschrijving van de Bestemming 'Groen' is een reconstructie van de Noord-Zuid kasteellaan mogelijk. Het is aan de eigenaar van de gronden om hier invulling aan te geven.
- De oostzijde van het kasteel is onderdeel van de NNN-structuur. De aanleg van een kasteeltuin is binnen NNN-gebied niet toegestaan. Derhalve had de kasteeltuin niet in de gebiedsvisie opgenomen mogen worden en is daarom ook niet in het bestemmingsplan opgenomen.
- Fietsverbinding: Zie antwoord 5
- Theehuis: op pagina 52 van de gebiedsvisie wordt het theehuis aangemerkt als een te slopen pand. In het bestemmingsplan is daar uiting aan gegeven door geen bouwvlak meer op te nemen in de Plankaart, het theehuis is wegbestemd.

*Conclusie:*

Zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

*Samenvatting:*

9. Indiener geeft aan dat zij spanning ziet bij de invulling binnen de kavel van de Julianaschool en direct naastliggende gebouwen. Kijkend naar het programma van eisen voor de schoolfunctie rijst de vraag hoe dit programma met voldoende architectonische beeldkwaliteit kan worden ingepast op die locatie. Indiener constateert dat in de gebiedsvisie een ambitieus programma is gespecificeerd, dat in het ontwerpbestemmingsplan ontbreekt.

*Reactie:*

Massastudies wijzen uit dat het programma van de Leo Kannerschool op de locatie van de Juliana-school architectonisch goed ingepast kan worden. Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning wordt de architectuur getoetst aan de eisen van welstand/ Beeldkwaliteitsplan.

*Conclusie:*

Zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

## 4.5 INDIENER ZIENSWIJZE 5

### *Samenvatting:*

1. Indiener constateert dat in het ontwerpbestemmingsplan bij ieder bestaand of nog te bouwen gebouw op eigen terrein parkeervoorzieningen gerealiseerd moeten worden en drie locaties zijn aangewezen als parkeerterrein. Indiener vreest voor drukte in het groengebied door toenemend verkeer binnen landgoed Endegeest, wat een grote slag is voor inwoners van Oegstgeest en het bestaande GGZ Rivierduinen autistencentrum.

Indiener pleit voor parkeervoorzieningen aan de randen van het gebied (ten noorden van de kwekerij) die makkelijk vanuit het zuiden bereikbaar zijn. Parkeren op het landgoed te minimaliseren en alleen voor het noodzakelijke toe te staan.

### *Reactie:*

Gemeente dankt indiener voor het meedenken in de locatie van de parkeervoorziening. De door indiener voorgestelde parkeervoorziening ligt voor een groot deel in het (beschermd) Natuurnetwerk Nederland-gebied (NNN) waarin geen nieuwe verharding wordt toegestaan. De meest zuidelijke voorgestelde parkeervoorziening zou voor een deel mogelijk kunnen zijn, vanwege de ligging buiten het NNN-gebied. Echter richting deze parkeerlocatie leidt geen openbare weg en het betreft een gebied dat in erfpacht wordt uitgegeven door de gemeente Leiden aan een kwekerij.

Het parkeren op het landgoed zelf is gereguleerd in de planregels, zo is parkeren uitsluitend mogelijk op de aangewezen parkeerterreinen en/of binnen 10 meter van de gebouwen (onder voorwaarden, zie artikel 8.3.1. van de planregels). Anders dan indiener veronderstelt, dienen (nieuwe) parkeervoorzieningen uitsluitend te worden gerealiseerd, indien sprake is van nieuwe bouwplannen. Het is dus niet dat bij reeds bestaande gebouwen, zolang het gebruik niet wijzigt, parkeervoorzieningen moeten worden gerealiseerd. Voorts is vastgelegd in het Beeldkwaliteitsplan dat parkeren altijd uit het zicht dient plaats te vinden.

In de vastgestelde Gebiedsvisie De Geesten (3 juni 2021) worden de groengebieden van Rhijngeest en Endegeest met elkaar verbonden om een betere ruimtelijke kwaliteit en ruimtelijke samenhang tussen NNN en de provinciale Landgoederenzone te bereiken. Deze groene corridor wordt voorzien ter hoogte van de parkeerplaats naast de voormalige Julianaschool. Echter uit de massastudie voor de Leo Kannerschool op de voormalige Julianalocatie is gebleken dat het geheel opheffen van het parkeerterrein niet mogelijk is. De Leo Kannerschool heeft namelijk een voorziening voor het schoolvervoer nodig. De mogelijkheden van het parkeerterrein naast de Julianaschool worden opnieuw bekeken. Deze toets kan mogelijk leiden tot bijvoorbeeld een parkeervoorziening aan de rand van het gebied.

### *Conclusie:*

Een ambtelijke aanpassing is op dit punt in het bestemmingsplanplan doorgevoerd. Zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

### *Samenvatting:*

2. Indiener vindt de aanleg van het nieuwe fietspad tussen het Leiden Bio Science Park en Spechtlaan ongewenst en onnodig. Indiener vreest voor onrust in het gebied. Volgens indiener brengt de aanleg van de fietsverbinding technische problemen met zich mee en moeten de volgende voorzieningen worden aangebracht:
  - een beveiligde oversteek over de Wassenaarseweg;
  - een brug over de sloot tussen de Wassenaarseweg en de paardenweide van Manege Moedig Voorwaarts;
  - een tweezijdige afrastering langs het gehele fietspad bij de doorkruising van de paardenweide;
  - veilige doorgangen voor paarden om het fietspad te doorkruisen;
  - een brug over het water aan de noordkant van de paardenweide.

Indiener geeft aan dat indien parkeerterreinen aan de rand van het gebied (ten oosten van het kasteel) en de hierboven beschreven fietsverbinding worden uitgevoerd, kunnen volgens indienervoetgangers en fietsers ook gebruik maken van de parkeerterreinen voor stalling van de fietsen. Indiener is van mening dat een poging gedaan moet worden om te voorkomen dat de fietsverbinding vanaf de Wassenaarseweg een doorgaande fietsroute wordt.

### *Reactie:*

De mogelijkheid om een fiets-/voetpad aan te leggen binnen de bestemmingen 'Groen' en 'Agrarisch' bestaat al in het thans vigerende bestemmingsplan. Met het beoogde fietspad tussen Weidepaviljoen en de Wassenaarseweg nabij het revalidatiecentrum is bedoeld om het fietsnetwerk fijnmaziger te maken en daarmee het fietsverkeer te stimuleren. Tevens wordt hiermee het agglomeratieperspectief tussen Leiden Bio Science Park en Park Endegeest bevorderd voor langzaam verkeer. Tegen de aanleg van deze fietsverbinding zijn meerdere zienswijzen binnengekomen. De gemeente heeft na heroverweging van de diverse belangen besloten dit fietspad vooralsnog niet aan te leggen en onderzoekt of een alternatieve fietsverbinding mogelijk is.

### *Conclusie:*

Nu in het ontwerpbestemmingsplan geen tracé is opgenomen voor de in de Gebiedsvisie genoemde fietsverbinding, leidt dit niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## 4.6 INDIENER ZIENSWIJZE 6: MANEGE MOEDIG VOORWAARTS

### *Samenvatting:*

1. Manege Moedig Voorwaarts (indiener) richt zich specifiek tegen de beoogde aanleg van een hoofdfietsroute door het in de zuidoostelijke gedeelte van het plangebied gelegen weideland. Indiener verzoekt om de voorgestelde aanleg van de nieuwe, zuidoostelijke fietsroute geen onderdeel te laten uitmaken van het bestemmingsplan om de volgende redenen:
  - a. De nieuwe fietsroute dwars door het weideland loopt dat integraal onderdeel van het managebedrijf uitmaakt;
  - b. Het deels dicht tegen de bebouwingen van de manege aan komen te liggen. Daarmee een serieuze barrière is tussen het bebouwde gedeelte enerzijds, en de paardenweide anderzijds, wat de functionele en gezonde bedrijfsvoering van de manege in de weg staat;
  - c. Indiener constateert dat dat in de gebiedsvisie gesproken wordt over 'onverplichte fietspaden', maar dit in de planregels niet juridisch-planologisch is geregeld;
  - d. Een oversteek van paarden altijd begeleid moet worden en zou leiden tot onveilige situaties;
  - e. Het doorgaande fietsverkeer (en bromverkeer) een onherroepelijke versturende werking heeft op de rust en beschermde omgeving. Zo ook de rust van de paarden zal verstoren;
  - f. De nieuwe oversteek over de Wassenaarseweg een extra afremmende en optrekkende verkeersbeweging met zich meebrengt wat een negatieve impact heeft op het gezondheid van paardrijders en paarden;
  - g. Het fietspad binnen de zichtas van Kasteel Endegeest ligt. Indiener is van mening dat dit niet in lijn is met de geldende status van 'beschermde dorpsgebied';
  - h. De fietsroute een forse aantasting is van de landschappelijke en ecologische kwaliteit van het weideland;
  - i. Aan beide kanten van het plangebied prachtige geoutilleerde fietspaden bevinden, die qua ligging voldoen aan alle eisen en doelstellingen van fietsverbindingen noord-zuid.

### *Reactie:*

De mogelijkheid om een fiets-/voetpad aan te leggen binnen de bestemmingen 'Groen' en 'Agrarisch' bestaat al in het thans vigerende bestemmingsplan. Met het beoogde fietspad tussen het Weidepaviljoen en de Wassenaarseweg nabij het revalidatiecentrum is bedoeld om het fietsnetwerk fijnmaziger te maken en daarmee het fietsverkeer te stimuleren. Tevens wordt hiermee het agglomeratieperspectief tussen Leiden Bio Science Park en Park Endegeest bevorderd voor langzaam verkeer. Tegen de aanleg van deze fietsverbinding zijn meerdere zienswijzen binnengekomen. De gemeente heeft na heroverweging van de diverse belangen besloten dit fietspad vooralsnog niet aan te leggen en onderzoekt of een alternatieve fietsverbinding mogelijk is.

### *Conclusie:*

Nu in het ontwerpbestemmingsplan geen tracé is opgenomen voor de in de Gebiedsvisie genoemde fietsverbinding, leidt dit niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

*Samenvatting:*

2. Door indiener is geconstateerd dat merendeel van de bij de manege behorende weidegrond binnen het plangebied van het voorliggend ontwerpbestemmingsplan valt. Indiener is daarom van mening belanghebbende partij te zijn bij de totstandkoming van het bestemmingsplan. Indiener is verbaasd dat de gemeente hen niet heeft benaderd om de gevolgen van de beoogde ontwikkeling voor de manege in kaart te brengen.

*Reactie:*

Voorafgaand is er geen overleg met u geweest omdat het ontwerpbestemmingsplan geen wijzigingen met zich mee heeft gebracht in de bestemming van uw gronden. Echter bent u altijd welkom om over de plannen te komen praten.

*Conclusie:*

Zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

## 4.7 INDIENER ZIENSWIJZE 7

### *Samenvatting:*

1. Indiener stelt dat het westelijk bouwvlak nu is weergegeven op twee plekken. Om verwarring te voorkomen zal indiener de locatie met het coördinaat [9-693.1,465439.2] hierna het "oorspronkelijke westelijk bouwvlak locatie" noemen. De locatie met het coördinaat [91677.5, 465497.5], wordt aangehaald als het "mogelijke westelijk bouwvlak locatie".

Indiener maakt bezwaar tegen het verplaatsen van het "oorspronkelijke westelijk bouwvlak locatie" naar de "mogelijke westelijk bouwvlak locatie" aangezien dat met zich meebrengt dat er eeuwenoude, kolossale bomen gekapt zullen moeten worden.

Tevens stelt indiener dat de "mogelijke westelijke bouwvlak locatie" in strijd met de cultuurhistorische waarden van het gebied. Met de nieuwe locatie wordt voorbijgegaan aan het gemeentelijk monumentale woonhuis op Endegeesterstraatweg 16, dat pal tegenover het nieuwe mogelijke westelijke bouwvlak staat. Het plaatsen van een kolossaal gebouw zo dichtbij en in rechte lijn tussen het gemeentemonument en het kasteel doet afbreuk aan de cultuurhistorische waarde (én monetaire waarde) van het gemeentelijk monument en is tegenstrijdig met het beschermde dorpsgezicht.

Indiener verzoekt om het "mogelijke westelijk bouwvlak locatie" uit het bestemmingsplan te verwijderen, gezien deze in strijd is met de natuur- en cultuurhistorische waarden van het gebied en omdat onvoldoende onderzoek is gedaan naar deze nieuwe mogelijke locatie.

### *Reactie:*

Bij de Bomenverordening 2019 is door het college een Bomenlijst vastgesteld, waarop monumentale en waardevolle houtopstand staan vermeld. Op de locatie van het "mogelijke westelijke bouwvlak" komen geen bomen voor die op de Bomenlijst staan vermeld. De vrees van indienen dat het mogelijke westelijke bouwvlak met zich brengt dat er eeuwenoude bomen moeten worden gekapt, is dus niet terecht. Voor zover ten behoeve van de bouw bomen niet zouden kunnen blijven staan, geldt dat een omgevingsvergunning vellen is vereist. Het kappen van bomen wordt beoordeeld bij de aanvraag van de omgevingsvergunning en valt daarmee buiten de scope van het bestemmingsplan.

De Monumentencommissie heeft een positief advies uitgebracht ten aanzien van de locatie van het 'mogelijke westelijk bouwvlak'. Met name de terugplaatsing ten opzichte van de rooilijn aan de Endegeesterstraatweg (een verschuiving van ca. 17 meter) wordt gewaardeerd alsmede dat wordt voorkomen dat er binnen 'de ring' van de Kasteellaan wordt ontwikkeld. Daarnaast zullen de nieuwe gebouwen een ondergeschikte relatie tot het kasteel hebben. Hoewel de Monumentencommissie twijfels heeft geuit over de bouwvolumes, ziet zij door het toepassen van specifieke architectonische middelen en het betrekken van het kwaliteitsteam wel mogelijkheden tot de realisatie van dit bouwvlak.

Anders dan indiener stelt, tast de locatie én de omvang van het 'mogelijke westelijke bouwvlak' niet het gemeentelijke monument aan de Endegeesterstraatweg 16 aan. Ook van aantasting van het rijksbeschermd dorpsgezicht is geen sprake.

Welstandscriteria ten aanzien van nieuwe bebouwing zijn vastgelegd in het Beeldkwaliteitsplan.

Voorts ligt het nieuwe bouwvlak buiten NNN-gebied en is het betreffende gebied ook niet aangemerkt als vindplaats voor bijzondere paddenstoelen (zie pagina 32 van de Gebiedsvisie). Het westelijk bouwvlak is juist verplaatst om minder in het zicht te staan van de Endegeesterstraatweg en aan te sluiten op de ondersteunende bebouwing van landgoed Endegeest.

De mogelijke locatie van het westelijke bouwvlak wordt niet uit het bestemmingsplan verwijderd.

*Conclusie:*

Zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

*Samenvatting:*

2. Indiener geeft aan dat het westelijk bouwvlak in het ontwerpbestemmingsplan wordt ingetekend met een bouwhoogte van maximaal 13,5 meter en een goothoogte van 10,5 meter. Indiener stelt dat het westelijk bouwvlak onmogelijk ondergeschikt kan worden genoemd aan het kasteel door de vergroting en verhoging van het geplande gebouw. Volgens indiener heeft de voorkant van het kasteel een goothoogte van acht meter, is qua bouwooppervlakte kleiner en kan niet meer als het belangrijkste gebouw worden gezien.

Indiener geeft aan dat in de Gebiedsvisie en het Beeldkwaliteitsplan gebouwen in architectonische ensembles gevoegd worden om te laten zien dat de gebouwen eenzelfde "look & feel" krijgen. De hoogte van het gebouw zou passen bij de "om het kasteel liggende gebouwen", statig en hoog. Indiener is van mening dat het westelijk bouwvlak beter past bij het architectonische ensemble van de gebouwen en huizen aan de Endegeesterstraatweg. De hoogte van het gebouw is buiten proporties en zal dus beter passen als het een of twee verdiepingen lager is.

Indiener verzoekt om een vermindering van bouwlagen en -hoogte van het westelijk bouwvlak, als volgt:

- drie bouwlagen inclusief de kap (ofwel twee bouwlagen plus een kap er boven op);
- goothoogte zeven meter en maximale bouwhoogte van 10,5 meter.

*Reactie:*

Op 3 juni 2021 is de Gebiedsvisie De Geesten vastgesteld door de gemeenteraad.

Over het westelijke bouwvlak<sup>4</sup> staat in de gebiedsvisie dat de architectuur van nieuwe gebouwen of veranderde bestaande gebouwen passend moet zijn binnen de specifieke bestaande landgoedomgeving en de bestaande paviljoenstructuur hetgeen een logisch passende, ondergeschikte, relatie impliceert met het kasteel. De bebouwing dient zover mogelijk van de Endegeesterstraatweg gerealiseerd te worden. Er geldt een maximale bouwhoogte van 3 bouwlagen + kap.

---

<sup>4</sup> Het westelijk bouwvlak ligt nabij Kasteel Endegeest, zie pagina 66 van de gebiedsvisie.



De goot- en bouwhoogten en toename van bouwvolumes zijn niet alleen op de planverbeelding en in de planregels geborgd, maar ook in het beeldkwaliteitsplan. Het beeldkwaliteitsplan fungeert als een gebiedsgericht welstandskader voor het plangebied en maakt onderdeel uit van de toelichting bij het bestemmingsplan. Aan de raad zal worden voorgesteld om het beeldkwaliteitsplan te verankeren in het gemeentelijk welstandsbeleid, zodat bouwplannen in het gebied moeten voldoen aan de in het beeldkwaliteitsplan opgenomen algemene en bijzondere (welstands)criteria.

De Monumentencommissie Oegstgeest heeft een advies gegeven over het westelijk bouwvlak. De Monumentencommissie geeft in haar advies (kort gezegd) aan dat met de bouwhoogte wellicht moeilijk voldaan kan worden aan de vereiste paviljoenstructuur, die een ondergeschikte relatie met het kasteel veronderstelt. De Monumentencommissie geeft óók aan dat met toepassing van een (visueel)verlaagde dakgoot en specifieke architectonische middelen toch voldoende mogelijkheden zijn om een passend voorstel in te dienen. Hierbij is volgens de Monumentencommissie eventuele bijsturing van een kwaliteitsteam in een vroeg stadium van belang.

Allereerst wordt benadrukt dat in het Beeldkwaliteitsplan (op pagina 33) staat dat de nieuwe bebouwing niet hoger wordt dan het kasteel, dat een nokhoogte van 19 meter heeft. Daarnaast zijn in het Beeldkwaliteitsplan – in navolging op de Gebiedsvisie – welstandscriteria opgenomen die zien op massa en hoofdvorm, architectuur, dakvorm en detaillering, materiaal en kleur en omgeving gebouw en terreininrichting. Een samenspel tussen “massa en hoofdvorm”, architectuur vormen, dakvorm en detaillering, materiaal en kleur, vormen samen de criteria om te kunnen voldoen aan de paviljoenstructuur en de ondergeschiktheid aan het kasteel. Naar aanleiding van de raadsmotie d.d. 3 juni 2021 wordt een kwaliteitsteam samengesteld.

In het Beeldkwaliteitsplan worden derhalve de kaders gegeven die ervoor zorgen dat de omliggende gebouwen – waaronder het westelijk bouwvlak – zorgvuldig worden ontworpen (door – zoals volgt uit de welstandscriteria in het Beeldkwaliteitsplan – onder meer door het gebruik van architectonische middelen) zodat de positie van het kasteel als hoofdmonument versterkt wordt. Doordat de nieuw te realiseren gebouwen aan die ontwerpeisen moeten voldoen, zullen de gebouwen met drie lagen met kap goed in de omgeving passen en ondergeschikt zijn aan het kasteel. Het kwaliteitsteam zal hier ook in een vroeg stadium bij betrokken worden, juist om de kwaliteiten van het gebied te bewaken.

*Conclusie:*

Zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

*Samenvatting:*

3. Indiener is van mening dat het vergroten van het westelijk bouwvlak naar meer dan 800 m<sup>2</sup> tot gevolg heeft dat het gebouw volledig buiten proporties valt van de omliggende gebouwen, zijnde de woningen aan de Endegeesterstraatweg en het kasteel.

Indiener verzoekt om een maximum bouwoppervlak van 500 m<sup>2</sup> te hanteren en om het bouwvlak verder naar achter (richting het kasteel) en schuin langs de sloot (tussen het mogelijke westelijk bouwvlak en naastliggende klinieken) te verplaatsen.

*Reactie:*

Het oppervlak van het westelijk bouwvlak is verruimd van 500 m<sup>2</sup> naar 810 m<sup>2</sup>, wat door de gemeenteraad met de Gebiedsvisie De Geesten d.d. 3 juni 2021 is vastgesteld. Zoals volgt uit de reactie hierboven (onder 2), zal het gebouw op het westelijk bouwvlak - door het toepassen van specifieke architectonische middelen en het betrekken van het kwaliteitsteam – ondergeschikt zijn aan het kasteel.

Daarnaast is het bouwvlak ca. 17 meter naar achteren verschoven ten opzichte van de eerdere rooilijn. In de reactie onder 1 is aangegeven dat de Monumentencommissie positief heeft geadviseerd over de locatie van het westelijk bouwvlak en dat de terugplaatsing ten opzichte van de rooilijn aan de Endegeesterstraatweg gewaardeerd wordt. Het bouwvlak kan bovendien niet verder naar achter worden geschoven in verband met de aanwezigheid van gronden behorend bij Natuurnetwerk Nederland. De combinatie van de verruiming van het oppervlak (+310 m<sup>2</sup>) en de verschuiving van het bouwvlak (17 meter) maakt dat de locatie van het westelijke bouwvlak ruimtelijk passend is. De footprint van het westelijk bouwvlak wordt niet aangepast.

*Conclusie:*

Zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

*Samenvatting:*

4. De bestemmingsomschrijving van 'Groen', bevat ook onder regels, artikel 8.1.c "ondergeschikte functies zoals parkeren". Indiener verzoekt om het aantal te parkeren auto's buiten het gebouw te maximaliseren aan het vloeroppervlak van het betreffende gebouw. Bijvoorbeeld één auto per 200 m<sup>2</sup> bvo. Achter het westelijk bouwvlak zouden er dan veertien parkeerplekken zijn. Indien meer parkeerplaatsen gewenst zijn, kunnen deze in het gebouw zelf worden opgenomen in een inpandige garage.

Indiener constateert dat in het Beeldkwaliteitsplan en het ontwerpbestemmingsplan verschillende parkeerplaatsen staan. De voorkeur van indiener gaat uit naar de parkeerplaats ten zuidoosten van het westelijk bouwvlak zoals in het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven.

Derhalve verzoekt indiener:

- Het bestemmingsplan enkel goed te keuren nadat grondig onderzoek naar de behoefte aan parkeergelegenheid is gedaan;
- (Betere) borging is van de maximale parkeerruimte in het bestemmingsplan, hierbij verzoekt indiener artikel 8.1.c te wijzigen door toe te voegen: "met dien verstande dat parkeerplaatsen zijn gelimiteerd op maximaal 1 per 200 m<sup>2</sup> bvo";
- Het parkeren te voorzien tussen het kasteel en het westelijk bouwvlak, niet tussen het westelijk bouwvlak en de Endegeesterstraatweg.

*Reactie:*

Het bestemmingsplan borgt dat bij ontwikkelingen voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd, volgens de door de gemeente vastgestelde parkeernormen. Het aantal benodigde parkeerplaatsen is afhankelijk van datgene wat er wordt gerealiseerd, en is afhankelijk van het aantal m<sup>2</sup> BVO dat wordt gerealiseerd. De locaties waar parkeerconcentraties mogelijk zijn, zijn op de planverbeelding aangegeven.

Ook mogen parkeervoorzieningen onder voorwaarden gerealiseerd worden binnen tien meter van een gebouw. Verder zijn in de planregels de maximale ontwikkelmogelijkheden vastgelegd.

In zowel het Beeldkwaliteitsplan (p.28) als op de planverbeelding bij het bestemmingsplan is een parkeerplaats ten zuidoosten van het oorspronkelijke westelijk bouwvlak weergegeven. Er is geen parkeerplaats tussen het oorspronkelijke dan wel mogelijke westelijke bouwvlak en de Endegeesterstraatweg mogelijk gemaakt.

*Conclusie:*

Zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

*Samenvatting:*

5. Indiener geeft aan dat er een rondweg is ingetekend in het ontwerpbestemmingsplan. De weg loopt van het poortgebouw via het kasteel terug naar de Endegeesterstraatweg langs het nieuw geplande westelijk bouwvlak. Indiener stelt dat er geen onderzoek gedaan is naar de verkeerssituatie van dit straatje.

Indiener verzoekt:

- Geen aansluiting van de Kasteellaan aan de Endegeesterstraatweg (tegenover Endegeesterstraatweg 15/16) te maken;
- Indien toch een aansluiting van de Kasteellaan op de Endegeesterstraatweg (tegenover Endegeesterstraatweg 15/16) komt, verzoekt indiener de volgende maatregelen te nemen, zodat het lommerrijke karakter van het park niet verloren gaat en het woongenot van/de rust voor de bewoners op de Endegeesterstraatweg in acht wordt genomen:
  - o Eénrichtingsverkeer waarbij de auto's de Kasteellaan inrijden ter hoogte van Endegeesterstraatweg 15/16). Dit voorkomt dat indiener (nummer 16) en nummer 15 last hebben van koplampen die direct onze huizen binnen schijnen waar indiener en burens wonen en thuiswerken. Dit laatste zou hun woongenot aanzienlijk verminderen;
  - o Een weg waar de fietsers voorrang hebben, en
  - o Vrachtverkeer zal gemedend moeten worden.

*Reactie:*

Aan de door indiener genoemde 'rondweg' is de bestemming "verkeer-verblijfsgebied" toegekend, zoals in artikel 17.1 van de regels van het bestemmingsplan omschreven. Hierbij wordt geen onderscheid gemaakt tussen fiets- en voetpaden en ontsluitingswegen. Het is een weg voor bestemmingsverkeer en dus niet bedoeld - en mag ook niet worden gebruikt - als 'doorgaande weg'.

Er zijn geen plannen om een aansluiting van de Kasteellaan naar de Endegeesterstraatweg te maken.

Om deze reden is deze aansluiting ook niet meegenomen in het verkeersonderzoek. Indien de eigenaar van Endegeest zou verzoeken om een aansluiting te mogen realiseren op de Endegeesterstraatweg, zal onderzocht moeten worden of het voor de ontsluiting van het gebied noodzakelijk en uit verkeersoogpunt ook wenselijk is. Dit valt echter buiten de scope van dit bestemmingsplan.

*Conclusie:*

Zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

*Samenvatting:*

6. Indiener verzoekt het asfalt rond het elektriciteitshuisje en de nieuwe plek van het mortuarium zoveel mogelijk te voorzien van groen dat hoog groeiend is en wintergroen blijft.

*Reactie:*

Het wijzigen van asfalt in groen rond de nieuwe plek van het mortuarium en het elektriciteitshuisje is aan de eigenaar van de locatie. De eigenaar heeft de intentie om het asfalt (na verplaatsen van het mortuarium) opnieuw in te richten. Waar mogelijk gaat de eigenaar voor een kwalitatief groene inrichting.

*Conclusie:*

Zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

## 4.8 INDIENER ZIENSWIJZE 8: PROVINCIE ZUID-HOLLAND

### *Samenvatting:*

- 1 Provincie Zuid-Holland (indiener) constateert dat Natuurnetwerk Nederland (NNN) op de verbeelding is aangeduid als 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied'. Volgens indiener correspondeert de naamgeving op de verbeelding niet met artikel 29.1 NNN in het bestemmingsplan en moet op de verbeelding worden aangepast. Vervolgens geeft indiener aan dat onduidelijk is waarom dit met een aanduiding is geregeld en niet via (dubbel)bestemming natuur.

### *Reactie:*

De aanduiding 'milieuzone grondwaterbeschermingsgebied' wordt gewijzigd in 'Natuurnetwerk Nederland'. Dit betrof een omissie.

De planologische bescherming is met de gebiedsaanduiding 'overige zone – Natuurnetwerk Nederland' hetzelfde als met een dubbelbestemming NNN/Natuur die dezelfde strekking qua regels zou kennen. De gebiedsaanduiding betreft het gehele NNN-gebied in De Geesten. Een dubbelbestemming Natuur is niet geheel passend, omdat een dubbelbestemming Natuur niet dient te worden geplaatst over functies die geen natuur (of groen) betreffen. Er zouden delen van het NNN-gebied geen dubbelbestemming krijgen, omdat de bestemmingen/functies Agrarisch, Wonen, Tuin, Maatschappelijk en Maatschappelijk-2 (of delen daarvan), en nog enkele andere functies, geen natuur(functie) betreffen. Een dubbelbestemming NNN zou niet kloppen omdat het NNN geen functie op zich is, maar een duiding. Derhalve wordt in het bestemmingsplan De Geesten een gebiedsaanduiding 'overige zone – Natuurnetwerk Nederland' gehanteerd in plaats van een dubbelbestemming.

### *Conclusie:*

Zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

### *Samenvatting:*

- 2 Indiener wil (nogmaals) wijzen op artikel 6.33 lid 2 van de Omgevingsverordening, waarin is opgenomen dat onbenutte bouw- en/of gebruiksrechten binnen de NNN-begrenzing niet opnieuw in de bestemming voor deze gronden kunnen mogelijk worden gemaakt. Indiener geeft aan dat een enkel bouwvlak binnen het NNN op de verbeelding nog niet geheel overeenstemt met dit artikel uit de Omgevingsverordening.

### *Reactie:*

Bouwvlakken binnen NNN worden afgestemd op de aanwezige bebouwing en voldoen daarmee aan artikel 6.33 lid 2 van de Omgevingsverordening. Het onbenutte bouw- of gebruiksrecht (de uitbreidingsmogelijkheden) van deze gebouwen zal niet opnieuw bestemd worden.

### *Conclusie:*

Zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

*Samenvatting:*

- 3 Indiener constateert dat in de gebiedsvisie de nodige aandacht wordt besteed aan zeldzame paddenstoelen binnen het plangebied. Op kaarten in de gebiedsvisie is o.a. een 'Prioritaire Zone 1 – onderzoeksgebied paddenstoelen' aangegeven. Hiervan ziet indiener geen uitwerking in (de regels bij) het bestemmingsplan. Aanlegactiviteiten zijn nu alleen in de aanduiding NNN aan een omgevingsvergunningvereiste verbonden. Volgens indiener bevindt 'Prioritaire Zone 1' zich ook buiten NNN. Indiener wijst de gemeente in dit verband op de zorgplicht voor de Rode Lijst paddenstoelen en verzoekt dit in de Regels bij het bestemmingsplan tot uitdrukking te brengen.

*Reactie:*

Aan de gronden binnen de prioritaire zone, maar buiten het NNN, wordt een bijzondere aanduiding toegekend, gekoppeld aan een aanlegvergunningstelsel met de voorwaarde dat onderzoek moet worden gedaan naar aanwezige beschermde paddenstoelen en de voorwaarde dat de werkzaamheden de paddenstoelen niet onevenredig aantasten.

*Conclusie:*

Zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

*Samenvatting:*

- 4 Indiener stelt dat volgens artikel 29.1.3. van de regels bij het bestemmingsplan verschillende zogenaamde aanlegactiviteiten aan een omgevingsvergunningvereiste zijn verbonden en wordt gesteld dat "het normale beheer en onderhoud" hiervan is uitgezonderd. Indiener geeft aan dat dit artikel betrekking heeft op het NNN, waardoor zou moeten worden aangegeven dat hiermee het normale beheer en onderhoud vanuit oogpunt van natuur wordt bedoeld.

*Reactie:*

In artikel 28.1.3 (was 29.1.3.) onder 'Toegestane werken en werkzaamheden' wordt sub a aangevuld en aangepast naar: "het normale beheer en onderhoud met betrekking tot natuur".

*Conclusie:*

Zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

*Samenvatting:*

- 5 In bijlage 2 van het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan is een beeldkwaliteitsplan opgenomen. Voor de toepassing hiervan bij de realisering van de in het ontwerp opgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in en rondom de landgoedbiotopen blijft indiener graag betrokken in het vervolgtraject, zodat bij de uitvoering blijkt dat:
- a. er geen aantasting plaatsvindt van de waarden van de landgoedbiotoop, of
  - b. de ruimtelijke ontwikkelingen gericht zijn op verbetering en versterking van de waarden van de landgoedbiotoop (zie artikel 6.26 van de Omgevingsverordening Zuid-Holland).

*Reactie:*

Het Beeldkwaliteitsplan wordt, middels een raadsbesluit, opgenomen als bijlage van de Welstandsnota (2015). Op deze wijze is gewaarborgd dat voldaan wordt aan de eisen in artikel 6.26 van de Omgevingsverordening.

*Conclusie:*

Zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

*Samenvatting:*

- 6 Uit het oogpunt van een zorgvuldige en kwalitatief hoogwaardige ruimtelijke ordening benadrukt indiener het belang van archeologie en cultuurhistorie zoals opgenomen in paragraaf 5.11 van het ontwerpbestemmingsplan (zie pagina 55 tot en met 59). Indiener verzoekt om het uitvoeren van met name het archeologisch onderzoek in gezamenlijkheid te doen tussen gemeente en provincie.

*Reactie:*

Graag gaan wij in gesprek met indiener over hoe wij de gezamenlijke uitvoering van archeologische onderzoeken in de gebieden met hoge, of zeer hoge bekende archeologische waarden zoals in de provinciale omgevingsverordening aangewezen, vorm kunnen geven.

*Conclusie:*

Zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

#### 4.9 INDIENER ZIENSWIJZE 9: STICHTING HET CUYPERSGENOOTSCHAP

##### *Samenvatting:*

1. Stichting Het Cuypersgenootschap (indiener) geeft aan bij brief d.d. 23 maart 2020 te hebben verzocht om een zevental gebouwen als monument aan te merken, te weten:
  - Endegeesterstraatweg 5; Recreatiegebouw met portiersverblijf (Entrée/poortgebouw), 1933, J. Neisingh
  - Koolmeeslaan 1; Werkplaatgebouw (TD-gebouw), 1919
  - Spechtlaan 2-4; Weidepaviljoengebouw, 1916, G.L. Driessen
  - Kasteellaan 11; Mortuariumgebouw, 1900
  - Kasteellaan 5-7; Paviljoen gebouw E (Dienstengebouw), 1897
  - Goudvinklaan 2; Kerkzaaltje Kruispunt, 1920
  - Kasteellaan 1t; Trafogebouw, 1905

Indiener geeft aan dat het verzoek door de gemeente in behandeling is genomen. In het ontwerpbestemmingsplan wordt gesproken over een mogelijke sloop van een tweetal van deze gebouwen, zoals het TD-gebouw, Koolmeeslaan 1 en Dienstengebouw, Kasteellaan 5-7. Indiener heeft bezwaren tegen het slopen en vervangen van het TD-gebouw en Dienstengebouw. Indiener noemt dat de Monumentencommissie Oegstgeest in maart 2021 heeft geadviseerd om het TD-gebouw te behouden en aan te wijzen als monument en van het dienstengebouw de voorgevel met voordakvlak te behouden. Indiener verzoekt het advies van de Monumentencommissie als afzonderlijke bijlage toe te voegen bij het vaststellen van het definitieve bestemmingsplan en het advies over te nemen.

##### *Reactie:*

In de afweging met andere belangen is het advies van de commissie grotendeels, maar niet volledig overgenomen. Het is niet gebruikelijk om een dergelijk verslag van de commissie toe te voegen als bijlage van het bestemmingsplan.

Voor het TD-gebouw geldt dat met een contra-expertise de technische en financiële haalbaarheid van renovatie wordt onderzocht en afgezet tegen de historische waarde van het gebouw. Dit onderzoek is nog niet volledig afgerond waardoor de mogelijkheid in het bestemmingsplan voor nieuwbouw is geboden.

Uit de cultuurhistorische notitie van Erfgoed Leiden blijkt dat het Dienstencentrum weliswaar onderdeel is van de kenmerkende paviljoenstructuur van het gebied, maar het gebouw zelf, door alle wijzigingen in de afgelopen decennia, lage monumentale waarde heeft. Om die reden is besloten het advies van de Monumentencommissie op dit punt niet op te volgen en het Dienstencentrum niet (deels) te behouden, danwel aan te wijzen als monument.

##### *Conclusie:*

Zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.



*Samenvatting:*

2. Indiener stelt zich op het standpunt dat er voor het plangebied een bouwhistorische rapportage van de monumentwaardige opstallen en parkaanleg opgesteld dient worden.

*Reactie:*

In het kader van indieners aanvraag tot aanwijzing van monumenten, is door Erfgoed Leiden per pand een cultuurhistorische notitie opgesteld. Hierin is ook het landschappelijke ensemble meegenomen en de ligging van de objecten in relatie tot de omgeving, daarmee is de parkaanleg niet in zijn geheel meegenomen, maar deze wordt genoemd in relatie tot de gebouwen. Daarnaast wordt in de beschrijving van het rijksbeschermd dorpsgezicht Wilhelminapark en de Geesten de parkaanleg gedeeltelijk beschreven. Er zal ten behoeve van verdere ontwikkelingen in het gebied een beknopte landschappelijke analyse worden uitgevoerd welke input zal geven voor de beoordeling van individuele bouwplannen.

*Conclusie:*

Zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

*Samenvatting:*

3. Indiener verzoekt het prieel, Spechtlaan 1 te behouden en aan te wijzen als monument. Bij omissie heeft indiener verzuimd om het prieel toe te voegen bij de aanvraag van maart 2020.

*Reactie:*

In voorliggend bestemmingsplan wordt het prieel behouden. Met een cultuurhistorische analyse zal onderzocht worden of het pand monumentwaardig is. Indien dit het geval is, zal het tot monument worden aangewezen.

*Conclusie:*

Zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

#### 4.10 INDIENER ZIENSWIJZE 10: STICHTING BEHOUD WILHELMINAPARK EN GEESTEN

Stichting behoud Wilhelminapark en Geesten (indiener) behoudt zich in de zienswijze verschillende rechten voor. Deze rechten worden niet gehonoreerd. Tevens geeft indiener aan medio september 2021 de zienswijze aan te vullen met een expert opinion. Aan indiener is de kans gegeven om de opinion uiterlijk 29 augustus aan te leveren bij de gemeente. Op 16 september jl. heeft indiener de zienswijze aangevuld en een 'Tuinhistorischrapport en aanbevelingen' aangeleverd. Hoewel de zienswijze en het rapport buiten de gestelde termijn zijn ingediend, wordt hier separaat op gereageerd (zie zienswijze 10A). Tevens zond indiener op 22 september 2021 een tweede aanvullende zienswijze, hierop wordt in beantwoording zienswijze 10B gereageerd.

##### **Belangrijkste punten**

###### *Samenvatting:*

1. Stichting behoud Wilhelminapark en Geesten (indiener) constateert dat onder 'Maatschappelijk – 2' bedrijfsmatige activiteiten en ook zorgwonen mogelijk is. Indiener is van mening dat bedrijfsmatige activiteiten niet maatschappelijk zijn en de motie van de raad, over een percentuele beperking (30%) van Health en Science, niet met artikel 13.3 uit de Regels strookt. Daar wordt 10.000 m<sup>2</sup> van het bvo van Oudendal genoemd. Dat betekent volgens indiener 50%.

###### *Reactie:*

Binnen de bestemming Maatschappelijk-2 zijn bedrijven in de Life Science Health Sector toegestaan. Indiener lijkt te veronderstellen dat bedrijfsachtige activiteiten an sich zijn toegestaan maar deze activiteiten zijn gekoppeld aan de Life Science Sector en gespecificeerd in Bijlage 3 (Staat van Instellingen en Bedrijven 'Life Science & Health'). Dit past binnen de aanwezige voorzieningen in en rondom het plangebied, het toegestane gebruik is maatschappelijk van aard en daarom op deze locatie ruimtelijk aanvaardbaar.

In artikel 13.3 (Maatschappelijk-2) van de planregels zijn specifieke gebruiksregels opgenomen ten aanzien van de Life Science & Health sector:

*'voor de instellingen en bedrijven voor Life Science & Health van de Staat van Instellingen en Bedrijven 'Life Science & Health' ten hoogste 10.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte is toegestaan'.*

Het bruto vloeroppervlak van bedrijven in de Life Science Health sector is dus gemaximeerd en heeft daarmee een ondergeschikt karakter.

Life Science & Health bedrijven kunnen (deels) beschikken over (gen-)laboratoria en kunnen bestaan uit hoogwaardige distributie en -productie, R&D-ruimten en -kantoren. De motie van de gemeenteraad gaat in op de hoogwaardige distributie en -productie, namelijk:

*'de productie- en distributiefaciliteiten genoemd in de definitie van Life Science & Health in het uiteindelijke bestemmingsplan tot een bepaald percentage van het oppervlak gemaximeerd wordt'.*

Naar aanleiding van de motie van de raad is in Bijlage 3 (Staat van Instellingen en Bedrijven 'Life Science & Health) van de planregels opgenomen dat de hoogwaardige distributie en productie maximaal 30% mag betreffen van het bruto vloeroppervlakte (bvo) van de gebouwen tezamen op de bestemmingsvlakken Maatschappelijk - 2. De maximale bvo van de gebouwen tezamen op de bestemmingsvlakken 'Maatschappelijk - 2' betreft circa 18.690 m<sup>2</sup>, en 30% van 18.690 m<sup>2</sup> bvo is circa 5.600 m<sup>2</sup> bvo. Van de toegestane 10.000 m<sup>2</sup> bvo Life Science & Health onder Maatschappelijk – 2 mag maximaal 5.600 m<sup>2</sup> bvo uit productie- en distributiefaciliteiten bestaan, indien de maximale bebouwing van 18.690 m<sup>2</sup> bvo is gerealiseerd. Met de hiervoor genoemde planregels wordt derhalve voldaan aan de motie van de gemeenteraad.

*Conclusie:*

Zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

*Samenvatting:*

2. Indiener vindt dat artikel 1.58 uit de Regels verduidelijkt moet worden en in elk geval "cumulatief" gemaakt worden. Voor indiener is onduidelijk wat precies de aard van de zorg is.

*Reactie:*

De constatering dat artikel 1.58 kan leiden tot discussie is juist. Inmiddels is het artikel door middel van een ambtelijke aanpassing gewijzigd.

*Conclusie:*

Een ambtelijke aanpassing is op dit punt in het bestemmingsplan doorgevoerd. Zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

*Samenvatting:*

3. Indiener stelt dat de parkeersituatie in het kerngebied (bos plus directe omgeving kasteel, met uitzondering van "de klinieken", het ponycentrum en de Julianaschool) onvoldoende geregeld is en exact gedefinieerd verdient te worden.

*Reactie:*

Het bestemmingsplan borgt dat bij ontwikkelingen voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd, volgens de door de gemeente vastgestelde parkeernormen. Het aantal benodigde parkeerplaatsen is afhankelijk van datgene wat er wordt gerealiseerd, en is afhankelijk van het aantal m<sup>2</sup> BVO dat wordt gerealiseerd. De locaties waar parkeerconcentraties mogelijk zijn, zijn op de planverbeelding aangegeven. Ook mogen parkeervoorzieningen onder voorwaarden gerealiseerd worden binnen tien meter van een gebouw. Verder zijn in de planregels de maximale ontwikkelmogelijkheden vastgelegd.

*Conclusie:*

Een ambtelijke aanpassing is op dit punt in het bestemmingsplan doorgevoerd. Zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

*Samenvatting:*

4. Indiener sluit zich ter zake alle genoemde gebouwen in het Endegeestgebied aan bij het advies van de Monumentencommissie (basis EGM rapport) en verzoekt het advies van de Monumentencommissie op te volgen.

*Reactie:*

In de afweging met andere belangen is het advies van de Monumentencommissie grotendeels, maar niet volledig overgenomen. Voorts verwijzen wij u naar de beantwoording van de punten 14 en 16.

*Conclusie:*

Zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

*Samenvatting:*

5. Indiener geeft aan dat de ladderonderbouwning herzien moet worden op basis van de behoefte aan groen en natuur van mensen.

*Reactie:*

Gemeenten moeten plannen, die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken, motiveren met een behoefteonderzoek, de zogenaamde 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking'. Het gaat hierbij om plannen voor wonen, winkels, kantoren, bedrijventerreinen en overige stedelijke functies. De behoeftetoets naar groen en natuur valt hier niet onder, en is derhalve niet ladderplichting.

*Conclusie:*

Zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

*Samenvatting:*

6. Indiener is van mening dat bedrijfsactiviteiten als een laboratorium, distributie en productie niet in dit gebied thuishoren.

*Reactie:*

In het gebied worden alleen functies toegevoegd die de allure en de functies van De Geesten ondersteunen en versterken. In de door de gemeenteraad vastgestelde Gebiedsvisie De Geesten d.d. 3 juni 2021 staat dat het programma in Endegeest het liefst aanvullend dient te zijn op de voorzieningen van o.a. het Leiden Bio Science Park. De instellingen en bedrijven die vallen onder 'Life Science & Health' zijn gebaseerd op de beschrijving in het bestemmingsplan dat Leiden geeft voor het Bio Science park en als bijlage 3 (Staat van Instellingen en Bedrijven 'Life Science & Health') bij de planregels gevoegd. Hieronder vallen ook hoogwaardige laboratoria, distributie- en productiebedrijven. Deze distributie en productiebedrijven mogen overigens maximaal 30% betreffen van het bvo van de gebouwen tezamen op de bestemmingsvlakken 'Maatschappelijk - 2' en hebben daarmee een ondergeschikt karakter. Zie ook de beantwoording onder 1.

*Conclusie:*

Zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

*Samenvatting:*

7. Indiener is van mening dat een stapeling van beschermingen (Rijksmonument, NNN, kastelen/landgoederen biotoop, Rijksbeschermd dorpsgebied) op een gebied veel ernstiger genomen moeten worden dan elk van de beschermingen apart. Indiener constateert dat noch in de Gebiedsvisie, noch in het Beeldkwaliteitsplan, noch in de toelichting van het OBP serieus wordt ingegaan op die stapeling. Er wordt niet beargumenteerd waarom verstedelijking en of veranderingen dan wel toegestaan zouden mogen worden. Indiener stelt dat de voorgestelde plannen strijdig zijn met de stapeling van beschermingen en niet goed beargumenteerd.

*Reactie:*

De cultuurhistorische en natuurlijke waarden in het gebied De Geesten worden met het bestemmingsplan geborgd door:

- De dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie', gerelateerd aan het rijksbeschermd dorpsgezicht, afkomstig uit de aanwijzing als rijksbeschermd dorpsgezicht (Bijlage 3 bij de toelichting) en het bestemmingsplan "Wilhelminapark en geesten".
- De functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden' op ter plaatse van de bestemming 'Groen', afkomstig uit het bestemmingsplan "Wilhelminapark en geesten".
- De gebiedsaanduiding 'overige zone – Natuurnetwerk Nederland', zoals opgenomen in de Algemene aanduidingsregels maar abusievelijk verkeerd benoemd op de plankaart.
- De drie dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie'.

De beschermingen zijn dus opgenomen en geborgd als aanduidingen en dubbelbestemmingen in het bestemmingsplan en zullen integraal worden betrokken bij de beoordeling van bouwplannen.

Uitgangspunt voor de vastgestelde Gebiedsvisie d.d. 3 juni 2021 is 'behoud door ontwikkeling'. Om het kasteel voor de toekomst duurzaam te behouden, dient gezocht te worden naar een haalbaar en passend programma voor het kasteel en de bijgebouwen. Een bestemmingsverruiming van het kasteel en de kasteelondersteunende bijgebouwen is daarbij essentieel. In het bestemmingsplan is gezocht naar een balans tussen enerzijds het financieel mogelijk maken van een ontwikkeling en anderzijds het behouden van de waarden van het gebied. Het Beeldkwaliteitsplan geeft de inrichting- en beeldkaders voor de nieuwe ontwikkelingen waarmee tevens de cultuurhistorische waarden worden gerespecteerd. Aan de gemeenteraad zal worden voorgesteld om het Beeldkwaliteitsplan te verankeren in het gemeentelijk welstandsbeleid, zodat bouwplannen in het gebied moeten voldoen aan de in het beeldkwaliteitsplan opgenomen algemene en bijzondere (welstands)criteria.

Kasteel Endegeest is door de provincie niet aangewezen als een kasteelbiotoop, maar als een landgoedbiotoop. Binnen de landgoedbiotoop wordt, met uitzondering van de vervanging van het Dienstencentrum, geen nieuwe bebouwing gerealiseerd. De sloop-nieuwbouw van het dienstencentrum en de bestemmingsverruiming van het kasteel en de kasteel ondersteunende gebouwen is gericht op verbetering en versterking van de waarden van het gebied. Zie ook de Welstandscriteria in het Beeldkwaliteitsplan, pagina 13.

Binnen de zone met de hoogste archeologische waarde en bescherming vindt geen nieuwbouw plaats.

*Conclusie:*

Zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

*Samenvatting:*

8. Indiener geeft aan dat het OBP een veel groter gebied dan alleen Endegeest en Overgeest betreft. Op 28 mei 2019 is in de raad een motie aangenomen om het gehele bestemmingsplan integraal aan te pakken. Indiener is van mening dat hier niet aan wordt voldaan en het ontbreekt aan consistent beleid.

*Reactie:*

Op 28 mei 2019 heeft de gemeenteraad van Oegstgeest de Nota van Uitgangspunten Wilhelminapark en de Geesten vastgesteld. Daarbij is tevens een amendement aangenomen op 31 mei 2019, dat aanvullende uitgangspunten voor de Gebiedsvisie meegeeft. Namelijk: *'de Nota van Uitgangspunten wordt uitgewerkt in één geïntegreerde gebiedsvisie voor het gehele huidige bestemmingsgebied Wilhelminapark en Geesten die de versterking van samenhang van de gebieden nastreeft'*.

Het amendement vraagt om een integrale gebiedsvisie, niet een integraal bestemmingsplan. Deze integrale gebiedsvisie is op 3 juni 2021 vastgesteld door de gemeenteraad. Aangezien de definitieve plannen voor Overgeest nog niet gereed zijn, is dit gebied conserverend bestemd.

*Conclusie:*

Zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

## **NNN-ontheffing**

*Samenvatting:*

9. Indiener constateert dat in de Gebiedsvisie en Beeldkwaliteitsplan een fietspad wordt aangegeven dat door Natuurnetwerk Nederland (NNN)-gebied loopt. Volgens indiener is voor zulke fietspaden ontheffing van de provincie nodig. Indiener behoudt zich het recht voor, om als die ontheffing ooit gegeven wordt, alsnog een zienswijze in te dienen. Indiener vindt een fietspad door NNN-gebied onjuist en in strijd met de algemene regels die gelden voor bescherming van NNN-gebied.

*Reactie:*

De mogelijkheid om een fiets-/voetpad aan te leggen binnen de bestemmingen 'Groen' en 'Agrarisch' bestaat al in het thans vigerende bestemmingsplan. Met het beoogde fietspad tussen Weidepaviljoen en de Wassenaarseweg nabij het revalidatiecentrum is bedoeld om het fietsnetwerk fijnmaziger te maken en daarmee het fietsverkeer te stimuleren. Tevens wordt hiermee het agglomeratieperspectief tussen Leiden Bio Science Park en Park Endegeest bevorderd voor langzaam verkeer. Tegen de aanleg van deze fietsverbinding zijn meerdere zienswijzen binnengekomen. De gemeente heeft na heroverweging van de diverse belangen besloten dit fietspad vooralsnog niet aan te leggen en onderzoekt of een alternatieve fietsverbinding mogelijk is.

*Conclusie:*

Nu in het ontwerpbestemmingsplan geen tracé is opgenomen voor de in de Gebiedsvisie genoemde fietsverbinding, leidt dit niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### **Ontbreken cultuurhistorische onderzoek**

*Samenvatting:*

10. Indiener stelt dat een cultuurhistorisch onderzoek ontbreekt in het OBP. Volgens indiener is het rijksbeschermd dorpsgezicht te beschouwen als een rijksmonument. Voorts valt het plangebied volledig binnen het gebied dat in het "Besluit algemene regels ruimtelijke ordening" (Barro) is aangewezen voor nationaal belang 'Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde'. Indiener is van mening dat de gemeente heeft verzuimd om voor het landgoed Endegeest een rijksmonumentenstatus te verkrijgen en de gemeente had vanwege de cultuurhistorische waarde van dit erfgoed het RCE in moeten schakelen alvorens een OBP ter inzage te leggen. Indiener verzoekt alsnog het RCE in te schakelen en vraag om een mening van het RCE.

*Reactie:*

Op basis van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in de toelichting van elk bestemmingsplan een beschrijving te worden gegeven van de aanwezige cultuurhistorische en archeologische waarden van het plangebied. Landgoed Endegeest ligt in een rijksbeschermd dorpsgezicht. Als bijlage 2 bij de toelichting van het bestemmingsplan is de toelichting bij de aanwijzing van het gebied 'Wilhelminapark en Geesten' als rijksbeschermd dorpsgezicht gevoegd. Hierin staan de cultuurhistorische waarden van het gebied beschreven. Ook wordt er, door de dubbelbestemming cultuurhistorie, voldaan aan de bescherming van het rijksbeschermd dorpsgezicht.

Bij het vaststellen van een bestemmingsplan voor een rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht speelt de RCE geen rol. Het vaststellen van een bestemmingsplan is een bevoegdheid van de gemeenteraad en provincies controleren of die bevoegdheid goed wordt toegepast. Gemeenten kunnen de RCE bij planvorming wel om advies vragen, als het gaat om een verandering die van wezenlijke invloed is op het karakter van een beschermd stads- of dorpsgezicht. Dat is hier niet het geval.

Bij wijzigingen van een rijksmonument kan het dat de gemeente ook advies moet vragen aan de RCE. Dit doet de gemeente in elk geval bij activiteiten die het wezen van het rijksmonument (kunnen) raken.

*Conclusie:*

Zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

### **Ontbreken effecten analyse**

*Samenvatting:*

11. Volgens indiener worden de effecten op de voorgestelde plannen voor Endegeest niet inzichtelijk gemaakt. Indiener is van mening dat het gebied ten behoeve van de projectontwikkelaar wordt over-ontwikkeld met bedrijven voor Health en Science (van pillenfabriek tot distributie), hotel, wellness en 150 zorgwoningen. Al die functies geven het gebied een volledig andere beleving.

Indiener vindt dat er grondig onderzocht dient worden of de landschappelijke waarde, de cultuurhistorische waarde, de natuur in Endegeest en de huidige autistische patiënten daar mee gediend zijn. Overigens is het OBP volgens indiener op veel andere punten niet in overeenstemming met de unanieme raadsnotie van 28 mei 2019. Indiener stelt dat een logische en goed doorwrochte koppeling tussen gebiedsvisie, beeldkwaliteitsplan en OBP in samenhang met alle genoemde beschermingen en een goede effectenanalyse voor dit kwetsbare gebied ontbreekt. De effecten hebben volgens indiener betrekking op:

- a. Algemeen: de plannen en functies die de ontwikkelaar voor ogen heeft zijn niet duidelijk en wisselen voortdurend. Voor indiener is het een groot raadsel waarom de achtereenvolgende wethouders Oudendal protegeren en of sauveren.
- b. Rust in het landgoed: Indiener geeft aan dat de in het OBP voorgestelde bedrijvigheid niet met de rust strookt. Het OBP gaat volgens indiener voorbij aan de maatschappelijke verantwoordelijkheid, compassie en barmhartigheid die de gemeente heeft of zou moeten hebben voor de langdurige (>100 jaar) patiëntenzorg die in dat gebied plaatsvindt.
- c. Het aanzicht: Indiener geeft aan dat parkeren in het gebied geminimaliseerd dient te worden. Het Landgoed Endegeest wordt beschermd middels de aanwijzing rijksbeschermd Dorpsgezicht. De huidige parkeervoorzieningen zijn daarop geminimaliseerd en nog net acceptabel. Indiener constateert dat het bvo in het kerngebied vrijwel wordt verdubbeld naar 20.000 m<sup>2</sup>. Indiener is van mening dat de benodigde parkeerruimte voor die vierkante meters BVO niet adequaat wordt aangegeven. De vrijheden die het college zich toegeëigend heeft om het parkeren voor die ca 20.000 m<sup>2</sup> bvo mogelijk te maken staan volgens indiener niet in verhouding tot de landschappelijke waarde van dit gebied. Indiener maakt hier ernstig bezwaar tegen.
- d. De natuurwaarden: Grote delen van het Endegeesterlandgoed vallen onder de provinciale bescherming NNN. De quick-scan Flora en Fauna overtuigt indiener niet. De natuurwaarde wordt volgens indiener niet in groter perspectief van gemeente Oegstgeest geplaatst. De gemeente heeft nauwelijks groen van betekenis. Indiener geeft aan dat de effecten van over-ontwikkeling in het gebied op de biodiversiteit niet worden besproken of onderzocht.

*Reactie:*

Er is een goede koppeling tussen de Gebiedsvisie, Beeldkwaliteitsplan en bestemmingsplan, namelijk doordat de vastgestelde gebiedsvisie, met de beoogde ontwikkelingen, de basis vormt van het bestemmingsplan De Geesten. Het behouden en realiseren van ruimtelijke kwaliteit bij deze ontwikkelingen is geborgd in het Beeldkwaliteitsplan De Geesten. De Gebiedsvisie en Beeldkwaliteitsplan zijn beide bijlagen van de Toelichting van het bestemmingsplan.

Uitgangspunt in de Gebiedsvisie is 'behoud door ontwikkeling' (zie ook antwoord 7). De beoogde maatschappelijke bestemmingen komen al in vergelijkbare hoeveelheden voor in het gebied. Om de gebouwen meer eigentijds te kunnen gebruiken en daarmee deze monumenten voor de toekomst te behouden, worden een aantal functies toegevoegd. Tevens wordt ingezet op behoud en versterking van het groen.



Het besluit ruimtelijke ordening schrijft voor dat *'in een ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat plannen haalbaar en uitvoerbaar zijn. Hiertoe moet voldoende onderzoek worden uitgevoerd'*. De onderzoeken van het bestemmingsplan (opgenomen in de 'Bijlagen') geven samen het effect van de nieuwe ontwikkeling op het gebied. In de Toelichting staan de effecten in hoofdstuk 5 'Omgevingsaspecten' beschreven.

*Conclusie:*

Zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

### **Ontbreken landschappelijke-waarden onderzoek**

*Samenvatting:*

12. Indiener vindt dat het landschappelijke waarden onderzoek (zoals aangegeven in het rapport van de Monumentencommissie d.d. 4 mei 2021) alsnog uitgevoerd moet worden en dat de conclusies en aanbevelingen overgenomen moeten worden. Indiener behoudt zich alle rechten voor om als het landschappelijke waarden onderzoek dan alsnog verschijnt, een zienswijze daarop te geven.

*Reactie:*

Wij verwijzen naar de beantwoording van punt 1 van de aanvullende zienswijze 10A.

*Conclusie:*

Zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

### **Ontbreken ecologisch onderzoek**

*Samenvatting:*

13. Er is een quickscan flora en fauna gemaakt. Indiener stelt dat een ecologisch onderzoek ontbreekt. Indiener vindt dat alsnog een ecologisch onderzoek uitgevoerd moet worden en dat de conclusies en aanbevelingen dan overgenomen moeten worden. Indiener behoudt zich alle rechten voor om als het ecologisch rapport dan alsnog verschijnt een zienswijze daarop te geven.

*Reactie:*

Het besluit Ruimtelijke ordening schrijft voor dat bij een bestemmingsplan onderzoek gedaan moet worden naar flora en fauna. Een quickscan volstaat in deze fase. Hierbij wordt nagegaan welke beschermde soorten voorkomen en/of verwacht kunnen worden. In de quickscan wordt aangegeven of aanvullend onderzoek nodig is. Wanneer dat het geval is, wordt dit uitgevoerd wanneer plannen concreter zijn. Tevens kan bepaald worden of een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming nodig is bij of voorafgaand aan een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

Voor het plangebied is, op basis van de quickscan, bijvoorbeeld gebleken dat een vervolgonderzoek ten behoeve van de vleermuizen, gierzwaluw en huismus noodzakelijk is voor de Julianaschoollocatie. Deze is inmiddels uitgezet en het resultaat wordt in oktober verwacht.

*Conclusie:*

Zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

**Ontbreken kwaliteitsteam en maquette**

*Samenvatting:*

14. Indiener is van mening dat een maquette onontbeerlijk is om goed inzicht te krijgen over de bouwkundige veranderingen in het landschap. Indiener is ook van mening dat er een kwaliteitsteam conform het advies van de Monumentencommissie ingesteld moet worden. Indiener behoudt zich alle rechten voor om na het verschijnen van een maquette alsnog een zienswijze te kunnen geven.

*Reactie:*

Er wordt een kwaliteitsteam ingesteld, zie hiervoor ook de beantwoording onder 12. Met betrekking tot de maquette is aan de raad gevraagd of een digitale applicatie ook kan volstaan. Het instellen van een kwaliteitsteam en het maken van een maquette vallen overigens buiten de scope van het bestemmingsplan.

*Conclusie:*

Zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

**Beeldkwaliteitsplan/Gebiedsvisie**

*Samenvatting:*

15. Volgens indiener is in het Beeldkwaliteitsplan een abstracte verhandeling opgenomen over welstandcriteria. De gebiedsvisie blijft volgens indiener steken in abstracte wensen en ideeën. Uiteindelijk mondt het beeldkwaliteitsplan volgens indiener uit in een beschrijving hoe de nieuw te bouwen gebouwen eruit zouden moeten komen te zien. Indiener stelt dat alleen een maquette uitsluitsel kan brengen over het beeld dat zal ontstaan bij uitvoering van de verstelijking in de plannen.

*Reactie:*

Zie beantwoording bij 12 en 14.

*Conclusie:*

Zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

## **Bouw- en nokhoogten**

### *Samenvatting:*

16. Indiener stelt dat op pagina 31 van het Beeldkwaliteitsplan de voorgestelde nieuwe nokhoogten het kasteel nietig doen lijken. Niet alleen door de hoogte van de nokken, maar ook in samenhang met de voorgestelde volumens van de gebouwen. Indiener deelt het commentaar van de Monumentencommissie en vindt de voorgestelde bouwhoogten niet acceptabel. Indiener wijst ook de vergroting van het Gezondheidscentrumgebouw alsmede de nieuwbouw van het gebouw aan de westflank af. Indiener is van mening dat het mortuarium naast het nieuwe voorgestelde gebouw (westflank) als een 'vlag op een modderschuit' staan. Eenzelfde argumentatie geldt voor het Kruispuntgebouwtje naast het voorgestelde Gezondheidscentrumgebouw. Indiener stelt dat dit alles in strijd is met de eerder aangehaalde paragraaf op pagina 15 van het Beeldkwaliteitsplan.

### *Reactie:*

Voorafgaand aan het ontwerpbestemmingsplan is gebiedsvisie vastgesteld, bijlage 1 bij de toelichting. Deze heeft als doel een integrale visie neer te leggen voor het plangebied. In de gebiedsvisie zijn ook de bouwhoogten, footprint etc. voor de verschillende gebouwen opgenomen (vanaf pagina 65).

Over het westelijke bouwvlak<sup>5</sup> staat in de gebiedsvisie dat de architectuur van nieuwe gebouwen of veranderde bestaande gebouwen passend moet zijn binnen de specifieke bestaande landgoedomgeving en de bestaande paviljoenstructuur hetgeen een logisch passende, ondergeschikte, relatie impliceert met het kasteel.

De goot- en bouwhoogten en toename van bouwvolumes zijn niet alleen op de planverbeelding en in de planregels geborgd, maar ook in het beeldkwaliteitsplan. Het beeldkwaliteitsplan fungeert als een gebiedsgericht welstandskader voor het plangebied en maakt onderdeel uit van de toelichting bij het bestemmingsplan.

De Monumentencommissie Oegstgeest heeft een advies gegeven ten aanzien van Landgoed Endegeest. De monumentencommissie geeft in haar advies (kort gezegd) aan dat met de bouwhoogte wellicht moeilijk voldaan kan worden aan de vereiste paviljoenstructuur, die een ondergeschikte relatie met het kasteel veronderstelt. De monumentencommissie geeft óók aan dat met toepassing van een (visueel)verlaagde dakgoot en specifieke architectonische middelen toch voldoende mogelijkheden zijn om een passend voorstel in te dienen. Hierbij is volgens de monumentencommissie eventuele bijsturing van een kwaliteitsteam in een vroeg stadium van belang.

Allereerst wordt benadrukt dat in het beeldkwaliteitsplan (op pagina 33) staat dat de nieuwe bebouwing niet hoger wordt dan het kasteel, dat een nokhoogte van 19 meter heeft. Daarnaast zijn in het Beeldkwaliteitsplan – in navolging op de Gebiedsvisie – welstandscriteria opgenomen die zien op massa en hoofdvorm, architectuur, dakvorm en detaillering, materiaal en kleur en omgeving gebouw en terreininrichting.

---

<sup>5</sup> Het westelijk bouwvlak ligt nabij Kasteel Endegeest, zie pagina 66 van de Gebiedsvisie.

Een samenspel tussen “massa en hoofdvorm”, architectuurvormen, dakvorm en detaillering, materiaal en kleur, vormen samen de criteria om te kunnen voldoen aan de paviljoenstructuur en de ondergeschiktheid aan het kasteel.

In het beeldkwaliteitsplan worden derhalve de kaders gegeven die ervoor zorgen dat de omliggende gebouwen zorgvuldig worden ontworpen (door – zoals volgt uit de welstandscriteria in het beeldkwaliteitsplan – onder meer door het gebruik van architectonische middelen) zodat de positie van het kasteel als hoofdmonument versterkt wordt. Doordat de nieuw te realiseren gebouwen aan die ontwerpeisen moeten voldoen, zullen de gebouwen met drie lagen met kap goed in de omgeving passen en ondergeschikt zijn aan het kasteel. Naar aanleiding van de raadsnotie d.d. 3 juni 2021 wordt hiertoe een kwaliteitsteam samengesteld. Dit kwaliteitsteam zal hier in een vroeg stadium bij betrokken worden, juist om de kwaliteiten van het gebied te bewaken.

Het bestemmingsplan maakt beperkte ontwikkelingen in het gebied mogelijk omdat het uitgangspunt (in de Gebiedsvisie) is ‘behoud door ontwikkeling’, zie ook beantwoording punt 7.

De huidige plaats van het mortuarium ligt binnen het westelijk bouwvlak. Om het mortuarium te behouden, en te kunnen benoemen tot monument, wordt het westelijk bouwvlak verplaatst richting de Endegeesterstraatweg. Door de Monumentencommissie is over deze verplaatsing een positief advies uitgebracht.

*Conclusie:*

Zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

## **School**

*Samenvatting:*

Indiener zet grote vraagtekens bij het grote bouwvolume, de hoge nokhoogten en de erfafstanden van de geplande school voor de VSO Leo Kanner. Indiener kan voor de school niet akkoord gaan met het Beeldkwaliteitsplan zoals het er nu uitziet en heeft twee bezwaren:

17. Minimaal zes monumentale bomen langs de Rhijngeesterstraatweg zouden moeten worden gekapt omdat de in- en uitgang naar de Rhijngeesterstraatweg dat noodzakelijk maakt.
18. Eén erfgrans loopt langs een rijksmonument (tuin, gebouwen en een 19<sup>e</sup> eeuw trekkas) van het Landgoed Rhijngeest. Zoals het nu in het Beeldkwaliteitsplan voorgesteld wordt, komt er een twaalf meter hoge gevel op die erfgrans. Dit is onacceptabel en getuigt van geen enkel respect voor ‘de burens’ en het rijksmonument.

*Reactie:*

Het kappen van bomen wordt beoordeeld bij de aanvraag van de omgevingsvergunning en valt daarmee buiten de scope van het bestemmingsplan. Dit punt speelt wel een rol bij de keuze voor de bebouwingsvariant van de VSO Leo Kanner.

Voor de bouw van de VSO Leo Kanner op de Julianaschoollocatie zijn een aantal massastudies uitgewerkt. Naar aanleiding van de uitkomst van deze massastudies is in het bestemmingsplan een bouwvlak met bij behorende bouwhoogten opgenomen waarbinnen de varianten kunnen worden gerealiseerd. In deze variant is ook rekening gehouden met het direct aangrenzende rijkmonument en zijn erfbebouwing.

*Conclusie:*

Zienswijze 17 leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Zienswijze 18 leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan, zijnde op andere gronden dan deze zienswijze.

## **Parkeren**

*Samenvatting:*

19. Indiener mist duidelijkheid over de groene corridor en het parkeerterrein Julianaschool. Is het een groene corridor of een parkeerplaats.
20. "Blik" verstoppert achter hagen is niet goed genoeg, vindt de indiener. Het blijft een parkeerplaats geen openruimte meer.
21. De indiener vraagt met de meest grote klem het parkeren in Endegeest goed te verankeren in het bestemmingsplan. Een en ander in overeenstemming met de cultuurhistorische- en landschappelijke waarde van het gebied.

*Reactie:*

19. Uit de massastudie voor VSO Leo Kanner op de voormalige Julianalocatie, is gebleken dat een aanzienlijk deel van het parkeerterrein benodigd blijft voor het schoolvervoer. De mogelijkheden van het parkeerterrein naast de Julianaschool worden opnieuw bekeken om te bezien of en hoe de 'Groene Corridor' kan worden versterkt.
20. Zoals gezegd is het uit het zicht parkeren vastgelegd als criteria in het Beeldkwaliteitsplan. Dit kan gebeuren door achter gebouwen te parkeren of ingepast in het groen (achter hagen/tussen bomen etc.), waardoor het parkeren ruimtelijk passend is. Zie ook de beantwoording onder 3.
21. Wij verwijzen naar de beantwoording bij punt 3.

*Conclusie:*

Zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## **Ondergronds bouwen**

*Samenvatting:*

Indiener vindt ingrepen in de bodem door ondergrondse parkeergarages of half verdiepte parkeerplaatsen ongewenst gezien de onderstaande punten:

22. Indiener constateert dat ondergrondse ruimten meegenomen moeten worden in het bvo, volgens NEN2580. In het kerngebied wordt evenwel voorgesteld de gebouwen met een bouwlaag te verhogen en daarmee bvo te creëren. Daaruit wordt geconcludeerd dat ondergrondse parkeergarages onder gebouwen niet toegestaan zijn, noch gepland zijn.

23. Voor "wonen" in het bestemmingsplangebied wordt een regeling opgenomen voor ondergronds bouwen. Voor Maatschappelijk, Maatschappelijk-1 en -2 niet.
24. Ondergronds bouwen geeft grote complicaties en risico's voor de omgeving voor wat betreft de ondergrondse waterhuishouding en mogelijke verzakkingen. Er is wel bodemonderzoek gedaan maar er is niet gekeken naar de waterhuishouding onder de grond.

*Reactie:*

22. De constatering dat ondergrondse ruimten meegenomen moeten worden in het bvo, volgens NEN2580, is juist. Volgens het bestemmingsplan mag er wel ondergronds geparkeerd worden (zie punt 23) mits de beschermde waarden niet worden aangetast. Bij de aanwijzing van verschillende gemeentelijke monumenten is het niet in de lijn der verwachting dat ondergronds parkeren wordt gerealiseerd.
23. Het is een juiste constatering dat ondergronds bouwen in de bestemming Wonen is beschreven in artikel 19.2.3. Voor de bestemmingen Maatschappelijk, Maatschappelijk 1 en 2 is voor ondergronds bouwen artikel 27 onder f van toepassing.
24. Om een omgevingsvergunning te kunnen verkrijgen moet worden aangetoond dat de te beschermen waarden binnen het plangebied niet onevenredig worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor herstel van die waarden niet worden verkleind. Een onderzoek naar de waterhuishouding – in het kader van de invloed op de landschappelijke, cultuurhistorische en/of natuurwaarden – kan hier onderdeel van uit maken.

*Conclusie:*

Zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

## **Flora en Fauna / paddenstoelen**

*Samenvatting:*

25. Goed onderzoek naar het veelal monumentale en beeldbepalende bomenbestand ontbreekt volgens indiener. Indiener geeft aan dat een veel grondiger flora- en faunaonderzoek moet plaatsvinden, waarbij ook de gevolgen van het OBP in kaart gebracht moeten worden.
26. In de Prioriteitszone 1 staan paddenstoelensoorten die op de zogenaamde 'Rode Lijst' staan. Indiener constateert dat in de Quicksan flora en fauna wel bij een opsomming van soortgroepen 'paddenstoelen' vermeld staat, doch verder is er in de quickscan niets over te vinden. De rode lijsten komen voort uit het Verdrag van Bern. Dit verdrag vraagt bijzondere aandacht voor soorten die met uitsterven worden bedreigd en kwetsbaar zijn. Indiener is van mening dat de gemeente dient mee te werken aan de bescherming van Rode Lijst paddenstoelsoorten en duidelijk te beschrijven hoe men daar invulling aan gaat geven.
27. Volgens indiener veroorzaakt het verschoven bouwvlak van de Blauwe tram-locatie dat enkele beeldbepalende monumentale bomen gekapt zouden moeten worden. Indiener is van mening dat er een andere locatie gevonden moet worden voor het bouwvlak van Rivierduinen.

*Reactie:*

25. Door Bomenwacht Nederland is voor Endegeest een kwantitatieve en kwalitatieve inventarisatie van bomen en bosplantsoenvakken verricht (d.d. 20 oktober 2017), als basis voor het huidige bomen beleid. Hierbij is een gemeentelijke Bomenlijst opgesteld waarin is aangegeven welke bomen een waardevolle of monumentale status genieten. Daarnaast staat het gebied Endegeest als Boomlocatie op de Groene Kaart. Indien bomen van de Bomenlijst door een bouwinitiatief worden geraakt, moet onder meer worden onderzocht of er alternatieven tot behoud van de houtopstand zijn (dit kan ook het aanpassen van het bouwplan zijn) (zie Bomenverordening 2019). Zie ook beantwoording bij punt 13.
26. Een aantal aanwezige paddenstoelen soorten komen voor op de Rode Lijst. De gemeente heeft hiervoor een wettelijke zorgplicht.

Aan de gronden binnen de prioritaire zone, maar buiten het NNN, wordt een bijzondere aanduiding toegekend, gekoppeld aan een aanlegvergunningstelsel met de voorwaarde dat onderzoek moet worden gedaan naar aanwezige beschermde paddenstoelen en de voorwaarde dat de werkzaamheden de paddenstoelen niet onevenredig aantasten.

27. Het verleggen van het bouwvlak 'Blauwe tram-locatie' naar het zuiden is gebeurd ten behoeve van mogelijk maken van de Groene corridor. In overleg met Rivierduinen, de Monumentencommissie en afvaardiging van de Welstandscommissie is er voor gekozen om het bouwvlak te verruimen, zonder de bebouwingsmogelijkheden te vergroten. Op deze manier kunnen bouwinitiatieven makkelijker ingepast worden rekening houdend met de aanwezige beschermde bomen.

*Conclusie:*

Zienswijzen 25, 26 leiden niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Zienswijze 27 is ambtelijk aangepast.

## **Verkeersonderzoek**

*Samenvatting:*

28. Indiener geeft aan dat Overgeest conserverend wordt bestemd en daarom niet is meegenomen in het verkeersonderzoek. Indiener is van mening dat het verkeersonderzoek in zijn totaliteit (ook met mogelijk andere projecten in Oegstgeest) bekeken moet worden en derhalve overgedaan moet worden.
29. Het rapport stelt op pagina 3: "*Gegeven de uiteenlopende mogelijkheden voor de invulling van het gebied en de onzekerheid die daarmee gepaard gaat, is voor dit verkeersonderzoek daarom het uitgangspunt genomen dat de nieuwe ontwikkelingen in het gebied een vergelijkbare mobiliteitsbehoefte kennen als de bestaande functies in het gebied*". Deze stellingname vindt indiener wel een bijzondere vereenvoudiging. Elke in het OBP opgenomen categorie heeft een eigen parkeerbehoefte die ten opzichte van de huidige situatie hoger ligt. Daarnaast wordt op pagina 6 gesteld dat men voor Maatschappelijk/Zorg uitgaat van de bestaande situatie. Volgens indiener staan veel gebouwen leeg en wordt op die manier een grove onderschatting gemaakt als je vanuit die situatie gaat extrapoleren.

Daarnaast geeft indiener aan dat op pagina 7 de verkeersdruk verder wordt uitgewerkt naar ratio van de vergroting van footprint en niet naar vergroting van bvo. De opbouw van de verkeersgeneratie is onnavolgbaar en onjuist. Zowel naar functie als naar generatie naar oppervlakte worden volgens indiener twee fouten gemaakt. De verkeersdruk is veel te laag ingeschat en niet goed beargumenteerd. Indiener vindt dat om deze reden het verkeersonderzoek herzien moet worden.

30. In het OBP dienen maatregelen over het stuk weg tussen het Wittehuis en de Willebrord-rotonde opgenomen te worden. Voor indiener is duidelijk dat dat stuk weg door combinatie met een fietspad op de rijbaan te smal is. Extra verkeer maakt e.e.a. des te nijpender.
31. Daarnaast geeft indiener aan dat de Willibrord-rotonde nu al niet veilig is – zo wordt geschreven. Gezien de foutieve aannames over de verkeersintensiteiten vanuit Endegeest - bijvoorbeeld wordt er voorbijgegaan aan bedrijfsactiviteiten- is juist de spitsproblematiek op die rotonde een issue. In het OBP dienen maatregelen dienaangaande opgenomen te worden.
32. Er wordt uitgegaan van 300 leerlingen. Wat de maximale capaciteit van de nieuwe school wordt en wat dan een mogelijke toekomstige verkeersgeneratie wordt, wordt volledig in het midden gelaten. Het verkeersonderzoek moet volgens indiener aangepast worden op huidige en mogelijk toekomstige groei van leerlingen.

*Reactie:*

- 28, 29. Bij de vaststelling van de Gebiedsvisie in 2021 en het opstellen van onderhavig bestemmingsplan zijn de definitieve ontwikkelingen voor Overgeest (nog) niet bekend en/of duidelijk. Daarom is er voor gekozen het gebied Overgeest conserverend te bestemmen.

Voor de tijdelijke functie die Overgeest voor statushouders en spoedzoekers gaat faciliteren, is een parkeer- en verkeersonderzoek (d.d. 30 juni 2021) uitgevoerd. Uit het onderzoek is gebleken dat door de tijdelijke huisvesting extra verkeersbewegingen van en naar de planlocatie zullen plaatsvinden. Dit aantal ligt echter lager dan in de oorspronkelijke situatie die binnen het bestemmingsplan mogelijk is. Dit correspondeert dus met het verkeersonderzoek bestemmingsplan De Geesten van Goudappel Coffeng (d.d. 1 juni 2021) waarin Overgeest conserverend is meegenomen. De verkeersgeneratie- en parkeerberekeningen zijn namelijk gebaseerd op de maximale planologische invulling van de functies zoals die nu ook in het gebied voorkomen en planologisch zijn toegestaan. De berekeningen zijn uitgevoerd met het verkeersmodel, waarin het gebied de Geesten (huidig en toekomstig) qua aanwezige functies met een verkeersgeneratie/parkeerbehoefte op basis van het bvo of anderszins is opgenomen. Met 'bestaande situatie' wordt gerefereerd aan het actuele basisjaar van het verkeersmodel. Dat momenteel deels sprake is van leegstand maakt daarvoor niet uit. Dit is een gangbare benadering/gangbaar onderzoek voor het in beeld brengen van de effecten van (her-)ontwikkeling. Het verkeersonderzoek geeft daarmee een goed beeld van de te verwachten intensiteiten/intensiteitstoename.

30. Het bestemmingsplan is niet het kader waarin verkeersmaatregelen worden uitgewerkt. Het bestemmingsplan regelt de functies (in dit geval verkeersfunctie). Op welke wijze die wordt ingevuld is nog te bepalen.
31. De Willibrord-rotonde valt buiten de scope van het bestemmingsplan.



32. Het Programma van Eisen van VSO Leo Kanner geeft dat de nieuwe schoolbebouwing een footprint van maximaal 2.600 m<sup>2</sup> en een bvo van circa 5.100 m<sup>2</sup> heeft. Dit is passend voor 300 leerlingen. Om die reden is in het, als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegde, verkeersonderzoek, gerekend met 300 leerlingen.

*Conclusie:*

Zienswijzen leiden niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

**Diversen**

*Samenvatting:*

33. Art. 13.4 (Regels) is volgens indiener niet goed geformuleerd. Het kan omgekeerd gebruikt worden. Indiener vindt opheldering nodig waarom een bouwvlak op de kaart ten noorden van de Kasteellaan is opgenomen, terwijl op de kaart zichtbaar is dat dit bouwvlak, conform de afspraken, verschoven is naar het zuiden van de Kasteellaan en dat in samenhang daarmee het mortuarium verschoven zou worden. Indiener vindt dat dit artikel geherformuleerd moet worden en dat opheldering noodzakelijk is. Dit ter voorkoming dat ten gevolge van het niet juist juridisch formuleren ineens twee gebouwen verrijzen aan de Kasteellaan.
34. In 3.1 wordt omschreven dat voor Overgeest een gebiedsvisie is gemaakt en dat dit document is vastgesteld door B&W. Er zijn zienswijzen ingediend, maar deze zijn volgens indiener nooit in de raad besproken en deze gebiedsvisie heeft derhalve geen status in omgevingsrecht. Hetzelfde geldt voor het ambitiedocument (20 juni 2017).
35. Indiener constateert dat het Wittehuis fout op de kaart staat. Op de kaart is aangegeven dat deze locatie maatschappelijk is en wordt niet vermeld dat er zich ook horeca bevindt. Indiener stelt dat de kaart aangepast dient te worden.
36. Weliswaar is er nu op de plaats de voorgestelde hoofdroute voor fietsen een onverhard fietspad, doch indiener stelt zich op het standpunt dat een verhard fietspad vanaf de Dirck van Swietenlaan naar de Endegeesterstraatweg in het bos ongewenst en onnodig is. De natuur dient beschermd te worden.

*Reactie:*

33. In artikel 13.2.1. onder f en g en artikel 13.4 is geborgd dat één van de bouwvlakken ('wetgevingzone – wijzigingsgebied 1' of 'specifieke bouwaanduiding - A') aan de Kasteellaan mag worden bebouwd, niet twee. Artikel 13.2.1. onder f en g luiden:
- f) ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - A' mag uitsluitend een gebouw worden gebouwd als ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - B' geen gebouw is gebouwd of ingevolge een omgevingsvergunning kan worden gebouwd;*
- g) ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - B' mag uitsluitend een gebouw worden gebouwd als ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - A' geen gebouw is gebouwd of ingevolge een omgevingsvergunning kan worden gebouwd.*

Vervolgens kan met artikel 13.4 de bestemming 'maatschappelijk – 2' van 'wetgevingzone – wijzigingsgebied 1' worden gewijzigd in 'Groen', mits vast is komen te staan dat er plaats is voor de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - A' een gebouw ten behoeve van de bestemming 'Maatschappelijk - 2' is gebouwd of ingevolge een omgevingsvergunning kan worden gebouwd. Zienswijze leidt niet tot een planaanpassing.

34. Voor Overgeest is eerder een gebiedsvisie opgesteld. Voor Endegeest is een ambitiedocument gemaakt. Met beide documenten heeft het college van B&W ingestemd. Op 31 mei 2018 heeft de gemeenteraad van Oegstgeest een motie aangenomen waarin het college is opgedragen om voor het gebied Wilhelminapark en Geesten een integrale en samenhangende nota van uitgangspunten op te stellen. Op 28 mei 2019 heeft de gemeenteraad van Oegstgeest de Nota van Uitgangspunten Wilhelminapark en de Geesten vastgesteld. Daarbij is tevens een amendement aangenomen, dat aanvullende uitgangspunten voor de gebiedsvisie meegeeft. Waaronder dat deze Nota van Uitgangspunten wordt uitgewerkt in één geïntegreerde gebiedsvisie voor het gehele huidige bestemmingsgebied Wilhelminapark en Geesten die de versterking van samenhang van de gebieden nastreeft. Deze gebiedsvisie De Geesten is op 3 juni 2021 vastgesteld door de gemeenteraad en vervangt o.a. de eerdere gebiedsvisie voor Overgeest. De gebiedsvisie van 3 juni 2021 geldt als uitgangspunt voor het voorliggende bestemmingsplan.
35. Voor het restaurant aan het Witte Huis is een horeca-aanduiding opgenomen in de Verbeelding. Voor wat betreft een horecavoorziening in het woonzorgcentrum van het Witte Huis geldt dat dit een onderschikte functie heeft ten opzichte van de zorgwoningen, en om die reden niet als zodanig is opgenomen in de Verbeelding.
36. De verbinding door het bos is een logisch vervolg op het recent (2018) aangelegde fietspad vanaf de Dirck van Swietenlaan met onderdoorgang onder de A44 richting Nieuw Rijngeest. Hiermee wordt een logische verbinding tussen dat fietspad en de Endegeesterstraatweg gecreëerd. Het gaat hier over - voor het grootste deel al aanwezige - (wandel)paden door de zuidrand van het bos aansluitend op het pad langs de parkeerplaats.

Bij nadere planuitwerking door de eigenaar wordt onderzocht in hoeverre verstoring kan optreden en hoe dit kan worden tegen gegaan indien dit fietspaden worden. Over de materialisatie, passend binnen het NNN-gebied, van deze verbinding moet nog gesproken worden met de Provincie Zuid-Holland.

*Conclusie:*

Zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

## Het proces

### *Samenvatting:*

Indiener geeft aan dat het eerste OBP onder grote druk tot stand is gekomen en de kwaliteit van dit plan daar ook naar is. Het tweede OBP is niet veel beter en een gegarandeerd recept voor juridische problemen. Veel essentiële informatie en belangrijke onderzoeken zijn op het moment van de besluitvorming nog niet aanwezig en niet gedeeld met belanghebbenden.

Indiener geeft aan dat dit zeer ongebruikelijk is en wijst op het ontbreken van de bereidheid om burgers bij dit belangrijke proces te betrekken. Dat is in strijd met wettelijke procedures, regels van democratie, goed bestuur en een recept voor grote juridische problemen in de toekomst.

## Aanbevelingen

### *Samenvatting:*

37. Concluderend vindt indiener dat het OBP teruggenomen moet worden voor een volledige herziening. Indiener heeft daarvoor de volgende aanbevelingen:

- Laat door gerenommeerde bureaus de ontbrekende studies maken.
- Maak het probleem kleiner in plaats van groter. Ga terug naar het vigerende bestemmingsplan. Zoek goed uit of Rivierduinen/Oudendal Groep nog wel bouwrechten heeft. De bouwrechten zijn immers 10 jaar niet gebruikt. Er staat al jarenlang veel leeg. Waarom dan toch weer bouwen in het kerngebied?
- Bedenk dat de snelle groei van de gemeente Oegstgeest ook de vraag naar maatschappelijk functies met zich meebrengt. Houd dit unieke en maatschappelijke gebied daarom ook maatschappelijk.
- Entameer gesprekken tussen Rivierduinen en de Oudendal Groep, opdat de gebouwen in zeker het kerngebied optimaal gebruikt worden. Mogelijk is daar een kleine financiële tegemoetkoming van de gemeente voor nodig. Maar dat is altijd nog beter dan geld weggooien aan eindeloze studies waar niets mee gebeurt.
- Houd rekening met de al een eeuw lange bijzonder plek en bijzondere zorg en rust die psychiatrische patiënten nu eenmaal nodig hebben.
- Als er dan toch gebouwd moet worden, doe dat dan met maximaal het oppervlak in m<sup>2</sup> volgens het vigerende bestemmingsplan (vergroot dat niet!), maar zoek plekken in het gebied die echt uit het zicht zijn. Bijvoorbeeld voor Rivierduinen nabij de klinieken of op het terreintje waar het Meandergebouw staat.
- Houd de parkeerruimte op de bestaande plaats, gelegen naast de Julianaschool aan de Rhijngeesterstraatweg ter voorkoming dat al het "blik" verstopt achter nieuw aangeplante groene hagen in het landgoed zijn plaats vindt. Iedereen wil immers het open karakter van het gebied behouden. Vergroot het bvo niet. Houd het probleem klein.

### *Reactie:*

37. Er is voldaan aan de wettelijke procedures om een compleet bestemmingsplan met onderzoeken/studies ter inzage te leggen. De onderzoeken zijn uitgevoerd door gerenommeerde bureaus en openbaar geworden bij de terinzagelegging. Het bestemmingsplan wordt na beoordeling van de ontvangen zienswijzen zo nodig aangevuld en/of gewijzigd.

De ruimtelijke ontwikkelingen die met voorliggend bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, hebben allen een maatschappelijk karakter. In aanvulling op het voorgaande bestemmingsplan worden de bestemmingen 'Maatschappelijk - 1' en 'Maatschappelijk - 2' toegevoegd, waarbinnen een beperkte verruiming van functies mogelijk is geworden om behoudt door gebruik van de aanwezige monumenten een bredere basis te geven.

Het uitgangspunt voor het bepalen van de te realiseren nieuwe bebouwing is het amendement van de gemeenteraad van Oegstgeest van mei 2019. Hierin is bepaald dat binnen het gebied Endegeest de totale footprint van aan bebouwing (bestaand en nieuw te realiseren) nooit meer dan 12% van het gebied mag zijn. In de door de gemeenteraad vastgestelde Gebiedsvisie De Geesten d.d. 3 juni 2021 is opgenomen dat dit percentage nu uitkomt op 11,85%, tevens wordt het uitgangspunt gehanteerd 'behoud door ontwikkeling'. Veel van deze bouwrechten zijn al bestaand in het vigerend bestemmingsplan.

*Conclusie:*

Zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## 4.11 INDIENER ZIENSWIJZE 10A: STICHTING BEHOUD WILHELMINAPARK EN GEESTEN

### **Inleiding**

Stichting Behoud Wilhelminapark en Geesten (indiener) heeft onderzoeks- en planbureau voor groen erfgoed in Nederland 'Arcadië' ingeschakeld ten einde te onderzoeken welke effecten de bouwmogelijkheden uit het ontwerpbestemmingsplan hebben op de landschappelijke waarden van De Geesten. Ook heeft indiener Arcadië verzocht te beoordelen of er voldoende gekeken is naar die effecten tijdens het opstellen van de gebiedsvisie en het bestemmingsplan. Dit heeft geresulteerd in het rapport 'Het park van Endegeest te Oegstgeest - Tuinhistorisch onderzoek en aanbevelingen' d.d. 16 september 2021 welke als bijlage bij indieners' aanvullende zienswijze is ontvangen.

Hoewel de aanvullende zienswijze en het Arcadië-rapport buiten de reactietermijn zijn ontvangen, wordt deze wel voorzien van een reactie in deze nota.

### *Samenvatting:*

1. Indiener is van mening dat de gebiedsvisie - waarop het ontwerpbestemmingsplan is gebaseerd onvolledige, onjuiste en verouderde gegevens bevat ten aanzien van de tuinhistorische waarden van het terrein. Omdat daarnaast geen inzicht wordt gegeven in de effecten van de gebruiksfase, is het betoog van de gemeente Oegstgeest volgens indiener niet deugdelijk. Indiener meent dat het ontbreken van een landschappelijk-historisch onderzoek evenals een natuurhistorisch-onderzoek leidt tot een ondeugdelijke grondslag voor een bestemmingsplan. Uit de tuinhistorische verkenning blijkt volgens indiener dat er bij de voorbereiding van het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende naar de tuinhistorische en cultuurhistorische waarden van Endegeest is gekeken. Nader onderzoek voor de beoogde planvorming is volgens indiener noodzakelijk om beter inzicht te verkrijgen in de ontwikkelingsgeschiedenis van de aanleg als geheel en in de actuele situatie en van onderdelen in detail.

### *Reactie:*

Aan het bestemmingsplan ligt de Gebiedsvisie ten grondslag. De visie is vastgesteld door de raad in 2020 en herzien in 2021. De Gebiedsvisie is voorafgegaan door het Ambitiedocument Park Endegeest van juni 2017. In het Ambitiedocument is gekeken naar de historische ontwikkeling van het landschap en de verschillende onderleggers:

- Beschermd dorpsgezicht (2006)
- Stedenbouwkundig kader Endegeest (2006)
- Bestemmingsplan (2010)
- Actualisatie kantorenstrategie
- Ondergrond
- Landgoedzone
- Landgoedbiotopen
- Zandnederzettingen
- Archeologie

Verder is een Nota van Uitgangspunten Wilhelminapark en Geesten (25-05-2019) opgesteld. Dit heeft in de Gebiedsvisie en het BP geleid tot behoud van het park. Hoewel in de gebiedsvisie geen specifieke paragraaf is gewijd aan tuinhistorie menen wij dat de landschappelijke en

cultuurhistorische waarden worden behouden. Het bestemmingsplan voorziet niet in wezenlijke aanpassingen van park Endegeest.

De rijksmonumenten zoals het kasteel, de obelisk en de ijskelder blijven geheel behouden. Het rijksbeschermd dorpsgezicht heeft een beschermde status die in het BP wordt gewaarborgd. Hetzelfde geldt voor de verschillende natuurwaardes die het gebied kent. Er wordt weliswaar nieuwe bebouwing mogelijk gemaakt, maar deze gebouwen geven geen wijzigingen in de parkstructuur. We verbeteren deze structuur door de verplaatsing van het westelijke bouwvlak buiten de Kasteellaan. De nieuwe bouwmogelijkheden zijn bovendien nodig om het landgoed toekomstbestendig te maken. Wij achten nadere onderzoek naar de landschappelijke en tuinhistorische waarden niet nodig. De Gebiedsvisie en de onderliggende NvU en het Ambitiedocument bieden voldoende inzicht in de aanwezige waarden en de effecten van het bestemmingsplan.

*Conclusie:*

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

*Samenvatting:*

2. De tuinhistorische, cultuurhistorische en natuurwaarden van Endegeest worden in de onderbouwende documenten bij het ontwerpbestemmingsplan op hoofdlijnen erkend door de vele beschermingen die erop zitten. Bij een nadere bestudering van deze beschermingen blijkt volgens indiener echter dat de inschrijving van Endegeest in het Rijksmonumentenregister met betrekking tot de historische park- en tuinaanleg onvolledig is en actualisatie behoeft.

*Reactie:*

Deze zienswijze heeft geen betrekking op de inhoud van het bestemmingsplan.

*Conclusie:*

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

*Samenvatting:*

3. Indiener is van mening dat het ontwerpbestemmingsplan is uitgewerkt op basis van een beeldkwaliteitsplan dat vooral de beoogde bebouwing en kavels faciliteert en niet integraal de terreininrichting rondom deze gebouwen.

*Reactie:*

Bij de verdere uitwerking van het plangebied wordt een kwaliteitsteam ingesteld met daarin verschillende disciplines waaronder een landschapsarchitect. Dit team beoordeeld de plannen integraal waarbij gekeken wordt naar de historische context en de natuurwaarden.

*Conclusie:*

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

*Samenvatting:*

4. Uit een bestudering van de stukken blijkt - naar de mening van indiener - dat de voorgenomen ontwikkelingen een schadelijke invloed hebben op de monumentale waarde van park en omgeving.

*Reactie:*

Wij delen die opvatting niet. Zie hiervoor onder 1. Het bestemmingsplan houdt voldoende rekening met de aanwezige monumentale waarde van het park en waarborgt dat die waarden niet worden aangetast.

*Conclusie:*

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

*Samenvatting:*

5. De tuinhistorische verwachting voor het studiegebied is volgens indiener – gelet op het Arcadië-rapport – dermate hoog dat op basis van deze planvorming het nodig is om een echte toekomstvisie op de park- en tuinaanleg te creëren. Dit ontbreekt in de stukken die behoren bij het huidige ontwerpbestemmingsplan. Indiener ageert hiertegen.

*Reactie:*

Wij verwijzen naar de beantwoording onder 1.

*Conclusie:*

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

*Samenvatting:*

6. Indiener is van mening dat een effectenanalyse ten aanzien van de tuin- en parkaanleg van Endegeest dient te worden opgesteld.

*Reactie:*

Wij achten een effectenanalyse niet nodig, zie hiervoor onder 1.

*Conclusie:*

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

*Samenvatting:*

7. Indiener sluit zich met Arcadië aan bij het advies van de Monumentencommissie Oegstgeest (verslag dd. 22 maart 2021) om een Kwaliteitsteam met de aanwezigheid van een landschapsarchitect in te stellen. Ten grondslag hiervan zou een tuinhistorisch onderzoek en effectenanalyse moeten liggen.

*Reactie:*

Zie hiervoor beantwoording onder 1 en 3.

*Conclusie:*

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

*Samenvatting:*

8. Indiener is van mening dat een integraal landschappelijk-historisch onderzoek evenals een natuurhistorisch-onderzoek dient te worden opgesteld waarbij tevens het aangrenzende gebied Rhijngest dient te worden betrokken.

*Reactie:*

Zie hiervoor onder 1.

*Conclusie:*

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.



## 4.12 INDIENER ZIENSWIJZE 10B: STICHTING BEHOUD WILHELMINAPARK EN GEESTEN

### **Inleiding**

Stichting Behoud Wilhelminapark en Geesten (indiener) zendt een tweede aanvullende zienswijze. Indiener acht dit geoorloofd. Hij stelt hierbij dat volgens recente jurisprudentie (mei jl.) onder meer door schrijven van de afdeling van de Raad van State, vanwege een uitspraak van het Europese hof, (het z.g. varkens in nood arrest), het hele zienswijzeregime op de schop is gegaan.

### *Samenvatting:*

In de regels dient naar de mening van indiener onder artikel 19 nog opgenomen te worden dat, maximaal 3 woonlagen toegestaan zijn. Dit:

- Om goede aansluiting te vinden met de overheersende bebouwing in het bestemmingsplangebied.
- Om recht te doen aan de eisen en de allure van het Rijks Beschermd dorpsgebied.
- Om storende hoogbouw te voorkomen.

### *Reactie:*

In de bouwregels (artikel 19.2) en op de verbeelding zijn de maximale bouwhoogtes en maximale goothoogtes vastgelegd. In het Beeldkwaliteitsplan zijn deze maximale hoogtes ook opgenomen en is bovendien het maximum aantal bouwlagen voor iedere locatie vastgesteld. Het maximum aantal bouwlagen voor nieuwe bebouwing bedraagt nergens meer dan drie lagen (+ kap). Daarmee wordt aansluiting gevonden bij de bestaande bebouwing in het plangebied, wordt recht gedaan aan de allure van het rijksbeschermd dorpsgezicht en wordt storende hoogbouw voorkomen.

### *Conclusie:*

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## 4.13 INDIENER ZIENSWIJZE 11: VAN DER FELTZ ADVOCATEN

### **Inleiding**

De brief d.d. 2 augustus 2021 is een zienswijze op nader aan te voeren gronden. Van der Feltz Advocaten verzoekt namens indiener – mede in verband met de vakantieperiode – hen een nadere termijn te stellen. Indiener is vervolgens in de gelegenheid gesteld om uiterlijk 26 augustus 2021 zijn zienswijze van nadere gronden te voorzien.

### *Samenvatting:*

1. Indiener acht de nieuwe, verruimde bebouwingmogelijkheden op het perceel van de voormalige Julianaschool ten behoeve van huisvesting van de Leo Kannerschool in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

### *Reactie:*

Voor het plangebied is gezocht naar een balans tussen enerzijds het financieel mogelijk maken van ontwikkelingen en anderzijds het behouden van de (natuur- en cultuurhistorische) waarden van het gebied. Het behouden van de bestaande waarden is onder meer gedaan door voor Endegeest, op basis van bouwvlak maatvoeringen, toegestane gebouwoppervlaktes en een maximale footprint van 12 procent in het gebied toe te staan. In het beeldkwaliteitsplan worden de kaders gegeven die ervoor zorgen dat de omliggende gebouwen zorgvuldig worden ontworpen en ondergeschikt zijn aan het kasteel.

Het programma van eisen van VSO Leo Kannerschool bestaat uit diverse onderdelen. Vooralnog is uitgegaan van de maximale bruto vloeroppervlakte (bvo) behorend bij 300 leerlingen. Het programma van eisen levert een totaal benodigde bvo op van ca. 5.100 m<sup>2</sup>. Met de maximale footprint van 2.600 m<sup>2</sup> volgens het bestemmingsplan, zal de bebouwing hierdoor niet tot twee bouwlagen beperkt kunnen blijven. De bebouwingmogelijkheden zijn derhalve verruimd ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. In de door de gemeenteraad vastgestelde Gebiedsvisie De Geesten d.d. 3 juni 2021 zijn de voorwaarden voor de nieuwbouw vastgelegd: goothoogte 10,5 meter, nokhoogte 13,5 meter en een maximale footprint van 2.600 m<sup>2</sup>.

Voor VSO Leo Kannerschool zijn op basis van het actuele programma van eisen een aantal massastudies uitgewerkt. Ook is een cultuurhistorische notitie opgesteld ten aanzien van de Julianaschool, dienstwoning en (kerkelijk) gebouw 'Irene'. Eén van de variantenstudies onderzoekt wat het zou betekenen voor de planopzet indien de Julianaschool wordt behouden.

Het in- en exterieur van het gebouw 'Irene' is in de loop der jaren dermate gewijzigd dat aan dit gebouw geen noemenswaardige cultuurhistorische waarde kan worden toegekend. En het is de wens dit gebouw te slopen. Hierdoor kan efficiënter gebruik worden gemaakt van het plot. Zo kan de bouwhoogte ter hoogte van de noordelijke erfgrans hierdoor teruggebracht worden tot 4 meter. Ook is het hierdoor mogelijk een substantiële strook grond vrij te houden tussen de perceelgrens en het bouwvlak. Waarbij ter hoogte van de monumentale trekkas van indiener een vrije ruimte van 5 meter is voorzien.

*Conclusie:*

Zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

**Ter inzagelegging twee ontwerpbestemmingsplannen**

*Samenvatting:*

2. Indiener is van mening dat het niet duidelijk is of het ontwerpbestemmingsplan uit 2020 is ingetrokken. Ook stelt zij dat niet duidelijk is wat er in het ontwerpbestemmingsplan van 2021 ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan uit 2020 is veranderd.

*Reactie:*

In de kennisgeving bij het ontwerpbestemmingsplan 2021 staat expliciet vermeld dat een nieuw ontwerp ter inzage wordt gelegd en op welke aspecten het ontwerpbestemmingsplan is gewijzigd. Beide ontwerpen zijn te raadplegen geweest op ruimtelijkeplannen.nl, herkenbaar aan hun eigen unieke IMRO-code en datering.

*Conclusie:*

Zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

*Samenvatting:*

3. Indiener is van mening dat in het kader van de rechtszekerheid de ontwerpbestemmingsplannen uit 2020 en 2021 allebei dienen te worden ingetrokken en vervolgens één bestemmingsplan opnieuw als ontwerp ter inzage wordt gelegd.

*Reactie:*

Het ontwerpbestemmingsplan 2020 (NL.IMRO.0579.BPDeGeesten-ON01) is inmiddels van ruimtelijkeplannen.nl verwijderd zodat geen misverstand kan bestaan over welk ontwerp uitgangspunt is voor de definitieve vaststelling van het bestemmingplan De Geesten (NL.IMRO.0579.BPDeGeesten-ON02).

*Conclusie:*

Zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

**Beschermd dorpsgezicht Wilhelminapark en Geesten**

*Samenvatting:*

4. De bepalingen uit artikel 24 van de Planregels zijn volgens indiener niet voldoende om de karakteristieke, samenhangende structuur en de ruimtelijke kwaliteit van het gebied te waarborgen. Om het beschermd dorpsgezicht Wilhelminapark en Geesten te beschermen, is het volgens indiener van belang om in het ontwerpbestemmingsplan al eisen te stellen met betrekking tot de maatvoering. Hierbij dient enerzijds te worden gekeken naar de karakteristiek van de bestaande bebouwing en anderzijds moet worden beoordeeld wat de bebouwingmogelijkheden zijn op het bouwvlak in het vigerende bestemmingsplan.

Als de bebouwingsmogelijkheden aanzienlijk verschillen ten opzichte van de bestaande mogelijkheden is – naar de mening van indiener – de kans op verstoring van het beschermd dorpsgezicht groter.

*Reactie:*

Binnen het bestemmingsplan zijn eisen gesteld aan de maatvoering van de bebouwingsmogelijkheden aan de hand van de criteria gesteld in het Beeldkwaliteitsplan. Belangrijk voor het erfgoed van het gebied is dat het gebruikt kan worden zonder schade te doen aan de cultuurhistorische waarden van het gebied. Dit houdt in dat er een afweging is gemaakt tussen de benodigde ruimte voor exploitatie en deze dusdanig in te passen zodat de benoemde waarden en typering worden gerespecteerd. Zo zal er voornamelijk binnen bestaande bouwvlakken ontwikkeld worden en de nieuwe bouwvlakken vallen binnen en versterken de paviljoenstructuur welke het gebied typeert. Hierdoor wordt er rekening gehouden met de waarden die worden benoemd in de toelichting bij het rijksbeschermd dorpsgezicht en blijft er ruimte voor een gezonde exploitatie van het gebied. Ook zullen de individuele bouwplannen worden getoetst aan de criteria uitgezet in de Welstandsnota en de aanvulling hierop vanuit het Beeldkwaliteitsplan. Waarbij wederom de waarden van het rijksbeschermd dorpsgezicht een prominente positie innemen.

*Conclusie:*

Zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

## **Leo Kannerschool**

*Samenvatting:*

5. Op de beoogde locatie van de VSO Leo Kannerschool geldt op grond van de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan een maximaal bebouwd oppervlak van 2.600 m<sup>2</sup> en een maximale bouwhoogte van 13,5 meter. Onder het vigerende bestemmingsplan geldt voor dezelfde gronden een bouwhoogte van slechts 4 meter. Daar komt nog bij dat artikel 30.1 van de planregels een binnenplanse afwijking mogelijk maakt van 10%, waardoor het maximaal bebouwd oppervlak en de maximale bouwhoogte nog eens 10% kunnen toenemen. Indiener ageert hiertegen.

*Reactie:*

Zie beantwoording bij punt 1. Met een aanpassing van artikel 30.1 van de planregels wordt de bebouwingsmogelijkheid van de VSO Leo Kanner nog verder ingeperkt.

*Conclusie:*

Zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

*Samenvatting:*

6. Indiener stelt voorts dat met de ruime(re) bebouwingsmogelijkheden op de beoogde locatie van de toekomstige Leo Kannerschool niet voldoende invulling wordt gegeven aan de bescherming van het beschermd dorpsgezicht Wilhelminapark en Geesten, doordat:
  - de bebouwing niet past bij de bestaande villabebouwing;
  - de bosaanleg minder op de voorgrond aanwezig zal zijn;

- als gevolg van de bebouwing doorzichten en zichtlijnen verdwijnen;
- in verband met de beoogde nieuwbouw minimaal zes monumentale bomen aan de Endegeesterstraatweg gerooid moeten worden om veilig te kunnen in- en uitwegen richting het nieuwe schoolgebouw.

*Reactie:*

Het bouwvlak van de huidige Julianaschoollocatie wordt weliswaar verdicht, maar dit is van geen enkele invloed op het achterliggende bos. Voorts worden onderzocht hoe (monumentale) bomen op het bouwvlak behouden kunnen blijven. Vooralsnog ziet het ernaar uit dat de monumentale bomen aan de Endegeesterstraatweg niet hoeven te wijken voor een eventuele inrit naar de school/parkeerterrein.

Het Beeldkwaliteitsplan fungeert hierbij als gebiedsgericht welstandskader voor dit specifieke plangebied, en is daarmee een aanvulling op de Welstandsnota. In het Beeldkwaliteitsplan is het bouwvlak voor de Leo Kannerschool/Julianaschool opgenomen en zijn welstandcriteria opgenomen. Het nieuwe schoolgebouw en het omliggende terrein moet een verbetering zijn voor de uitstraling van De Geesten in het algemeen en het kasteel en bijgebouwen in het bijzonder.

*Conclusie:*

Zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

*Samenvatting:*

7. Bij het voorgaande dient volgens indiener ook meegewogen te worden dat zijn perceel, het perceel ten noorden van de beoogde locatie voor de Leo Kannerschool, een rijksmonument is en daarmee een belangrijk onderdeel vormt van het beschermd dorpsgezicht Wilhelminapark en Geesten. Het realiseren van een aanzienlijk schoolgebouw op deze locatie doet volgens indiener des te meer afbreuk aan het rijksbeschermd dorpsgezicht Wilhelminapark en Geesten.

*Reactie:*

In de variantenstudies voor de nieuwbouw wordt rekening gehouden met de huidige beeldbepalende vormgeving in het gebied, zoals benoemd in de toelichting van het rijksbeschermd dorpsgezicht, en ook het perceel van indiener met de daarop liggende rijksmonumenten.

Vanuit cultuurhistorisch perspectief wordt er voorts aan gehecht dat het gebruik van deze locatie als school (sinds 1908) kan worden voortgezet. Onderdeel van de variantenstudies is dan ook een variant die voorziet in behoud van de huidige Julianaschool als onderdeel van de nieuwbouw voor de Leo Kannerschool. Andere nieuwbouwvarianten worden tevens uitgewerkt in de variantenstudies en vervolgens voorgelegd aan de gemeenteraad ter besluitvorming.

*Conclusie:*

Zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

*Samenvatting:*

8. In dit kader dient volgens indiener een grotere afstand aangehouden te worden van bebouwing tot zijn perceelgrens. Dit klemt volgens indiener te meer nu ook de trekkas op zijn perceel een (rijks)monument betreft, en op zeer korte afstand is gesitueerd ten opzichte van de beoogde locatie van de Leo Kannerschool.

*Reactie:*

Zie antwoord punt 1.

*Conclusie:*

Een aanpassing is op dit punt in het bestemmingsplan doorgevoerd, zij het op andere gronden dan deze zienswijze.

### **Welstandnormen in bestemmingsplan**

*Samenvatting:*

9. Indiener is van mening dat het van belang is voor de bescherming van het beschermd dorpsgezicht Wilhelminapark en Geesten welstandsnormen op te nemen in de Planregels. Op deze manier wordt volgens indiener een grotere en betere waarborg gecreëerd dat er enkel bebouwing gerealiseerd kan worden die past binnen het beschermd dorpsgezicht Wilhelminapark en Geesten.  
Volgens indiener kan een uitzondering gemaakt worden voor het opnemen van welstandsnormen in een bestemmingsplan, indien deze normen ter bescherming dienen van een beschermd dorpsgezicht. (ABRvS 26 november 2014, ECLI:NL:RVS:2014:4240, r. o. 5. 5. 1.)

*Reactie:*

Bij het bestemmingsplan is een beeldkwaliteitsplan voor De Geesten opgesteld en toegevoegd als bijlage van de Toelichting. Aan de raad zal worden voorgesteld om het Beeldkwaliteitsplan te verankeren in het gemeentelijk welstandsbeleid, zodat het Beeldkwaliteitsplan onderdeel wordt van de Welstandsnota (2015).

*Conclusie:*

Zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

*Samenvatting:*

10. Deze welstandsnormen dienen volgens indiener in ieder geval opgenomen te worden voor wat betreft de bebouwing op de beoogde locatie van de Leo Kannerschool. Deze locatie bevindt zich – naar de mening van indiener – op een belangrijk onderdeel van het beschermd dorpsgezicht aangezien het aangrenzende perceel het Rijksmonumentale perceel van indiener betreft.

*Reactie:*

Zoals in voorgaande beantwoording (te weten: punt 7, 8 en 10) wordt gesteld, wordt er in de variantenstudies voor de nieuwbouw op de beoogde locatie van de Leo Kannerschool rekening gehouden met de cultuurhistorische waarden van de bestaande bebouwing, het rijksbeschermd dorpsgezicht en het naastliggende perceel met de daarop liggende rijksmonumenten.

Ook wordt er middels het Beeldkwaliteitsplan verdere eisen gesteld aan het nieuwe schoolgebouw en het omliggende terrein.

Deze moet een toevoeging zijn voor de uitstraling van De Geesten in het algemeen en het kasteel en bijgebouwen in het bijzonder. De school moet een toevoeging zijn voor het gebruik van het landgoed. Nieuwe bebouwing dient te voldoen aan de eisen gesteld in het Beeldkwaliteitsplan dat voor dit gebied onderdeel wordt van de Welstandsnota. Daarmee is voldoende geborgd dat de beoogde nieuwbouw in balans zal zijn met de omgeving.

*Conclusie:*

Zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

## **Verkeersintensiteit**

*Samenvatting:*

11. In de Toelichting wordt gesproken over een verkeerstoename van 410 motorvoertuigen per etmaal vanwege de nieuwe ontwikkelingen in het ontwerpbestemmingsplan, bovenop de autonome ontwikkelingen. Dit komt volgens indiener niet overeen met hetgeen dat is opgenomen in het verkeersonderzoek. Uit het verkeersonderzoek volgt dat alleen de komst van Leo Kannerschool zorgt voor een toename van 510 verkeersbewegingen per werkdag. Daarnaast zorgt de uitbreiding van de horecamogelijkheid in het kasteel voor een toename van 390 verkeersbewegingen per werkdag.

Dit verschil valt volgens indiener te verklaren doordat in de toelichting de onder het vigerende bestemmingsplan bestaande, maar nog niet gerealiseerde, ontwikkelmogelijkheden worden gerekend tot de autonome ontwikkeling. Dit is volgens indiener echter niet terecht: het feit dat deze ontwikkelingen die mogelijk zijn onder het vigerende bestemmingsplan nog niet zijn gerealiseerd en het ontwerpbestemmingsplan dezelfde ontwikkelingen (weer) mogelijk maakt, betekent immers niet dat het verkeer dat afkomstig is van deze ontwikkelingen tot de autonome verkeersgroei kan worden gerekend. Deze groei is immers nog te beïnvloeden, door deze (nog niet gerealiseerde) ontwikkelingen al of niet opnieuw toe te staan. Bij de toetsing van het ontwerpbestemmingsplan moeten de ruimtelijke gevolgen van het voorliggende plan integraal worden beoordeeld is de mening van indiener. Het feit dat het vigerende bestemmingsplan deze ontwikkelingen ook al mogelijk maakte, doet hier volgens indiener niets aan af.

Indiener stelt dat het ontwerpbestemmingsplan een verkeerde voorstelling van zaken geeft op dit punt. De plantoelichting derhalve dient te worden aangepast en het ontwerpbestemmingsplan met de gewijzigde toelichting opnieuw ter inzage moet worden gelegd.

*Reactie:*

Voor bestemmingsplannen wordt in de regel, ook omdat soms nog niet alle functies bekend of ingevuld zijn, uitgegaan van de maximale planologische mogelijkheden. Dat betekent dat ook de slechts deels of niet-gerealiseerde mogelijkheden uit het oude bestemmingsplan de basis vormen voor de toekomstige 'autonome' verkeersgeneratie c.q. daarin meegenomen worden.

Vergelijking van de verkeersgeneratie op basis van de maximale planologische mogelijkheden van het huidige bestemmingsplan met de verkeersgeneratie van het nieuwe plan, leidt dan tot de in het plan opgenomen toename van 410 motorvoertuigen per etmaal. Deze conclusie is dan ook geen verkeerde voorstelling van zaken.

*Conclusie:*

Zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

*Samenvatting:*

12. Het is indiener onduidelijk of rekening is gehouden met de toename van verkeersbewegingen ten gevolge van de tijdelijke huisvesting van statushouders en spoedzoekers waarvoor op 7 juli jl. een omgevingsvergunning is verleend.

*Reactie:*

Voor de tijdelijke functie die Overgeest voor statushouders en spoedzoekers gaat faciliteren is een parkeer- en verkeersonderzoek (d.d. 30 juni 2021) uitgevoerd. Uit het onderzoek is gebleken dat door de tijdelijke huisvesting (ten opzichte van de situatie dat de gebouwen leeg staan) extra verkeersbewegingen van en naar de planlocatie zullen plaatsvinden. Dit aantal ligt echter lager dan in de oorspronkelijke situatie, toen deze gebouwen nog in gebruik waren bij Rivierduinen. Dit correspondeert dus met het verkeersonderzoek bestemmingsplan De Geesten van Goudappel Coffeng (d.d. 1 juni 2021) waarin Overgeest conserverend is meegenomen. De verkeersgeneratie- en parkeerberekeningen zijn namelijk gebaseerd op de maximale planologische invulling van de functies zoals die nu ook in het gebied voorkomen en planologisch zijn toegestaan.

*Conclusie:*

Zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

*Samenvatting:*

13. Indiener merkt op dat het verkeersonderzoek verschillende onzorgvuldigheden bevat. Zo wordt gezegd dat de komst van de Leo Kannerschool zorgt voor 510 extra verkeersbewegingen per werkdag. In de totale verkeersgeneratie wordt echter rekening gehouden met 513 verkeersbewegingen per werkdag. Daarnaast wordt de volgende rekensom gemaakt:  $513 + 390 + 750 = 1.652$ . De uitkomst van deze som zou echter 1.653 moeten zijn. Indiener concludeert hiermee dat het verkeersonderzoek onzorgvuldig is.

*Reactie:*

De aangegeven verschillen zijn marginaal en voornamelijk het resultaat van presentatie van afgeronde getallen. Deze verschillen leiden - ook als van de worst case-situatie wordt uitgegaan - niet tot andere inzichten.

*Conclusie:*

Zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.



*Samenvatting:*

14. Indiener kan niet uitsluiten dat zijn geconstateerde onzorgvuldigheden ook kleven aan (en doorwerken in) andere conclusies die in het verkeeronderzoek worden getrokken, onder meer voor wat betreft de te nemen maatregelen:

In het verkeeronderzoek is aangegeven dat de Rhijngeesterstraatweg ter hoogte van ongeveer het gemeentehuis en de Wilibrord-rotonde een te smal profiel heeft dat niet aan de ontwerprichtlijnen voldoet. Indiener merkt op dat in het ontwerpbestemmingsplan - zonder verdere toelichting - niets is gedaan met het advies uit het verkeeronderzoek om het profiel van de Rhijngeesterstraatweg te veranderen.

*Reactie:*

De Rhijngeesterstraatweg heeft op het aangegeven deel inderdaad een smal profiel. Het bestemmingsplan is echter niet het kader waarin verkeersmaatregelen worden uitgewerkt. Het bestemmingsplan regelt de functies (in dit geval verkeersfunctie). Op welke wijze die wordt ingevuld is nog te bepalen.

*Conclusie:*

Zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

## **Parkeren**

*Samenvatting:*

15. Indiener stelt dat in het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende rekening is gehouden met verkeerspieken bij het opengaan en sluiten van de beoogde Leo Kannerschool-locatie.

*Reactie:*

De wijze waarop het parkeren, halen en brengen van leerlingen van VSO Leo Kannerschool wordt vormgegeven, wordt nog uitgewerkt. In de verkeersgeneratieberekeningen is rekening gehouden met de verkeersproductie en -attractie van de school (zie bijlage 1 verkeeronderzoek).

*Conclusie:*

Zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

*Samenvatting:*

16. Indiener stelt dat in de Planregels niet voldoende is gewaarborgd dat bij de realisering van parkeergelegenheid, voldoende rekening wordt gehouden met de groene omgeving, althans dat parkeergelegenheid groen wordt ingepast. Indiener acht het dan ook van belang dat in de planregels een voorwaardelijke verplichting wordt opgenomen dat een bouwwerk pas mag worden gebouwd of van functie mag wijzigen als de parkeergelegenheid kwalitatief hoogwaardig in de groene omgeving wordt ingepast, bij voorkeur met verwijzing naar een concreet inrichtingsplan.

*Reactie:*

Het bestemmingsplan borgt dat bij ontwikkelingen voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd, volgens de door de gemeente vastgestelde parkeernormen. Het aantal benodigde parkeerplaatsen is afhankelijk van datgene wat er wordt gerealiseerd, en is afhankelijk van het aantal m<sup>2</sup> BVO dat wordt gerealiseerd. De locaties waar parkeerconcentraties mogelijk zijn, zijn op de planverbeelding aangegeven. In het Beeldkwaliteitsplan (pagina 46) zijn algemene criteria opgenomen, waarin staat dat parkeren uit het zicht en in groen gerealiseerd dient te worden. Ook mogen parkeer-voorzieningen onder voorwaarden gerealiseerd worden binnen tien meter van een gebouw. Verder zijn in de planregels de maximale ontwikkelmogelijkheden vastgelegd.

*Conclusie:*

Een ambtelijke aanpassing is op dit punt in het bestemmingsplanplan doorgevoerd. Zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

#### 4.14 INDIENER ZIENSWIJZE 12: ADVIESCOMMISSIE GROEN EN NATUUR

##### *Samenvatting:*

1. Adviescommissie Groen en Natuur (indiener) stelt dat het ontwerpbestemmingsplan De Geesten volledig afgestemd moet worden op bestaande beschermende maatregelen, zoals rijksbeschermd dorpsgezicht, Natuurnetwerk Nederland (NNN) en landgoedbiotoop, en deze drie in samenhang. Alle onderdelen vormen immers een ensemble. Indiener stelt dat dit de beste waarborg voor handhaving van rust in het gebied – een belangrijke voorwaarde voor instandhouding van de natuurwaarden – en rust voor de zorgpatiënten die in het gebied worden verpleegd, biedt. Volgens indiener dienen het voorliggende ontwerpbestemmingsplan en aanhangende documenten in dat licht te worden geïnterpreteerd en aangepast.

##### *Reactie:*

De cultuurhistorische en natuurlijke waarden in het gebied De Geesten worden met het bestemmingsplan geborgd door:

- De dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie', gerelateerd aan het beschermd dorpsgebied, afkomstig uit het voorgaande/vigerende bestemmingsplan.
- De functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden' op de bestemming 'Groen', afkomstig uit het voorgaande/vigerende bestemmingsplan.
- De gebiedsaanduiding 'overige zone – Natuurnetwerk Nederland', zoals opgenomen in de Algemene aanduidingsregels maar abusievelijk verkeerd benoemd op de plankaart.
- De drie dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie'.

De beschermingen zijn opgenomen als aanduidingen en dubbelbestemmingen in het bestemmingsplan en zullen integraal worden betrokken bij de beoordeling van de individuele bouwplannen.

##### *Conclusie:*

Zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

##### *Samenvatting:*

2. Indiener stelt dat de "Groene corridor" ter hoogte van poortgebouw en Julianaschool een functieloos concept is en dient als ruimtelijk instrument te worden geschrapt. De nieuw aan te leggen corridor komt uit op het parkeerterrein naast de Julianaschool, waar volgens de plannen de Leo Kannerschool gevestigd zal worden (in de bestaande school of nieuwbouw). Een verbinding op die plaats zal - na ontmantelen van de parkeerplaats - ingericht kunnen worden als openbaar groen, maar groen op de kaart is nog geen natuur met ecologische waarde. Daarnaast geeft indiener aan dat volledige ontmanteling van de parkeerplaats een onrealistische gedachte is, omdat er voor aanvoer van de scholieren parkeerruimte nodig is. Bovendien stelt indiener dat het plan bestaat er een fietspad aan te leggen, wat in strijd is met de aanleg van een groene en ecologisch functionerende verbindingzone. Voorts geeft indiener aan dat de corridor precies in de zichtas van het kasteel ligt, die het beste onaangetast kan doorlopen tot de Julianaschool. Indiener is van mening dat de (gedeeltelijk) te handhaven parkeerplaats groener kan worden ingericht (meer "uit het zicht").

*Reactie:*

Met dit bestemmingsplan wil gemeente Oegstgeest inzetten op behoud en versterking van het groen, door een voor wandelaars en fietsers toegankelijk aaneengesloten groengebied te maken. Door de groengebieden van Rhijngest en Endegeest met elkaar te verbinden ontstaat er naar onze mening een betere ruimtelijke kwaliteit en ruimtelijke samenhang in de huidige versnipperde NNN-structuur en de provinciale Landgoederenzone van het gebied.

Echter uit de massastudie voor de VSO Leo Kannerschool op de voormalige Julianalocatie is gebleken dat het geheel opheffen van het parkeerterrein niet mogelijk is. De Leo Kannerschool heeft namelijk een voorziening voor het schoolvervoer nodig. De mogelijkheden van het parkeerterrein naast de Julianaschool worden opnieuw bekeken. Tevens wordt gekeken naar mogelijkheden om parkeren in het landgoed te beperken en elders, buiten de NNN-zone, te plaatsen. Zolang dit nog niet rond is, moet de mogelijkheid tot parkeren in het bestemmingsplan gegeven worden. Het uitgangspunt van het 'vergroenen' van de parkeerplaats blijft bestaan.

Op de juiste wijze ingepast kan een fietspad samengaan met de groene verbindingszone. Over de materialisatie, passend binnen het NNN-gebied, van deze verbinding zal afstemming gezocht moeten worden met Provincie Zuid-Holland.

*Conclusie:*

Zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

*Samenvatting:*

3. Indiener geeft aan dat in de Gebiedsvisie staat dat er op verschillende plaatsen wandelpaden zullen worden verwijderd, met name in het bosperceel begrensd door de Geversstraat, Endegeesterlaan en Endegeesterstraatweg. Dit bosperceel is onderdeel van de NNN-structuur. Voorts geeft indiener aan dat het park van Landgoed Endegeest van aanzienlijke ouderdom is en dankzij terughoudend beheer een grote rijkdom is ontwikkeld in bodemfauna, overige fauna en flora. Volgens indiener leidt het verwijderen van paden en de voorgestelde herstructurering van het bos niet tot ecologische winst en is om meerdere redenen af te raden. De NNN-structuur ligt er niet voor niets. De paden in het aangegeven bosperceel zijn bovendien onderdeel van het oorspronkelijke ontwerp met enkele latere ontstane aanvullingen. Indiener is daarom van mening dat de padenstructuur het stempel 'cultureel' draagt en tot erfgoed dient te worden gerekend. Indiener stelt dat het padenpatroon niet dient te worden aangepast. Derhalve maakt indiener bezwaar tegen het verwijderen van wandelpaden en het maken van open plekken in het bosperceel begrensd door de Geversstraat, Endegeesterlaan en Endegeesterstraatweg. Daarnaast geeft indiener aan dat de in de Gebiedsvisie opgenomen kaarten en bijbehorende legenda niet duidelijk weergeven om welke paden het precies gaat en wat de toegedachte functie van de paden is. Indiener is van mening dat fietsen op de meeste paden op het landgoed hoogst ongewenst is.

*Reactie:*

In het bestemmingsplan heeft dit deel van het gebied de bestemming 'Groen' en de aanduiding NNN. Daarin zijn wandel- en fietspaden mogelijk. Het eventueel laten vervallen van wandelpaden wordt in overleg met de terreinbeheerder/-eigenaar op een later moment onderzocht. Zie ook punt 5.

*Conclusie:*

Zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

*Samenvatting:*

4. Indiener vraagt om het geplande fietspad vanuit de Dirck van Swietenlaan naar de Julianaschool niet aan te leggen op de wijze als voorgesteld, maar een eventuele verbinding op een meer logische manier oplossen en buiten het bos van Rhijngest te blijven. Het bos - eigendom van het Zuid-Hollands Landschap - ligt in de NNN-zone en de NNN-structuur ligt er niet voor niets.

*Reactie:*

Het genoemde gebied voor dit fietspad heeft bestemming 'Groen' en aanduiding 'NNN'. De verbinding door het bos is een logisch vervolg op het recent (2018) aangelegde fietspad vanaf de Dirck van Swietenlaan met onderdoorgang onder de A44 richting Nieuw Rijngeest. Hiermee wordt een logische verbinding tussen dat fietspad en de Endegeesterstraatweg gecreëerd. Het gaat hier over - voor het grootste deel al aanwezige - (wandel)paden door de zuidrand van het bos aansluitend op het pad langs de parkeerplaats.

Bij nadere planuitwerking door de eigenaar wordt onderzocht in hoeverre verstoring kan optreden en hoe dit kan worden tegen gegaan indien dit fietspaden worden. Over de materialisatie, passend binnen het NNN-gebied, van deze verbinding moet nog gesproken worden met de Provincie Zuid-Holland.

*Conclusie:*

Zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

*Samenvatting:*

5. Indiener geeft aan dat het geplande fietspad van de Wassenaarseweg langs het kasteel naar de Endegeesterstraatweg niet aangelegd moet worden als aangegeven op kaarten in het Beeldkwaliteitsplan aan de oostzijde van de zuidelijke zichtas, maar aan de westzijde van die zichtas en buiten de NNN-structuur. De oostelijke variant, als aangegeven in het Beeldkwaliteitsplan, zou een waardevol deel van NNN doorsnijden. Daarbij geeft indiener aan dat een breed fietspad met verlichting met begeleidend wandelpad niet past in de gevoelige omgeving. Het zou bovendien conflicteren met 'Prioritaire Zone 2' (Beeldkwaliteitsplan 3.1), die terecht ontzien wordt vanwege aanzienlijk ecologisch en biodiversiteitsbelang en binnen de NNN-structuur liggend. Indiener stelt dat het de voorkeur verdient om, als er al een snellere fietsverbinding naar de Wassenaarseweg zou moeten komen, deze aan te leggen ten westen van het Landgoed Endegeest, ten westen van de zuidelijk zichtas en buiten de uitloper van de NNN-structuur. Daar zou een fietspad de minste verstoring opleveren en na oversteken van de Wassenaarseweg direct aansluiten op wegen in het Leiden Bio Science Park.

*Reactie:*

Tegen de aanleg van deze fietsverbinding zijn meerdere zienswijzen binnengekomen. De gemeente heeft na heroverweging van de diverse belangen besloten dit fietspad vooralsnog niet aan te leggen en onderzoekt of een alternatieve fietsverbinding mogelijk is (buiten NNN).

*Conclusie:*

Nu in het ontwerpbestemmingsplan geen tracé is opgenomen voor de in de Gebiedsvisie genoemde fietsverbinding, leidt dit niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

*Samenvatting:*

6. Indiener verzoekt om de NNN-structuur in het gehele ontwikkelingsplan te respecteren en intact te laten. Indiener geeft aan dat bij alle voorgestelde ontwikkelingen in het gebied De Geesten hier nadrukkelijk rekening mee dient te worden gehouden. Indiener geeft aan dat op vele plaatsen hier te makkelijk mee wordt omgegaan:

- een fietspad door de zuidrand van het bos van Rhijngest (in bezit van het Zuid-Hollands Landschap);
- een fietspad vanaf de Wassenaarseweg het landgoed in en vervolgens dwars door een zeer belangrijk onderdeel van de NNN-structuur;
- een groot bouwvlak of erf rond het receptiegebouw/poortgebouw dat veel afsnoept van bijzondere gebieden ('Prioritaire Zone 1 en 2', Beeldkwaliteitsplan 3.1).

Indiener stelt dat voor bovenvermelde voorstellen betere oplossingen te vinden zijn die de NNN-structuur ongemoeid laat.

*Reactie:*

Zie beantwoording bij punt 4 en 5.

In de Gebiedsvisie wordt het terrein rondom het receptiegebouw/poortgebouw aangeduid als tuin/buitengebied. Het gebied heeft de bestemming groen en is in eigen beheer van de ontwikkelaar. Het betreft geen bouwvlak dus er worden geen gebouwen op gerealiseerd. Het noordoostelijke gedeelte van de tuin behoort tot NNN en deel dit overlapt met Prioritaire Zone 1. In NNN mogen, zonder ontheffing van de provincie c.q. zonder omgevingsvergunning en verklaring van geen bedenkingen van de provincie, geen (bouwwerken of andere) werkzaamheden (zie artikel 29.1. Regels bij het bestemmingsplan) worden uitgevoerd. De zorgplicht ten aanzien van soorten van de Rode Lijst, zoals paddenstoelen, is wettelijk geregeld.

*Conclusie:*

Zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

*Samenvatting:*

7. Indiener geeft aan dat het bouwvlak van het receptiegebouw/poortgebouw beperkt moet worden, met name in noordelijke richting vanwege conflicterende situatie met ecologische waarde van 'Prioritaire Zone 1'. Immers in noordelijke richting zou de bodem ongeroerd moeten blijven om de ecologische waarde te kunnen behouden, dus het afbreken van latere aanbouw is prima, maar verdere ontwikkelingen buiten het sloopvlak zijn ongewenst. Indiener geeft aan dat op de kaart meer ruimte gereserveerd lijkt te worden voor "ontwikkelingen" dan in dit gevoelige gebied gewenst is.

*Reactie:*

Zie beantwoording bij punt 6.

Het bouwvlak van het receptiegebouw is niet vergroot ten opzichte van het bestaande gebouw.

*Conclusie:*

Zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

*Samenvatting:*

8. Indiener stelt dat bodemberoering in grote delen van het Landgoed Endegeest ongewenst is in verband met de bodemgesteldheid. Ondergronds parkeren dient daarom niet te worden gefaciliteerd, terwijl de regels voor ondergronds bouwen moeten worden aangescherpt. Bouwkundige aanpassingen om het parkeerprobleem en vooral het beeldbepalende aspect daarvan op te lossen door ondergronds parkeren als mogelijkheid te benutten dienen daarom niet te worden toegelaten. Een voorstel om parkeren te concentreren op de bestaande parkeeraccommodatie naast de Julianaschool aan de Endegeesterstraatweg lijkt daarom op zijn plaats. De "Groene corridor" is al als ongewenst en functieloos omschreven (zie zienswijze 2). Ondergronds bouwen wordt onder voorwaarden toegestaan (Gebiedsvisie, Artikel 18). Indiener stelt dat bovenstaande beperking aan de voorwaarden voor ondergronds bouwen dient te worden toegevoegd.

Indiener vraagt nadrukkelijk aandacht voor de desastreuze gevolgen van zware belasting door voertuigen bij bouwwerkzaamheden en tijdelijke depots van bouw- en sloopmaterialen. Aangezien de grondwaterstand in het gebied van groot belang is voor het behoud van de natuurwaarden - met name bomen - vraagt indiener nadrukkelijk overleg vooraf bij de planvorming wanneer bemaling gewenst lijkt.

*Reactie:*

Volgens het bestemmingsplan mag er wel ondergronds geparkeerd worden mits de beschermen waarden niet worden aangetast. Bij de aanwijzing van verschillende gemeentelijke monumenten is het niet in de lijn der verwachting dat ondergronds parkeren wordt gerealiseerd. Op basis van de dubbelbestemmingen Archeologie en Cultuurhistorie is ook toestemming nodig (omgevingsvergunning) om de grond te mogen roeren. Om deze toestemming te kunnen verkrijgen moet worden aangetoond dat de te beschermen waarden niet onevenredig worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor herstel van die waarden niet worden verkleind. Een onderzoek naar de waterhuishouding kan hier onderdeel van uit maken. Voorwaarden met betrekking tot bouwwerkzaamheden in beschermd gebied worden opgenomen bij vergunningverlening.

*Conclusie:*

Zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

*Samenvatting:*

9. Indiener vraagt parkeren zo strak mogelijk landschappelijk in te passen en aantallen zo klein mogelijk te houden vanwege visuele verstoring en onrust bij het rijden over het landgoed. Het herhaaldelijk genoemde uitgangspunt "parkeren uit het zicht" is een goed basisprincipe, mits duidelijk gekoppeld aan een verbod om ondergronds te parkeren (zie zienswijze 8). Indiener is voorstander van zo min mogelijk parkeren op het terrein zelf, maar het gebruik van

de bestaande parkeerplaats bij de Julianaschool aan te wijzen als hoofdparkeerplaats. Dit houdt in dat het "uit het zicht parkeren" zoveel mogelijk wordt voorkomen.

*Reactie:*

Het bestemmingsplan borgt, conform het gemeentelijk parkeerbeleid, dat bij ontwikkelingen voldoende parkeerplaatsen in beginsel op eigen terrein en anders binnen acceptabele loopafstanden worden gerealiseerd. Het aantal hangt samen met de oppervlakte en aard van de functies. Ook de locaties zijn vastgelegd: enkele locaties waar parkeerconcentraties mogelijk zijn, zijn op de kaart aangegeven. Verder is geregeld dat het parkeren binnen tien meter van een gebouw en uit het zicht moet worden gerealiseerd. Dit kan achter het gebouw, of ingepast met groen (achter hagen/tussen bomen/etc.) Het parkeerterrein bij de Julianaschool wordt opnieuw bekeken. Zolang dit onderzoek nog niet is afgerond, wordt de mogelijkheid van een parkeerterrein ter plaatse in het bestemmingsplan niet uitgesloten. Ook dan blijft het uitgangspunt van vergroenen van de parkeerplaats bestaan. Zie ook de beantwoording van zienswijze 2.

*Conclusie:*

Zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

*Samenvatting:*

10. Indiener is onaangenaam verrast dat twee voormalige "prioritaire zones" (Gebiedsvisie 2020) opeens zijn aangeduid als onderzoeksgebied. Het natuurbelang is in die periode niet veranderd. De term wordt niet nader omschreven maar is mogelijk bedoeld als basis voor een onderzoek naar de natuurwaarde van deze zones. Het "onderzoek" kan op een eenvoudige manier worden uitgevoerd met ondersteuning van indiener.

*Reactie:*

De aanwezigheid van de bijzondere (beschermd) paddenstoelen moet – voorafgaand aan het eventueel uitvoeren van omgevingsvergunning plichtige werken of werkzaamheden in het gebied – door middel van onderzoek worden vastgesteld. Om die reden is de tekst gewijzigd.

De gemeente heeft een zorgplicht voor de bijzondere (beschermd) paddenstoelen van de Rode Lijst, dit is een wettelijke verplichting. In de Regels, de Toelichting en op de Verbeelding wordt een 'Prioritaire zone' opgenomen. Op basis hiervan dient voorafgaand aan een omgevingsvergunningsprocedure een soortenonderzoek te worden uitgevoerd.

*Conclusie:*

Zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan, zij het op andere gronden dan deze zienswijze.

*Samenvatting:*

11. Indiener geeft aan dat "grote voorzichtigheid" de beste omschrijving is van het toekomstige beheer van het bestemmingsplangebied. Volgens indiener zijn de natuur- en landschappelijke waarden van het gebied bijzonder hoog en kunnen bij onjuiste ingrepen onnodig worden aangetast. Grote voorzichtigheid en terughoudendheid is daarom geboden bij beheer en onderhoud van het plangebied, met name in het zuidelijke deel, het landgoed Endegeest.



Uit de beschikbare documenten blijkt dat het Zuid-Hollands Landschap als mogelijke beheerder zal gaan optreden.

Voor indiener is van groot belang dat enkele partijen met kennis over de huidige ecologische waarden, zoals de huidige terreinbeheerders van Rivierduinen, indiener en diverse andere lokale en regionale specialistische groepen vanwege de grote gevoeligheid van het terrein bij de opstelling van beheerplannen zullen worden betrokken ten einde kennis te delen.

*Reactie:*

In het bestemmingsplan zijn verschillende beschermingen opgelegd, dat is waarmee de gemeente (en provincie) invloed heeft op de bescherming van de aanwezigheid van natuur- en landschappelijke waarden. Het beheer is in handen van de eigenaar, die zich bewust is van de aanwezigheid van natuur- en landschappelijke waarden. De eigenaar beslist ook of het onderhoud wordt overgedragen aan het Zuid Hollands Landschap of dat het in beheer van Rivierduinen blijft. Gemeente zal eigenaar wijzen op de lokale en regionale specialistische kennis van het gebied.

*Conclusie:*

Zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

*Samenvatting:*

12. Voor indiener is niet duidelijk hoe de aanduiding “(nieuwe) bebouwing met voorkanten georiënteerd op het groen” kan worden begrepen. Een nadere uitleg is gewenst.

*Reactie:*

Om de parkstructuur te behouden en de belevingswaarde van het groen te verbeteren, wordt (nieuwe) bebouwing met voorkanten georiënteerd op het groen en naar alle zijden, dus zonder (achter)-tuinen met schuttingen of andere erfscheidingen.

*Conclusie:*

Zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

*Samenvatting:*

13. Indiener stelt dat de ‘QuickScan flora en fauna Endegeest’ onvolledig is en uitsluitend betrekking heeft op de wettelijke bescherming van flora en fauna in het kader van de Wet Natuurbescherming. Indiener is van mening dat de quickscan daardoor onvoldoende als onderbouwing van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan is en dient te worden aangevuld door nader onderzoek. De beoordeling van de natuurwaarden dient dieper te gaan dan deze benadering vanwege de bijzondere waarden in het onderhavige gebied. Indiener vindt het een forse ommissie dat in de quickscan geen melding wordt gemaakt van het voorkomen van Rode Lijst-soorten van paddenstoelen, te meer omdat voor de zwaarste categorieën Rode Lijst-soorten op grond van de Wet natuurbescherming een zorgplicht bestaat.

*Reactie:*

Er is een geactualiseerde versie van de quickscan flora & fauna, genaamd 'Quickscan Wet natuurbescherming' d.d. 4 oktober 2021 toegevoegd aan het bestemmingsplan. Laatstgenoemde quickscan vervangt de eerdere versie d.d. 25 januari 2021 die bij het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag.

Voor het plangebied is een QuickScan in het kader van de Wet natuurbescherming uitgevoerd om na te gaan welke beschermde soorten voorkomen en/of verwacht kunnen worden. In de quickscan wordt geadviseerd voor verschillende soorten een aanvullend soortgericht onderzoek uit te voeren om te kunnen vaststellen of beschermde soorten binnen de invloedssfeer van de voorgenomen werkzaamheden aanwezig zijn en te bepalen of een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming noodzakelijk is. Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning, waarbij sprake is van een ruimtelijke ingreep, moet een dergelijk ecologisch onderzoek worden uitgevoerd. Dit is vastgelegd in de Wet natuurbescherming en daarmee wettelijk verplicht.

In bijlage 1 bij de quickscan wordt overigens de Rode Lijst benoemd met de negen soortgroepen, waaronder paddenstoelen. Deze is toegevoegd aan de quickscan omdat wordt vermeld dat bij alle ruimtelijke ingrepen getoetst moet worden of er sprake is van strijdigheid met de Wet natuurbescherming. Echter, er zijn nog geen ruimtelijke ingrepen.

De Rode Lijst heeft op zichzelf geen juridische status. De Rode Lijst-soorten hebben geen extra bescherming anders dan de op grond van Artikel 1.11 Wnb algemene verplichting voor eenieder om voldoende zorg te dragen voor Natura 2000-gebieden, bijzondere nationale natuurgebieden en voor in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving.

In de praktijk worden Rode Lijst-soorten vaak niet meegenomen in een quickscan flora en fauna omdat voor deze soorten alleen – zoals indiener ook stelt - de zorgplicht geldt. De gemeente heeft een zorgplicht voor de bijzondere (beschermde) paddenstoelen van de Rode Lijst, dit is een wettelijke verplichting. In de Regels, de Toelichting en op de Verbeelding wordt thans een 'Prioritaire zone' opgenomen. Op basis hiervan dient voorafgaand aan een omgevingsvergunningsprocedure een soortenonderzoek te worden uitgevoerd.

*Conclusie:*

Zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

*Samenvatting:*

14. Indiener mist het advies van de Monumentenraad van de gemeente Oegstgeest. Indiener is van mening dat deze voor bewoners van Oegstgeest zichtbaar moet zijn. Voor indiener is het advies van belang en verdient het nog enige aanscherping. Indiener stelt voor een landschapsecoloog aan het specialistische team toe te voegen ten einde de ecologische waarden van het gebied zoveel mogelijk in stand te kunnen houden.

*Reactie:*

De Monumentencommissie heeft haar advies uitgebracht over de gebouwen in het gebied Endegeest. Het advies van de commissie is niet bindend, hiervan mag gemotiveerd afgeweken worden. Echter is een groot deel van het advies wel overgenomen.

Het is niet gebruikelijk om dergelijk verslag van de commissie toe te voegen als bijlage van het bestemmingsplan, mede omdat het niet integraal is overgenomen.

Bij de verdere uitwerking van het plangebied wordt een kwaliteitsteam ingesteld met daarin verschillende disciplines waaronder een landschapsarchitect. Dit team beoordeelt de plannen integraal waarbij gekeken wordt naar onder andere de natuurwaarden.

*Conclusie:*

Zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

*Samenvatting:*

15. Indiener geeft aan dat het van belang is naar zo groot mogelijke rust te streven op het gebied van het landgoed door bestaande patiëntenzorg door Rivierduinen en eventuele toekomstige zorgorganisaties in het gebied. Indiener constateert dat de plannen voor de vestiging van een nieuwe zorginstelling voor onderzoek naar en behandeling van posttraumatische stress stoornissen in de steigers staan en ook voor die patiënten zijn rust en groen van eminent belang. De rust komt ook de natuurwaarden en -beleving ten goede.

*Reactie:*

Uitgangspunt in de Gebiedsvisie is 'behoud door ontwikkeling'. De beoogde maatschappelijke bestemmingen komen al in vergelijkbare hoeveelheden voor in het gebied. Om de gebouwen meer eigentijds te kunnen gebruiken en daarmee deze monumenten voor de toekomst te behouden worden een aantal functies toegevoegd. Met maximaal 12 procent bebouwd oppervlak wordt de rust in het gebied beschermd. Tevens wordt ingezet op behoud en versterking van het groen.

*Conclusie:*

Zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

#### 4.15 INDIENER ZIENSWIJZE 13: NEWGROUNDLAW B.V.

##### **Onjuiste bestemming**

###### *Samenvatting:*

1. Indiener stelt dat het perceel van indiener verkeerd bestemd is met de enkelbestemming 'Maatschappelijk', terwijl indiener reeds een zienwijze naar voren had gebracht waarin indiener zich tegen deze bestemming verzette en tussen indiener en het college een haalbaarheids-overeenkomst is gesloten om te komen tot herontwikkeling van het perceel tot woningen. Indiener geeft aan dat in de haalbaarheidsovereenkomst het gezamenlijke voornemen is opgenomen dat er woningen op de locaties zullen worden gerealiseerd, waarbij een gebiedsvisie als uitgangspunt moet dienen voor het bestemmingsplan.

###### *Reactie:*

- A. Gebiedsvisie De Geesten is de door de raad vastgestelde, integrale visie voor het gebied waar ook het perceel van ARQ, als onderdeel van het deelgebied Overgeest, onderdeel van uit maakt. Zowel het huidige gebruik als de mogelijke ontwikkeling van het gebied (en de locatie ARQ) naar woningbouw is in deze gebiedsvisie opgenomen.
- B. Er is nog onvoldoende zicht op een concreet plan voor woningbouw, zoals een stedenbouwkundigplan en een exploitatieovereenkomst om een andere bestemming dan het huidige gebruik op te nemen in dit bestemmingsplan.

###### *Conclusie:*

Zienwijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

###### *Samenvatting:*

2. Indiener stelt dat meermaals is bevestigd dat de locatie van ARQ Centrum'45 een woonbestemming moet krijgen, namelijk:
  - in het volledige traject met een Nota van Uitgangspunten gevolgd op een motie van de raad (motie Bestemming Wilhelminapark en Geesten van 31 mei 2018), waarna deze nota met een woonbestemming als uitgangspunt unaniem is vastgesteld. Deze aangepaste Nota van Uitgangspunten is gevolgd op een oordeel van de raad om een eerdere versie van de gebiedsvisie niet vast te stellen vanwege problematiek elders in het plangebied. Indiener geeft aan dat de in de gesloten overeenkomst gezamenlijk vastlegde intentie om in de eerstvolgende gebiedsvisie en het daarop volgende bestemmingsplan een woonbestemming op te nemen op dat moment nog ongewijzigd is.
  - in het raadsbesluit Vaststellen Nota van Uitgangspunten Wilhelminapark en Geesten van 28 mei 2019;
  - op 24 april 2020 is de gebiedsvisie vastgesteld, hierin maakt woningontwikkeling in Overgeest een belangrijk onderdeel uit;

- twee weken voor vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan is een niet nader gemotiveerd amendement aangenomen dat voor Overgeest een aparte postzegelbestemmingsplanprocedure zal worden gevolgd. Indiener geeft aan aangegeven te hebben de gezamenlijke boogde ontwikkeling in samenspraak door te willen zetten. Volgens indiener staat buiten kijf dat ook de gemeente met indiener een herontwikkeling naar woningen voorstaat. De gezamenlijke intentie uit de overeenkomst is nog steeds uitgangspunt.
- de vastgestelde gebiedsvisie geactualiseerd op 3 juni 2021 stelt opnieuw dat er een ambitie is voor transformatie van 'maatschappelijk' naar 'wonen'.

*Reactie:*

Het is een gedeelde wens, danwel intentie van de grondeigenaar en de gemeente Oegstgeest om het huidige gebruik van de locatie Overgeest in de toekomst – als wordt voldaan aan bovengenoemde zaken – te wijzigen in woningbouw.

De mogelijkheid om het gebruik als maatschappelijke voorziening van de locatie Overgeest (en als onderdeel het perceel van ARQ Centrum'45) te wijzigen naar woningbouw is opgenomen in de door de raad vastgestelde Gebiedsvisie De Geesten. Het vaststellen van de mogelijkheid voor een gewijzigd gebruik (uitsluitend) in de gebiedsvisie komt overeen met de fase waarin de planontwikkeling voor de locatie Overgeest zich bevindt.

*Conclusie:*

Zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

*Samenvatting:*

3. Kort samengevat stelt de Gebiedsvisie 2021 nu opnieuw dat er een ambitie is voor transformatie van 'maatschappelijk' naar 'wonen'. Indiener constateert echter dat toegevoegd is dat daarvoor nog een nieuwe ontwikkelovereenkomst zou moeten worden gesloten en daar nadere onderzoeken voor moeten worden gedaan, hetgeen zou moeten leiden tot een postzegelbestemmingsplanprocedure. Indiener geeft aan dat deze wijziging kennelijk is gedaan met als doel dat de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan 2021 nu zou kunnen stellen dat de beoogde ontwikkelingen ook "*niet [zijn] uitgewerkt in de Gebiedsvisie 2021*" en dat daarom "*de beoogde ontwikkelingen voor het gebied Overgeest ... niet [zijn] geregeld in het onderhavige bestemmingsplan.*" Een en ander staat haaks op de gezamenlijk gedeelde ambities van indiener, de gemeente en de raad, zoals vastgelegd in een haalbaarheidsovereenkomst, Nota van Uitgangspunten, enzovoorts.

*Reactie:*

Er is nog geen concreet plan voor woningbouw op de locatie Overgeest en/of het perceel van ARQ Centrum'45 dat getoetst kan worden aan Gebiedsvisie De Geesten. Het is nog niet mogelijk om de bestemming te wijzigen naar woningbouw door het ontbreken van een stedenbouwkundigplan en een exploitatieovereenkomst dat hierop toeziet. Inmiddels is in de Toelichting (paragraaf 1.2), door middel van een ambtelijke aanpassing, toegevoegd dat de ontwikkelingen voor Overgeest niet concreet zijn uitgewerkt in de Gebiedsvisie De Geesten 2021 en derhalve niet zijn geregeld in het bestemmingsplan.

*Conclusie:*

Een ambtelijke aanpassing is op dit punt in het bestemmingsplan doorgevoerd. Zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

*Samenvatting:*

4. Indiener stelt dat het ontwerpbestemmingsplan eraan voorbij gaat dat ondanks de enkele toevoeging in de Gebiedsvisie 2021 van deze opmerkingen (zie punt 3), de gebiedsvisie nog steeds wél herontwikkeling naar wonen uitwerkt. Indiener constateert dat in de Gebiedsvisie 2021 staat dat weliswaar "*wordt uitgegaan van het huidige maatschappelijke programma met het huidige bebouwingsvolume*" maar tevens dat "*voor Overgeest ... in overweging [wordt] gegeven een functiewijziging naar wonen mogelijk te maken, waarbij het gebied beter wordt aangesloten bij Rhijngeest en Endegeest.*" Volgens indiener is in zoverre de Gebiedsvisie 2021 innerlijk tegenstrijdig. Derhalve is het ontwerpbestemmingsplan opnieuw c.q. nog steeds in strijd met de vigerende gebiedsvisie. Ook geeft indiener aan dat het pand van indiener verderop in de gebiedsvisie is opgenomen als 'bestaande bebouwing te herontwikkelen', en als 'te slopen bebouwing'.

Indiener stelt dat het doel van indiener en de raad is om het perceel van indiener te bestemmen naar 'wonen'. Dat blijkt óók uit de Gebiedsvisie 2021. Naast alle publiekrechtelijke besluitvorming die die kant op wijst ligt er tevens een overeenkomst tussen de gemeente en indiener waaruit blijkt dat het perceel van indiener binnen korte termijn moet worden herbestemd. Voor zover daar nog enige acties voor benodigd zouden zijn (zoals actualisering van de onderzoeken door de opgelopen vertraging, en het eventueel sluiten van een exploitatieovereenkomst, zoals benoemd in de Gebiedsvisie 2021 als argumenten voor uitstel) kunnen deze volgens indiener binnen een tijdsbestek van een halfjaar worden afgerond. Indiener is van mening dat de argumenten voor een conserverende bestemming dat er nog onderzoeken zouden moeten worden verricht c.q. nadere overeenkomsten zouden moeten worden gesloten, aldus geen grondslag bieden om een woonbestemming achterwege te laten. Het is duidelijk dat het bestaande gebruik binnen de planperiode zal worden beëindigd.

Derhalve geeft indiener aan dat de toekomstige woonbestemming moet worden opgenomen in het bestemmingsplan en de bestaande maatschappelijke bestemming onder overgangsrecht worden gebracht.

*Reactie:*

Fase 1 uit de aangehaalde overeenkomst (zie bijlage 2 van de Haalbaarheidsovereenkomst) is afgerond met het vaststellen van de Gebiedsvisie De Geesten in mei 2020 en 3 juni 2021.

De aan de overeenkomst gebonden partijen hebben ter uitvoering van fase 1 een locatie-specifieke gebiedsvisie Overgeest opgesteld. De gemeenteraad heeft echter gevraagd om een gebiedsvisie voor het hele gebied en de gebiedsvisie Overgeest naast zich neergelegd. Daarbij heeft een van de partijen (ARQ Centrum'45) aangegeven dat zij zich niet kan vinden in de (vervangende) Gebiedsvisie De Geesten (en de inmiddels aangepaste Woonvisie), die op punten afwijkt van de door de drie partijen opgestelde en aan de raad voorgelegde locatie specifieke gebiedsvisie Overgeest.

Daarmee is de uitvoering van de aangehaalde haalbaarheidsovereenkomst tot stilstand gekomen. Eind 2020 is door de partijen geconstateerd dat deze overeenkomst vervangen of aangepast moet worden ten gevolge van de besluitvorming van de raad over de gebiedsvisie(s). Hier is door de partijen nog geen voortgang in geboekt en dus gebleven in het proces.

*Conclusie:*

Zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

*Samenvatting:*

5. Indiener stelt dat, al zou de wens van de raad zijn af te wijken van de gezamenlijke visie voor Overgeest, enige motivering is uitgebleven. Althans schiet deze in het licht van de uitgebreide voorstand van de raad voor woningbouw op locatie van ARQ Centrum'45 aanmerkelijk tekort. Immers bij de beoordeling of een plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening moeten ook voor- en nadelen van alternatieven, zoals die van woningbouw, worden betrokken. Hetzelfde geldt voor belangen die betrokken zijn bij het nakomen van overeenkomsten. Daarnaast dient de gemeente, voor zover de gebiedsvisie volgens de gemeente aanleiding zou bieden om geen woonbestemming toe te kennen aan het perceel van indiener, in het licht van de inherente afwijkingsbevoegdheid van beleidsregels alle omstandigheden van het geval in de beoordeling te betrekken, en moet de gemeente bezien of deze op zichzelf dan wel tezamen met andere omstandigheden, moeten worden aangemerkt als bijzondere omstandigheden in de zin van artikel 4:84 Awb, die maken dat het handelen overeenkomstig de beleidsregel gevolgen heeft die onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen. Indiener geeft aan dat een dergelijke afweging ten onrechte niet heeft plaatsgevonden en had, gelet op de uitgebreide voorgeschiedenis en de breed gedeelde wens voor woningbouw, in het voordeel van indiener moeten uitvallen. Indiener stelt zich op het standpunt dat het ontwerp-bestemmingsplan onzorgvuldig is voorbereid, tekort schiet en onvoldoende gemotiveerd is.

*Reactie:*

De mogelijkheid en wenselijkheid van het wijzigen van het gebruik naar woningbouw wordt niet betwist. In dit stadium is het nog te vroeg om invulling te geven aan de gezamenlijke wens om de bestemming van de gronden te wijzigen in Wonen.

*Conclusie:*

Zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

*Samenvatting:*

6. Indiener geeft aan dat de gebiedsvisie op bepaalde punten (zoals toepasselijkheid Woonvisie 2025) in strijd is met de getekende haalbaarheidsovereenkomst en de bijbehorende randvoorwaarden. Een woonbestemming an sich is dat echter niet. Indiener is van mening dat de raad en indiener qua ambitie voor de locatie op één lijn zitten; een woonbestemming op korte termijn. Dat moet dan ook worden verwezenlijkt. Volgens indiener is het vaste rechtspraak dat met bij de gemeente bekende bouw- of gebruiksvoornemens bij een nieuw bestemmingsplan rekening dient te worden gehouden.

*Reactie:*

Voor een bestemmingswijziging moet sprake zijn van een voldoende concreet plan. Er is geen stedenbouwkundigplan en/of exploitatieovereenkomst voor de locatie Overgeest of het perceel van ARQ Centrum'45 beschikbaar, waardoor niet aan deze voorwaarde voor een bestemmingswijziging wordt voldaan.

*Conclusie:*

Zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

*Samenvatting:*

7. Derhalve verzoekt indiener primair om een passende woonbestemming toe te kennen aan het perceel van indiener, in lijn met de randvoorwaarden in de haalbaarheidsovereenkomst en subsidiair om een algemene woonbestemming toe te kennen en daarbij uitwerkingsregels vast te stellen conform artikel 3.6, eerste lid, onder b Wro. Het bestaande gebruik kan zowel in het primaire als subsidiair geval, gelet op de breed gedeelde wens dit gebruik te beëindigen ten behoeve van woningen, onder overgangsrecht worden beschermd.

*Reactie:*

Zie beantwoording bij 6.

*Conclusie:*

Zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

### **Strijdig met gemeentelijk beleid**

*Samenvatting:*

8. Indiener stelt zich voorts op het standpunt dat het ontwerpbestemmingsplan in strijd is met het beleid van de gemeente, temeer nu de voorgenomen ontwikkelingen die zijn opgenomen in de Gebiedsvisie De Geesten niet zijn meegenomen. Dit geldt ook ten aanzien van verkeer en parkeren.

1. Verkeer: uit de gebiedsvisie volgt dat ontsluiting aan meerdere zijden van het plangebied wenselijk is en dat het gebied te gesloten is. Indiener is van mening dat dit bestemmingsplan niet in dergelijke ontsluitingen voorziet.

2. Parkeren: indiener stelt zich eveneens op het standpunt dat in het ontwerpbestemmingsplan de nodige onderbouwing ten aanzien van de parkeerbalans ontbreekt. Indiener geeft aan dat in de toelichting slechts staat dat op basis van de planregels een verplichting bestaat om voldoende parkeercapaciteit op eigen percelen te realiseren, niet is getoetst of dat mogelijk is bij benutting van de maximale plancapaciteit. Derhalve ontbreekt een daadkrachtige motivering in het ontwerp bestemmingsplan.

Daarbij constateert indiener in de gebiedsvisie dat diverse parkeerplaatsen zullen verdwijnen en diverse parkeerplaatsen zullen worden gerealiseerd. Het ontwerpbestemmingsplan maakt dat ook als zodanig mogelijk. Volgens indiener zijn de effecten hiervan evenwel niet getoetst. Derhalve is indiener van mening dat het besluit onzorgvuldig is voorbereid.



*Reactie:*

Het gebied Overgeest is vooralsnog conserverend bestemd. Het definitief aantal parkeerplaatsen is gekoppeld aan de ontwikkeling van het gebied Overgeest. Deze ontwikkeling is niet opgenomen in het bestemmingsplan. Het voorliggend bestemmingsplan maakt alleen de bestemming Maatschappelijk mogelijk, maar het moet nog blijken of en hoe deze bestemming wordt ingevuld. Derhalve is er geen aanleiding om voor dit (deel)gebied nader onderzoek te doen ten aanzien van verkeer en parkeren.

*Conclusie:*

Zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

## **Concreet plan**

*Samenvatting:*

9. Indiener stelt dat met de getekende haalbaarheidsovereenkomst en de publiekrechtelijke besluitvorming richting woningbouw op het perceel van indiener er een concreet plan ligt voor woningontwikkeling, binnen specifieke randvoorwaarden die in de haalbaarheidsovereenkomst zijn opgenomen. Ten behoeve van de haalbaarheid van deze ontwikkelingen zijn ook diverse verkeersonderzoeken, milieu- en natuuradviezen die alleen uitgaan van woningbouw uitgevoerd. Indiener geeft aan dat de raad de wenselijkheid en aanvaardbaarheid van de plannen al overwogen heeft bij vaststelling van de gebiedsvisies, en eerder bij vaststelling van de Nota van Uitgangspunten die daaraan ten grondslag ligt.

*Reactie:*

Een gebiedsvisie is onvoldoende concreet om een bestemmingsplanwijziging te kunnen realiseren. De Gebiedsvisie De Geesten is hierop geen uitzondering. NB: de Gebiedsvisie Overgeest als resultaat van de uitvoering door drie partijen van fase 1 van de haalbaarheidsovereenkomst was ook onvoldoende concreet om een bestemmingsplan/bestemmingswijziging te laten vaststellen.

*Conclusie:*

Zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

*Samenvatting:*

10. Volgens indiener zijn deze plannen concreet genoeg om in het ontwerpbestemmingsplan te kunnen verankeren. Evenwel is dit plan niet meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan en zelfs in zijn geheel niet overwogen, waardoor vaststelling als zodanig strijdig zou zijn met vaste jurisprudentie. Indiener is van mening dat er een concreet plan voorligt dat niet is meegenomen in de planvorming, terwijl dit volgens vaste rechtspraak wel had gemoeten, al dan niet middels een uitwerkingverplichting. Derhalve stelt indiener zich op het standpunt dat het op de weg van de raad had gelegen om de gezamenlijke wens tot ontwikkeling van woningen op het perceel van indiener op te nemen in het bestemmingsplan. Op zijn minst had het voor de hand gelegen om de locatie een woonbestemming toe te kennen die nader dient te worden uitgewerkt binnen een kader van uitwerkingsregels dat aansluit bij de haalbaarheidsovereenkomst, conform artikel 3.6, eerste lid onder b Wro.

*Reactie:*

Door het ontbreken van een stedenbouwkundigplan en een exploitatieovereenkomst wordt niet voldaan aan de voorwaarden om een bestemmingswijziging (ten opzichte van het huidige gebruik) op te nemen in dit bestemmingsplan. Er is geen concrete datum bekend waarop het huidige gebruik als maatschappelijke voorziening door ARQ Centrum'45 zal worden gestaakt. Inmiddels is in de Toelichting (paragraaf 1.2), door middel van een ambtelijke aanpassing, toegevoegd dat de ontwikkelingen voor Overgeest niet concreet zijn uitgewerkt in de Gebiedsvisie De Geesten 2021 en derhalve niet zijn geregeld in het bestemmingsplan.

*Conclusie:*

Een ambtelijke aanpassing is op dit punt in het bestemmingsplan doorgevoerd. Zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

*Samenvatting:*

11. Samenvattend stelt indiener dat het ontwerpbestemmingsplan niet kan worden vastgesteld omdat op het perceel van indiener een onjuiste bestemming is geprojecteerd, het ontwerpbestemmingsplan in meerdere opzichten in strijd is met gemeentelijke beleid en er een concreet plan voorligt dat niet is meegenomen in de planvorming.

*Reactie:*

Zie beantwoording bij 1 t/m 10. Gebiedsvisie De Geesten is de door de raad vastgestelde, integrale visie voor het gebied waar ook het perceel van ARQ, als onderdeel van het deelgebied Overgeest, onderdeel van uit maakt. Zowel het huidige gebruik als de mogelijke ontwikkeling van het gebied (en de locatie ARQ) naar woningbouw is in deze gebiedsvisie opgenomen. De mogelijkheid en wenselijkheid van het wijzigen van het gebruik naar woningbouw wordt niet betwist. Er is echter nog onvoldoende concreet zicht op een concreet plan voor woningbouw, zoals een stedenbouwkundigplan en een exploitatieovereenkomst om een andere bestemming dan het huidige gebruik op te nemen in dit bestemmingsplan. Door het ontbreken van een stedenbouwkundigplan en een exploitatieovereenkomst wordt niet voldaan aan de voorwaarden om een bestemmingswijziging (ten opzichte van het huidige gebruik) op te nemen in dit bestemmingsplan. Inmiddels is in de Toelichting (paragraaf 1.2), door middel van een ambtelijke aanpassing, toegevoegd dat de ontwikkelingen voor Overgeest niet concreet zijn uitgewerkt in de Gebiedsvisie De Geesten 2021 en derhalve niet zijn geregeld in het bestemmingsplan.

*Conclusie:*

Een ambtelijke aanpassing is op dit punt in het bestemmingsplan doorgevoerd. Zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

*Samenvatting:*

12. Gelet op het vorenstaande verzoekt indiener het ontwerpbestemmingsplan slechts vast te stellen met inachtneming van de in het voorgaande naar voren gebrachte zienswijze.

*Reactie:*

Zie beantwoording bij 11.

*Conclusie:*

Zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

## 4.16 INDIENER ZIENSWIJZE 14: GGZ RIVIERDUINEN

### **Historisch en cliënten perspectief**

GGZ Rivierduinen (indiener) geeft aan dat door een transitie in de dienstverlening de indiener jaren van twijfel over het voortbestaan heeft gekend. Indiener heeft in die omstandigheden een beheerst, geleidelijk en in de tijd gefaseerd investeringsprogramma in nieuwbouw vormgegeven, waardoor niet in één keer alle bouw- en ontwikkelruimte op Landgoed Endegeest benut kon worden.

Voor de groep cliënten met een complexe diagnose is Landgoed Endegeest één van de belangrijkste kernlocaties en zal deze blijven vanwege de rust en beschikbaarheid van professionele ondersteuning. Indiener geeft aan dat de wachtlijsten voor deze groep langer is dan bij de niet-complexe groep, wat indiener wil voorkomen. Derhalve zijn de bouwvlakken op locatie Endegeest voor de huidige en toekomstige cliënten van de indiener van cruciaal belang.

Indiener vreest dat de historie, de ligging en de unieke omgeving van Endegeest, gevaar loopt wanneer de plannen voor de nieuwbouw (w.o. de 150 wooneenheden) worden gerealiseerd. Indiener is van mening dat dit niet past in de parkachtige, ruimtelijke kwaliteit én rustige setting waarbinnen de cliënten kunnen werken aan hun herstel. Voor indiener zijn deze waarden zo kritisch dat de borging hiervan is vastgelegd in de koopovereenkomst met de eigenaar c.q. erfpachter van het landgoed. Het landgoed is daarom altijd met oog op het gebruik voor langdurige zorg ingericht en onderhouden geweest. Dat gebruik staat volgens indiener onder druk en wordt geweld aangedaan zodra de toegestane functies worden verruimd.

### **Inhoudelijk perspectief**

#### **Wegbestemmen bouwvlak kwekerij**

Samenvatting:

1. Indiener maakt bezwaar tegen het wegbestemmen van het bouwvlak nabij de Kwekerij en dringt er op aan om het hiervoor geschetste zorgsysteem niet te doorbreken.

Indiener geeft aan het betreffende bouwvlak in de toekomst juist nodig te hebben voor het verlenen van adequate en betaalbare zorg. Het wegbestemmen van de locatie nabij de Kwekerij zal leiden tot het opdelen van de zorgverlening van indiener doordat zij elders op zoek moet gaan naar een locatie voor vervangende huisvesting. Dit brengt hoge kosten met zich mee en het is maar de vraag of indiener in staat is een alternatieve locatie te kunnen verwerven.

Indiener heeft het belang van dit bouwvlak al in meerdere brieven aan het college toegelicht (in een drietal brieven van 2020 en één brief in 2021). Indiener geeft aan dat het belang op geen enkele wijze verwerkt is in het bestemmingsplan, noch valide motivering daarvoor, anders dan door te stellen dat – hoewel provinciaal beleid, maar naar de overtuiging van de indiener abusievelijk – sprake zou zijn van dwingend recht.

Indiener maakt op grond van het voorgaande bezwaar tegen het ontbreken van een belangenafweging waarin ook hun zorgbelang is meegewogen m.b.t. de locatie nabij de Kwekerij.

Indiener verzoekt om de ontwikkelplek in de oude vorm toe te wijzen en een procedure te starten teneinde de ligging in het Natuurnetwerk Nederland-gebied (NNN) op te heffen.

*Reactie:*

De ontwikkelruimte van GGZ Rivierduinen is vastgelegd in de ontwikkelovereenkomst tussen GGZ Rivierduinen en de gemeente Oegstgeest d.d. 16 februari 2010 en in de allonge van 8 juni 2020. In deze allonge zijn GGZ Rivierduinen en de gemeente Oegstgeest overeengekomen dat zij ten aanzien van het wegbestemmen van de Kwekerij-locatie 'agree tot disagree'. Naar mening van de gemeente is ten gevolge van de inwerkingtreding van de Omgevingsverordening Zuid-Holland (artikel 6.33 ad 2) en de vaststelling door de raad van de Gebiedsvisie De Geesten het niet mogelijk om de Kwekerij-locatie in het nieuwe bestemmingsplan als bouwlocatie te bestemmen. De locatie is gelegen op gronden die zijn aangewezen als grond voor NNN en betreft een onbenut bouwrecht.

*Conclusie:*

Zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

## **Nieuwbouw westelijk bouwvlak**

*Samenvatting:*

2. Het plan omvat tevens de mogelijkheid voor de bouw van een nieuw gebouw (westelijk bouwvlak) aan de Kasteellaan, grenzend aan klinieken van indiener aan de Wielewaallaan. Indiener geeft aan dat het nieuwe gebouw in deze verschijningsvorm nauwelijks ondergeschikt zal zijn aan het kasteel en de bijgebouwen door de nabije ligging tot die gebouwen. De hiervoor genoemde nieuwbouw past naar de mening van indiener niet bij de gewenste handhaving en versterking van de kwaliteit van de beoogde bebouwing direct gelegen of binnen de Kasteellaan, zoals omschreven in het ontwerpbestemmingsplan.

Derhalve maakt indiener bezwaar tegen deze ontwikkeling en zij wenst dat het plan wordt herzien opdat:

- A. een grotere afstand zal ontstaan tussen de nieuwbouw op het westelijk bouwvlak en de klinieken;
- B. een bouwhoogte wordt toegekend die gelijk is aan de klinieken (i.c. 7 meter).

Ook merkt de indiener op dat een duidelijk kader ontbreekt voor het bepalen van de hoogte van de geplande nieuwbouw. De indiener vraagt het plan te verduidelijken.

*Reactie:*

De afstand tot de klinieken bedraagt circa 31 meter en dit wordt als voldoende afstand gezien om de privacy te borgen.

Het (nieuwe) westelijk bouwvlak is ca. 17 meter naar achteren verschoven ten opzichte van de eerdere rooilijn van het bouwvlak binnen de ring van de Kasteellaan. Het bouwvlak kan niet verder naar achter worden geschoven in verband met de aanwezigheid van gronden behorend bij NNN. De verschuiving ten opzichte van de rooilijn in combinatie met de schaalvergroting (bouwhoogte en volume) van het westelijk bouwvlak is door de gemeenteraad goedgekeurd bij het vaststellen van de Gebiedsvisie d.d. 3 juni 2021.

De Monumentencommissie heeft een positief advies uitgebracht ten aanzien van de locatie van het 'mogelijke westelijk bouwvlak'. Met name de terugplaatsing ten opzichte van de rooilijn aan de Endegeesterstraatweg wordt gewaardeerd alsmede dat wordt voorkomen dat er binnen 'de ring' van de Kasteellaan wordt ontwikkeld. Daarnaast zullen de nieuwe gebouwen een ondergeschikte relatie tot het kasteel hebben. Hoewel de Monumentencommissie twijfels heeft geuit over de bouwvolumes, ziet zij door het toepassen van specifieke architectonische middelen en het betrekken van het kwaliteitsteam wel mogelijkheden tot de realisatie van dit bouwvlak.

*Conclusie:*

Zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

## **Nieuwe functies en bestemming**

*Samenvatting:*

3. Indiener is van mening dat het gebruik voor langdurige zorg van Landgoed Endegeest onder druk staat en geweld wordt aangedaan zodra de toegestane functies worden verruimd. Indiener constateert dat het plan meerdere nieuwe functies en gebruikers toestaat, waaronder wonen, kantoren, horeca, commerciële bedrijven (Life Science & Health), wat niet bijdraagt aan het herstel van de bewoners van de klinieken.

Voor indiener is niet duidelijk welke vraag ten grondslag ligt aan de ruim 150 wooneenheden en hoe dit aantal wordt verdeeld over de locaties met Maatschappelijk I en II. De locatie Blauwe Tram van indiener valt hieronder. Voorts heeft indiener de indruk dat deze wooneenheden niet in alle situaties ondergeschikt zijn aan de zorgvraag, om welke reden het onmogelijk is om te beoordelen of deze woningen te kwalificeren zijn voor de bestemming Maatschappelijk.

Indiener wenst dat het plan beter wordt uitgewerkt, zodat de verschillende stromen aan bezoekers en/of bewoners zoveel als mogelijk gescheiden worden van de cliënten van indiener, opdat hun veiligheid en herstel worden geborgd. De eerdere toezegging van indiener om in samenspraak met de gemeente de openbare toegankelijkheid van het landgoed te onderzoeken, wil indiener nakomen.

*Reactie:*

Inmiddels is het begrip Zorgwonen (artikel 1.58) door middel van een ambtelijke aanpassing gewijzigd.

In het gehele plangebied mogen niet meer dan 150 nieuwe zorgeenheden worden toegevoegd bovenop de reeds aanwezige zorgeenheden. Deze maximale toevoeging is gebaseerd op het behoefteonderzoek naar nieuwe of uitbreiding van functies en is volgens de Ladder voor Duurzame Verstedelijking<sup>6</sup> opgezet. De Laddertoets is opgenomen als bijlage 4 van de Toelichting.

---

<sup>6</sup> Het Rijk vereist een zorgvuldige afweging van het ruimtegebruik. Overheden dienen op grond van het Besluit ruimtelijke ordening nieuwe stedelijke ontwikkelingen standaard te motiveren aan de hand van de zogenoemde Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De kernbepaling van de Ladder, artikel 3.1.6 lid 2 Bro, luidt als volgt: *De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied*

*Conclusie:*

Een ambtelijke aanpassing is op dit punt in het bestemmingsplan doorgevoerd. Zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

*Samenvatting:*

4. Indiener vraagt ook om de voordracht tot uitbreiding van het NNN-gebied af te stellen, of tenminste uit te stellen, totdat duidelijkheid bestaat hoe de verdeling van de hiervoor genoemde 150 extra zorgwoningen recht doet aan de vraag naar deze woningen. Indiener wil hierdoor niet benadeeld of beperkt worden, als de gemeente deze voordracht indient, als gevolg waarvan de kans bestaat dat indiener niet in staat is om A) de locatie Blauwe Tram in te zetten ten behoeve van de opvang van (extra, dus een uitbreiding op de gevraagde 16 stuks) zorgwoonunits voor beschermd wonen, of B) dat indiener gedwongen wordt om dienaangaande tot zaken te komen met de andere eigenaar/erfpachter van het landgoed en daarmee de regie verliest op een kostendekkende (zorg)exploitatie. Een alternatief door deze uitbreidingsvraag buiten het Landgoed Endegeest te realiseren acht indiener immers niet reëel.

*Reactie:*

Op dit moment liggen er geen verzoeken bij de provincie om het NNN-gebied uit te breiden. Uitbreiding van het NNN maakt dan ook geen deel uit van dit bestemmingsplan.

*Conclusie:*

Zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

## **Onduidelijke verkeersafwikkeling en parkeren**

*Samenvatting:*

5. Het plan omschrijft op hoofdlijnen de afwikkeling van het verkeer binnen het plangebied. Indiener is in de veronderstelling dat deze wegen, fiets- en wandelpaden op eigen terrein bij Rivierduinen in beheer zijn. Dit terrein is in gebruik ten behoeve van medewerkers, cliënten en bezoekers. Indiener maakt de gemeente erop attent dat dit gebruik niet zonder meer kan worden verruimd en vertrouwt erop dat de ontsluiting van alle toekomstige nieuwbouw - door derden - op hun eigen terrein wordt voorzien, evenals het parkeren. Het parkeren is naar mening van indiener overigens ernstig onderbelicht en verdient verdere uitwerking. Indiener is van mening dat bij parkeren in het groen afbreuk wordt gedaan aan de – door de gemeenteraad – gewenste versterking van het groene karakter van het gebied. Het afsluiten van de parkeervoorzieningen én/of het wegennet van indiener heeft niet de voorkeur van indiener, maar zal onvermijdelijk zijn als dit noodzakelijk is voor de veiligheid van de cliënten.

---

*kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.*

Indiener leidt uit de Gebiedsvisie niet af dat de ontsluiting van nieuwbouw over het eigen terrein zal plaatsvinden, en dus niet over het terrein van indiener. Dit betreft ook het parkeren. Indiener wil dit in het plan geborgd zien. Indien indiener dit verkeerd heeft geïnterpreteerd dan ontvangt indiener graag een andere uitwerking van de toegang tot en de ontsluiting van de toekomstige nieuwbouw.

*Reactie:*

De scheiding van de stromen aan bezoekers en/of bewoners kan niet worden geregeld in de regels van het bestemmingsplan en valt daarom buiten de scope van dit bestemmingsplan.

De situatie voor indiener verandert niet, behoudens dat een verkeerstoename kan ontstaan op onder meer de Kasteellaan. Nieuw verkeer zal ook voortkomen uit eigen ontwikkelingen van indiener, met name op de Zwaluwlaan. Het autoverkeer op de Kasteellaan en Goudvinklaan kan indien nodig via éénrichtingsverkeer worden afgewikkeld. Er wordt door indiener reeds gebruik gemaakt van paden en wegen op terrein van derden.

*Conclusie:*

Zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan

## **Aantasting van privacy**

*Samenvatting:*

6. Volgens indiener wordt wonen (met zorg) niet als geluidsbron aangemerkt en dat is niet terecht. Indiener geeft aan dat op geen enkele wijze in het plan wordt gesproken over de toename van geluidhinder voor de huidige bewoners van het plangebied, waaronder de cliënten van indiener. Indiener geeft aan dat een onderzoek daarnaar ontbreekt, terwijl wel is voorzien in de grootschalige bouw van bijvoorbeeld het westelijk bouwvlak, grenzend aan de kliniek aan de Wielewaallaan. Daarbij komt dat de ligging van deze nieuwbouw dusdanig in de directe nabijheid van de klinieken van indiener bedacht is, dat indiener zich zorgen maakt over de vrijheidsbeperkende voorzieningen die nodig zijn om de privacy (bijv. inkijk, verkeersbewegingen, of scheiden van bezoekersstromen) van de cliënten van indiener te borgen. Deze beperkingen zullen anders doorwerken op de bewegingsvrijheid van de cliënten van indiener.

Indiener stelt dat haar cliënten geen overlast mogen ondervinden van de nieuwbouw, in de vorm van geluidshinder of aantasting van hun privacy en vraagt om dit nader uit te werken in het Plan. Dit kan naar de overtuiging van indiener het beste gerealiseerd worden door de nieuwbouw op het westelijke bouwvlak weer 'binnen de ring' (d.w.z. Kasteellaan) te positioneren en qua verschijningsvorm te verkleinen/verlagen tot bijv. niet hoger dan de klinieken.

*Reactie:*

De privacy van bestaande functies is niet in het geding. Er is sprake van een hoge groene afscheiding tussen het westelijk bouwvlak en de klinieken. De in het bestemmingsplan mogelijk gemaakte nieuwbouw verandert niets aan de bewegingsvrijheid van de cliënten van indiener en van aantasting van privacy is naar de mening van de gemeente, mede gelet op de afstand tussen de nieuwbouw en de klinieken, geen sprake (zie ook de beantwoording op punt 2).

*Conclusie:*

Zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

## **Juridisch perspectief**

### **Samenwerking tussen GGZ Rivierduinen en gemeente Oegstgeest m.b.t. ontwikkeling van landgoed Endegeest**

*Samenvatting:*

7. De Ontwikkelovereenkomst (februari 2010) tussen gemeente en indiener kon indiener als gevolg van het door de gemeenteraad op 14 juni 2019 genomen voorbereidingsbesluit niet langer nakomen, omdat de daarin genoemde ontwikkelingen ('het project') normaliter gerealiseerd moesten worden binnen de geldigheidsduur van het bestemmingsplan Wilhelminapark en Geesten. Het voorbereidingsbesluit ging immers voorafgaand aan het aflopen van de geldigheidsduur van de Ontwikkelovereenkomst. Dat de ontwikkeling van het gebied voor indiener niet af is en nog steeds voort duurt, getuigt de recente aanvraag van een omgevingsvergunning voor 16 eenheden beschermd wonen op locatie Blauwe Tram.

Daarbij heeft het college de verplichting op zich genomen zich er toe in te spannen dat ook andere bestuursorganen (lees: de raad en/of provincie) tijdig hun medewerking zullen verlenen. Indiener beticht het college ervan niet de nodige inspanning geleverd te hebben om te voorkomen dat de gemeenteraad een voorbereidingsbesluit heeft genomen, dan wel dat de provincie een Omgevingsverordening en een uitbreiding van het NNN-gebied in 2019 heeft vastgesteld zonder indiener daarin te betrekken.

Derhalve stelt indiener dat de gemeente er zelf voor heeft gezorgd dat zij haar eigen inspanningsverplichting jegens indiener niet kon nakomen. Door aldus te handelen heeft de gemeente indiener juist nadeel toegebracht en dat is volledig in strijd met de geest van de Ontwikkelovereenkomst. Indiener stelt dat het college de provincie zelf heeft verzocht tot uitbreiding van het NNN-gebied.

In deze Ontwikkelovereenkomst is evenwel ook vastgelegd hoe om te gaan met omstandigheden waardoor de overeenkomst niet nagekomen kan worden. Daarover is besloten dat "partijen met elkaar in overleg treden met als doel de inhoud van deze overeenkomst aan te passen, zulks evenwel met zo min mogelijke wijzigingen en zoveel mogelijk met inachtneming van de doelstelling van de onderhavige overeenkomst alsmede zoveel mogelijk met vermindering van enig nadeel voor één van de partijen."



Derhalve maakt indiener ernstig bezwaar tegen de nalatigheid van de gemeente met het oog op haar inspanningsverplichting jegens indiener en zij wil dat de gemeente alsnog haar inspanningsverplichting onvoorwaardelijk nakomt, met het oog op het realiseren van de toekomstige nieuwbouw of uitbreiding van de bestaande gebouwen van indiener.

*Reactie:*

Wij constateren geen tegenstrijdigheden tussen de ontwikkelovereenkomst en het bestemmingsplan. In de ontwikkelovereenkomst tussen de gemeente Oegstgeest en GGZ Rivierduinen d.d. 16 februari 2010 is een inspanningsverplichting van de gemeente opgenomen dat de gemeente alle benodigde publiekrechtelijke procedures in gang zal zetten en doorlopen teneinde te bewerkstelligen dat de ontwikkeling en realisatie van het project (onder meer het slopen van gebouwen en het oprichten van nieuwe gebouwen) mogelijk wordt. Als daar ook andere bestuursorganen voor nodig zijn, zal de gemeente zich ook inspannen dat die bestuursorganen hun medewerking verlenen. Deze inspanningsverplichting ontslaat indiener niet van haar eigen verantwoordelijkheid om zelf te acteren op voorgenomen besluiten van andere overheden die voor indiener een nadelig karakter hebben.

Op 8 juni 2020 is een allonge op deze ontwikkelovereenkomst getekend, waarin is overwogen dat het project nog niet is afgerond en binnen de looptijd van het bestemmingsplan ook niet kan worden afgerond ten gevolge van het door de raad op 13 juni 2019 genomen voorbereidingsbesluit. Voorts is in de allonge overwogen dat de planologische situatie is gewijzigd door de door de raad op 28 mei 2020 vastgestelde Gebiedsvisie en de inwerkingtreding per 1 april 2019 van de Omgevingsverordening Zuid-Holland, waardoor een deel van het exploitatiegebied is aangeduid als NNN-gebied. Verdere uitbreiding van het NNN-gebied door de realisatie van de groene corridor lijkt lastig in te passen met de wensen van de Leo Kannerschool. Dit moet in verdere concrete planvorming nader worden onderzocht. Wij nemen hierbij tevens de belangen van de Blauwe Tramlocatie in acht.

In verband daarmee zijn partijen nader overeengekomen dat de gemeente zich zal inspannen om de Blauwe Tramlocatie met behoud van bouwvolume en functionaliteit als bouwvlak op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan. In de allonge zijn partijen overeengekomen dat zij ten aanzien van Kwekerijlocatie 'agree tot disagree', zie beantwoording bij punt 1. Met betrekking tot het bouwvlak nabij de locatie Klinieken is overeengekomen dat de gemeente zich zal inspannen om de nog niet gerealiseerde bouwmogelijkheid in het nieuwe bestemmingsplan positief te bestemmen. Voorts is overeengekomen dat de gemeente zich zal inspannen om gerealiseerde gebouwen en bestaande gebouwen in het nieuwe bestemmingsplan positief te bestemmen.

Het bouwvolume en de functionaliteit van de Blauwe Tramlocatie en van de locatie Klinieken zijn in het bestemmingsplan opgenomen. Daarbij zijn de bestaande gebouwen positief bestemd. De gemeente is zijn inspanningsverplichting op deze punten nagekomen.

*Conclusie:*

Zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

## Locatie Blauwe Tram

### Samenvatting:

- Volgens indiener is in de allonge op de Ontwikkelovereenkomst d.d. 8 juni 2020 sprake van een groter bouwvlak dan het in het plan ingetekende bouwvlak. Indiener verwijst de gemeente naar die tekening en vraagt om het plan dienovereenkomstig aan te passen.



### Reactie:

Op basis van het concept-bouwplan van Rivierduinen om 16-32 zorgunits te realiseren, is het bouwvlak van de Blauwe Tram in samenspraak met indiener, de Monumentencommissie en afvaardiging van de Welstandscommissie aangepast. Het voorziene bouwplan kan ingepast worden, er is ruimte voor eventuele uitbreiding tot de maximale footprint van 3.000 m<sup>2</sup>, er is rekening gehouden met de nabijgelegen bouwvlakken en bomen.

### Conclusie:

Zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

## Beleidskaders

### Samenvatting:

- Indiener ziet niet in hoe het college tot de afweging is gekomen om - in samenwerking met de provincie Zuid-Holland - een groot deel van het bezit van indiener tot NNN-gebied te willen bestemmen (locatie Blauwe Tram en Kliniek voor Autisme Meander) en tegelijkertijd ten koste van de cliënten het ontwikkelvolume te verplaatsen en benutten voor de bebouwing van het westelijk bouwvlak en uitbreiding van het Gezondheidscentrum.

Voor indiener is niet duidelijk hoe dit plan aansluit bij de Nota van Uitgangspunten Wilhelminapark en Geesten en het daarop volgende raadsamendement van 28 mei 2019, in het bijzonder met betrekking tot de voorgenomen bestemmingsverruiming en bebouwingen en de daaruit vloeiende risico's met oog op aantasting van de biodiversiteit en rust in het landgoed. Indiener verzoekt dit te verduidelijken.

### Reactie:

Uitgangspunt in de vastgestelde Gebiedsvisie d.d. 3 juni 2021 is 'behoud door ontwikkeling'. Om het kasteel voor de toekomst duurzaam te behouden, dient gezocht te worden naar een haalbaar en passend programma voor het kasteel en de bijgebouwen. Een bestemmingsverruiming van het kasteel en de bijgebouwen is daarbij essentieel. In het bestemmingsplan is gezocht naar een balans tussen enerzijds het financieel mogelijk maken van een ontwikkeling en anderzijds het behouden van de waarden van het gebied.

Het programma dient, het liefst, aanvullend te zijn op de voorzieningen van het zorgcluster en het Leiden Bio Science Park.

Met betrekking tot het NNN-gebied wordt verwezen naar punt 7.

*Conclusie:*

Zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

*Samenvatting:*

10. Indiener geeft aan dat een van de doelstellingen van het NNN-netwerk is dat dit moet bijdragen aan een "leefbare en veilige omgeving ter behoud van unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden". Indiener constateert in het plan dat het noodzakelijk is toe te werken naar een aaneengesloten NNN-structuur. Indiener stelt dat de onderbouwing daarvoor ontbreekt in het plan en van een "open parklandschap" al helemaal géén sprake is. Indiener stelt dat dit het geval is omdat geen sprake is van zichtlijnen vanuit de Kasteellaan op bijv. de locatie nabij de kwekerij, of vanaf de kwekerij op locatie Blauwe Tram.

Derhalve heeft indiener de stellige indruk dat de bedrijfseconomische en zorginhoudelijke belangen van de indiener terzijde worden geschoven en op ondoorzichtige wijze ondergeschikt worden gemaakt aan het doel om de groene zone in het plangebied te verbreden, terwijl nader onderzoek ontbreekt om die groene zone op andere wijze in het plangebied te realiseren. Indiener maakt bezwaar tegen deze eenzijdige benadering en verzoekt nader onderzoek te doen naar alternatieven om de gewenste groene zone te verbreden, mits (en zodat) deze niet ten koste gaan van de zorg voor de cliënten van de indiener.

*Reactie:*

Indiener benadrukt meerdere malen dat haar cliënten gebaat zijn bij rust en ruimte van de natuur in de huidige situatie. Het verbreden van een NNN-zone zou dit juist borgen. Op dit moment ligt er geen verzoek bij de provincie om het NNN-gebied uit te breiden. In het bestemmingsplan wordt alleen het NNN-gebied zoals dit uit de provinciale verordening volgt geborgd. Daartoe is op basis van artikel 6.33, lid 2, van de provinciale omgevingsverordening, dat bepaalt dat onbenutte bouw- en/of gebruiksrechten binnen de NNN-begrenzing niet opnieuw bestemd mogen worden, het bouwvlak ter plaatse van de 'kwekerij' komen te vervallen.

*Conclusie:*

Zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

*Samenvatting:*

11. Het bestemmingsplan verwijst naar de NNN-richtlijnen op grond waarvan nieuwe gebouwen alleen zijn toegestaan, mits die bestaande gebouwen, op dezelfde locatie en met hetzelfde bebouwd oppervlak, worden vervangen. Het begrip 'locatie' is niet uitgewerkt. Omwille van de vele wijzigingen in de visie op zorgvastgoed wenst indiener dat in dit verband het begrip locatie gekoppeld is aan het 'bredere' bestemmingsvlak. Indiener wenst niet beperkt te worden in het realiseren van toekomstige uitbreidingen, uiteraard passend binnen het bestemmingsvlak en de volumes van het bestemmingsplan.

Indiener geeft als voorbeeld aan dat in haar ingediende aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de locatie Blauwe Tram wordt uitgegaan van een bebouwd oppervlak van 400 m<sup>2</sup>, zodat indiener de mogelijkheid wil om de overige 2.600 m<sup>2</sup> te kunnen benutten voor toekomstige uitbreidingen of aanpassingen aan het gebouw en dat indiener dat geborgd wil zien in het bestemmingsplan.

Derhalve vraagt indiener onder verwijzing naar bovenstaande motivering af te zien van uitbreiding van het NNN-gebied, om zodoende te borgen dat indiener de uitbreidingsvraag naar passende en betaalbare huisvesting kan blijven benutten.

*Reactie:*

Verdere uitbreiding van het NNN-gebied door de realisatie van de groene corridor lijkt lastig in te passen met de wensen van de Leo Kannerschool. Dit moet in verdere concrete planvorming nader worden onderzocht. Wij nemen hierbij tevens de belangen van de Blauwe Tram-locatie in acht. Zie verder ook de beantwoording bij punten 7 en 8.

Het is aan de indiener of de bebouwingmogelijkheden in één keer worden ingevuld of gefaseerd. Zolang de maximale invulling maar niet wordt overschreden.

*Conclusie:*

Zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan

*Samenvatting:*

12. Indiener stelt dat het college ten onrechte de Omgevingsverordening als dwingend recht heeft aangemerkt door voorbij te gaan aan de mogelijkheid om voor indiener ontheffing te vragen voor (vervangende) nieuwbouw voor locatie Kwekerij en eventueel Blauwe Tram conform artikel 13 van deze verordening. Volgens indiener is het college voornemens om de uitbreiding van het NNN-gebied voor te dragen aan de provincie. Voor indiener is dit onbegrijpelijk, omdat het niet bijdraagt aan het streven van de provincie aan een verbetering van de gezondheid en veiligheid. Indiener meent dat de gemeente in deze aan te rekenen is dat gemeente een ondeugdelijke belangenafweging gemaakt heeft, door het belang van een uitbreiding van de groene zones in het landgoed te laten prevaleren boven het zorgbelang. Dit is strijdig met het provinciaal beleid.

Indiener stelt dat door dit bestemmingsplan de gemeente onmogelijk kan bijdragen aan het beoogde doel van de provinciale Omgevingsvisie, zoals hiervoor omschreven en vragen het bestemmingsplan te herzien zodat het de bedrijfsvoering van indiener steunt én daarmee bijdraagt aan de gezondheid en veiligheid van de provincie Zuid-Holland.

*Reactie:*

Zie beantwoording bij punt 10.

*Conclusie:*

Zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

## Documentatie bij het ontwerpbestemmingsplan

### *Samenvatting:*

13. Artikel 1.58 Bestemmingsregels. Dit artikel betreft een definitie van 'Zorgwonen'. Indiener vraagt om duidelijk te maken of aan alle vijf genoemde criteria moet worden voldaan, dus cumulatief óf aan één daarvan.

### *Reactie:*

De constatering dat artikel 1.58 kan leiden tot discussie is juist. Inmiddels is het artikel door middel van een ambtelijke aanpassing gewijzigd. Voor de definitie van het begrip 'Zorgwonen' verwijzen wij naar de inleiding van deze Nota van beantwoording Zienswijzen.

### *Conclusie:*

Een ambtelijke aanpassing is op dit punt in het bestemmingsplan doorgevoerd. Zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### *Samenvatting:*

14. Artikel 7.1 Regels. Dit artikel omschrijft de bestemming 'Gemengd'. Indiener vraagt – gezien de nummering – aan te geven of alle genoemde functies van toepassing zijn, of slechts enkele.

### *Reactie:*

Alle genoemde functies in de bestemming 'Gemengd' zijn mogelijk, al dan niet tegelijkertijd. Inmiddels is de nummering door middel van een ambtelijke wijziging gecorrigeerd.

### *Conclusie:*

Een ambtelijke aanpassing is op dit punt in het bestemmingsplan doorgevoerd. Zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### *Samenvatting:*

15. Artikel 8 Regels. Indiener geeft aan dat Parkeren 'in het groen' niet in een vrije zone van tien meter vanaf het gebouw zou moeten plaatsvinden, maar binnen het bestemmingsvlak. Dit kan/zal bijdragen aan de kwaliteit van de inrichting van het landgoed.

### *Reactie:*

De gekozen parkeeroplossing is reeds vastgesteld in de Gebiedsvisie de Geesten d.d. 3 juni 2021.

Het onderdeel parkeren in artikel 8 Groen is door middel van een ambtelijke wijziging aangepast, waardoor auto's volgens de bestemmingsomschrijving enkel nog kunnen worden geparkeerd ter plaatse van de functieaanduiding 'parkeerterrein' of binnen het bestemmingsvlak van de maatschappelijke bestemming.

Het oude lid c is gewijzigd in een afwijkingsbevoegdheid opgenomen als artikel 8.3. Met een omgevingsvergunning kan onder voorwaarden worden afgeweken van het gestelde in lid 8.1, waardoor medewerking verleend kan worden aan parkeren binnen tien meter van de gevel van het gebouw.

### *Conclusie:*

Een ambtelijke aanpassing is op dit punt in het bestemmingsplan doorgevoerd. Zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

*Samenvatting:*

16. Artikel 11.1 Regels. Dit artikel beschrijft de bestemming 'Maatschappelijk'. Indiener vindt het opvallend dat horeca één van de hoofdfuncties is. Dit lijkt indiener strijdig aan het begrip Maatschappelijk. Indiener verzoekt beter te motiveren waarom deze functie niet ondergeschikt is aan de andere functies, zoals dat ook geldt voor kantoren.

*Reactie:*

De aanduiding Horeca binnen de bestemming Maatschappelijk is alleen aanwezig ter plaatse van het perceel Endegeesterlaan 2. Het betreft hier een bestaande ondergeschikte horecavoorziening, welke ook al in het vigerende bestemmingsplan is toegestaan.

*Conclusie:*

Zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

*Samenvatting:*

17. Artikel 11.1 Regels. Indiener constateert dat op grond van dit artikel 'Wonen met zorg' is toegestaan, als een andere hoofdfunctie. Dit lijkt indiener strijdig aan het begrip Maatschappelijk. Indiener verzoekt beter te motiveren waarom deze functie niet ondergeschikt is aan de andere functies, zoals dat ook geldt voor kantoren. Aangezien deze woonvorm anders is dan 'Zorgwonen', vraagt indiener om aan te geven welk maatschappelijk thema aan deze vorm van wonen ten grondslag ligt, te omschrijven welke doelgroepen gehuisvest worden, én hoe de gemeente zal uitsluiten dat de betreffende locaties/gebouwen gebruikt zullen worden voor regulier wonen zoals dat door corporaties of woningverhuurders wordt aangeboden, d.w.z. een woonvorm zonder overheersend zorgelement.

*Reactie:*

Inmiddels is artikel 11.1 onder c door middel van een ambtelijke aanpassing gewijzigd.

In artikel 11.1 zijn bewust twee verschillende woonfuncties opgenomen. De aanduiding 'woongebied' (ter plaatse van het 'Witte Huis') is uit het voorgaande bestemmingsplan 'Wilhelminapark en geesten' overgenomen. Het 'Witte Huis' is aan te merken als een verzorgingshuis en bevindt zich niet in Endegeest. Derhalve is aan deze locatie in het bestemmingsplan een andere woonfunctie toegekend dan aan het zorgwonen in Endegeest. In het voorliggend bestemmingsplan is voor de locatie 'Witte Huis' in het plangebied - in de maatschappelijke bestemming naast de andere maatschappelijke functies - een functieaanduiding 'woongebied' opgenomen ten behoeve van wonen in een verzorgingshuis dan wel in aanleunwoningen.

*Conclusie:*

Een ambtelijke aanpassing is op dit punt in het bestemmingsplan doorgevoerd. Zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

*Samenvatting:*

18. Artikel 11.2 Regels. Indiener geeft aan dat artikel 30 op de locaties met de specifieke bouwaanduiding '3' niet van toepassing is, op grond waarvan het bestuur niet de mogelijkheid heeft om kleinere aanpassingen in het bouwontwerp toe te staan. Voor indiener is onduidelijk waarom voor een selectieve groep aan gebouwen of locaties hiervoor gekozen is en niet voor alle.

*Reactie:*

De 'specifieke bouwaanduiding - 3' binnen de bestemming Maatschappelijk is alleen aanwezig ter plaatse van het perceel Endegeesterlaan 2. Deze beperking heeft verder geen werking op de rest van het plangebied. De keuze voor de locaties met de 'specifieke bouwaanduiding – 3' is reeds gemaakt bij het voorgaande bestemmingsplan (in 2010). Er is geen aanleiding om die keuze te herzien.

*Conclusie:*

Zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

*Samenvatting:*

19. Kaart Meander. Voor indiener is niet duidelijk welke uitgangspunten gebruikt zijn om voor de locatie Meander het aantal wooneenheden te maximeren op 24, terwijl niet voorzien kan worden hoe de woonbehoefte zich de komende jaren zal ontwikkelen. Indiener verzoekt het maximum aantal te schrappen.

*Reactie:*

Dit gaat uit van het bestaande aantal zorgplaatsen. Indiener heeft bij de gemeente aangegeven dat 24 zorgplaatsen voldoende zijn en dat er niet uitgebreid zal worden op de Meander-locatie. De 24 wooneenheden zijn reeds een toevoeging op de voorgaande planologische mogelijkheden in het oude bestemmingsplan.

*Conclusie:*

Zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

#### 4.17 INDIENER ZIENSWIJZE 15

##### *Samenvatting:*

1. Indiener is van mening dat de bebouwing, die het bestemmingsplan mogelijk zal maken, het terrein en de enigszins Engelse ruimtelijkheid volledig teniet zal doen en onherstelbaar zal vernielen. Ruimtelijkheid is juist wat de randstad, Oegstgeest mist volgens indiener.

##### *Reactie:*

In de Gebiedsvisie De Geesten zijn de beoogde ontwikkelingen binnen het plangebied door de gemeenteraad vastgesteld op 3 juni 2021, deze vormt de basis van het bestemmingsplan De Geesten. Uitgangspunt in de Gebiedsvisie is 'behoud door ontwikkeling'. Om het kasteel voor de toekomst duurzaam te behouden, dient gezocht te worden naar een haalbaar en passend programma voor het kasteel en de bijgebouwen. Een bestemmingsverruiming van het kasteel en de kasteelondersteunende bijgebouwen is daarbij essentieel. In het bestemmingsplan is gezocht naar een balans tussen enerzijds het financieel mogelijk maken van een ontwikkeling en anderzijds het behouden van de waarden van het gebied.

Het beeldkwaliteitsplan geeft de inrichting- en beeldkaders voor de nieuwe ontwikkelingen waarmee tevens de cultuurhistorische waarden worden gerespecteerd, zoals behoud van de parkstructuur.

##### *Conclusie:*

Zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

##### *Samenvatting:*

2. Indiener geeft aan dat een gebouw procentueel gezien weinig aanwezig, maar in het blikveld continu aanwezig is. Dat is volgens indiener niet aan te passen.

##### *Reactie:*

Bij het mogelijk maken van de ontwikkelingen in het bestemmingsplan is rekening gehouden met de bestaande zichtlijnen. Binnen de zichtlijnen van de landgoedbiotoop van kasteel Endegeest kan derhalve niet worden gebouwd. Voorts is juist vanwege het belang om de ruimtelijke kwaliteit van het gebied te behouden onder meer geborgd dat niet meer dan 12 procent van het totaaloppervlak bebouwd mag worden (zie ook beantwoording bij punt 7).

##### *Conclusie:*

Zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

##### *Samenvatting:*

3. Indiener stelt dat het ruimtelijke karakter voor het kasteel met het parkachtige grasland, maar zeker ook de achterzijde, waar het weiland tot aan de bomenrij aan de Wassenaarseweg de kantoorpanden in de zomer volledig dekt, behouden moet blijven. Het statige en landelijke uiterlijk zal – naar zijn mening - compleet veranderen.

##### *Reactie:*

Binnen de zichtlijnen van de landgoedbiotoop van kasteel Endegeest kan niet worden gebouwd. Zie ook beantwoording bij punt 2.



*Conclusie:*

Zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

*Samenvatting:*

4. Indiener geeft aan dat het land aan de achterzijde van het kasteel niet doorkruist moet worden door een onnodig fietspad.

*Reactie:*

De mogelijkheid om een fiets-/voetpad aan te leggen binnen de bestemmingen 'Groen' en 'Agrarisch' bestaat al in het thans vigerende bestemmingsplan. Met het beoogde fietspad tussen Weidepaviljoen en de Wassenaarneweg nabij het revalidatiecentrum is bedoeld om het fietsnetwerk fijnmaziger te maken en daarmee het fietsverkeer te stimuleren. Tevens wordt hiermee het agglomeratieperspectief tussen Leiden Bio Science Park en Park Endegeest bevorderd voor langzaam verkeer. Tegen de aanleg van deze fietsverbinding zijn meerdere zienswijze binnengekomen. De gemeente heeft na heroverweging van de diverse belangen besloten dit fietspad vooralsnog niet aan te leggen en onderzoekt of een alternatieve fietsverbinding mogelijk is.

*Conclusie:*

Nu in het ontwerpbestemmingsplan geen tracé is opgenomen voor de in de Gebiedsvisie genoemde fietsverbinding, leidt dit niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

*Samenvatting:*

5. Indiener is van mening dat het nog meer kappen van bomen en het (grootschalig) rooien van houtopstand moet worden voorkomen, juist ook weer om het groene karakter te behouden.

*Reactie:*

Het mogelijk kappen van bomen valt buiten de scope van deze bestemmingsplanprocedure. Voor zover bomen moeten worden gekapt, geldt dat hiervoor een omgevingsvergunning is benodigd. Het kappen van bomen (en de noodzakelijke herplant) wordt beoordeeld indien hiervoor een aanvraag om omgevingsvergunning is ingediend. Het toetsingskader voor verlening van de omgevingsvergunning is opgenomen in de gemeentelijke Bomenverordening. De aanvraag moet voldoen aan de doelstellingen van het bomenbeleid. Dit staat ook vermeld in de plantoelichting bij het bestemmingsplan, zie hoofdstuk 4.3.8.

*Conclusie:*

Zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

*Samenvatting:*

6. Indiener geeft aan dat op termijn afsluiting van het gebied voor de hand ligt, gelet op de beoogde functies voor het gebied. Althans, is het terrein zo versnipperd dat er volgens indiener sprake is van een self fulfilling prophecy.

*Reactie:*

Het eisen van de openbare toegankelijkheid van het gebied is niet juridisch afdwingbaar. Het gebied rondom Kasteel Endegeest is overigens pas sinds enige jaren voor het publiek toegankelijk. De toenmalige gebiedseigenaar heeft destijds het gebied toegankelijk gemaakt met als voorwaarde dat dit geen overlast mag bezorgen voor de eigenaren en/of gebruikers van het gebied.

Deze afspraken handhaven de huidige eigenaren. Het bestemmingsplan wijzigt de toegankelijkheid van het gebied niet.

*Conclusie:*

Zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

*Samenvatting:*

7. Indiener geeft aan dat als er toch gebouwd moet worden, dan een verplichting tot een maximum impact, met een ruimtelijk-visueel beperkte impact, moet worden genomen. O.a. gekenmerkt door architectonische ingrepen en beperkingen (hoogte, omvang, materiaal etc.) waarbij het gebouw als het ware opgaat in het groen, zonder bomen aan te tasten.

*Reactie:*

Het uitgangspunt voor het bepalen van de te realiseren nieuwe bebouwing is het amendement van de gemeenteraad van Oegstgeest van mei 2019. Hierin is bepaald dat binnen het gebied Endegeest de totale footprint van aan bebouwing (bestaand en nieuw te realiseren) nooit meer dan 12% van het gebied mag zijn. In de door de gemeenteraad vastgestelde Gebiedsvisie De Geesten d.d. 3 juni 2021 is opgenomen dat dit percentage nu uitkomt op 11,85%. In de gebiedsvisie zijn ook de bouwhoogten en omvang van de gebouwen vastgesteld. Daarnaast is beschreven hoe er nieuwe bebouwing aan De Geesten kan worden toegevoegd op een manier die past bij de open structuur en die de kwaliteiten van het kasteel versterkt. De architectuur van ondersteunende bebouwing van landgoed Endegeest dient hoogwaardig te zijn en aan te sluiten bij de architectuur van het kasteel en de bijgebouwen. In de Gebiedsvisie en het Beeldkwaliteitsplan is bovendien aangegeven hoe materiaal- en kleurgebruik van bebouwing kan aansluiten op het kasteel Endegeest en de kenmerkende bijgebouwen.

*Conclusie:*

Zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

*Samenvatting:*

8. Verder zou volgens indiener verplicht moeten worden de bij hoge uitzondering vergunde bebouwing volledig recyclebaar te laten zijn, met een bouwspaspoort. Er zou niet met beton, maar met hout moeten worden gebouwd, en zo min mogelijk met staal.

*Reactie:*

Wij hebben kennisgenomen van de wens van indiener. Echter, zijn voorstel valt buiten de scope van het bestemmingsplan.

*Conclusie:*

Zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

## **Aanvullende zienswijzen**

Aan indiener is de kans gegeven om een aanvullende zienswijze uiterlijk 26 augustus aan te leveren bij de gemeente. Indiener heeft buiten deze termijn de aanvullende zienswijze aangeleverd. Desondanks is de aanvullende zienswijze wel in behandeling genomen.

### *Samenvatting:*

9. Indiener geeft aan dat een groot deel van de ter inzage termijn in de vakantieperiode lag en verzoekt om de reden achter de terinzagelegging van het bestemmingsplan tijdens een overgroot deel van de zomervakantie.

### *Reactie:*

Wij hadden het ontwerpbestemmingsplan graag voor de zomervakantie ter inzage gelegd. Het was echter niet mogelijk het ontwerpbestemmingsplan geheel voor de vakantieperiode ter inzage te leggen, omdat het ontwerpbestemmingsplan en bijbehorende onderzoeken nog niet waren afgerond. Daarnaast heeft de ter inzage legging van de anterieure overeenkomst voor de raad een latere terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan veroorzaakt. Om die reden heeft het ontwerpbestemmingsplan drie weken vóór en drie weken tijdens de vakantieperiode ter inzage gelegen. Daarnaast is het niet wettelijk verplicht om geheel buiten de zomervakantie een bestemmingsplan ter inzage te leggen.

### *Conclusie:*

Zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

### *Samenvatting:*

10. Indiener verduidelijkt punt 2: qua oppervlak en volume heeft de bebouwing van het totale terrein procentueel gezien geen impact, maar in het blikveld is dat onomkeerbaar niet het geval.

### *Reactie:*

Zie beantwoording bij punt 2.

### *Conclusie:*

Zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

### *Samenvatting:*

11. Indiener is van mening dat het herplanten van bomen slecht een klein deel van het verlies aan bomen opheft. Meer bomen aanplanten zou voor de duurzaamheid een goede aanvulling zijn, maar strookt – naar zijn mening – beperkt met het idee van ruimtelijkheid van het terrein.

### *Reactie:*

Het herplanten van bomen valt buiten de scope van deze bestemmingsplanprocedure.

Zie beantwoording bij punt 5.

### *Conclusie:*

Zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

*Samenvatting:*

12. Indiener is van mening dat het toestaan van bebouwing en de uitbreiding van industrie, als aansluiting op het Bio Science Park, de ruimtelijkheid van de locatie zal beperken.

*Reactie:*

In het gebied worden alleen functies toegevoegd die de allure en de functies van De Geesten ondersteunen en versterken. In de Gebiedsvisie De Geesten d.d. 3 juni 2021 staat dat het programma in Endegeest het liefst aanvullend dient te zijn op de voorzieningen van o.a. het Leiden Bio Science Park. Daarnaast zijn de ontwikkellocaties, bouwhoogten en volumes van de gebouwen in de Gebiedsvisie vastgesteld. Daarbij is rekening gehouden met de bestaande zichtlijnen (zie ook beantwoording bij punt 2 en 7).

*Conclusie:*

Zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

*Samenvatting:*

13. Indiener noemt de mogelijkheid om het terrein tot een mooie beeldentuin te ontwikkelen.

*Reactie:*

Gemeente Oegstgeest is geen gebiedseigenaar in het plangebied en zal de suggestie overbrengen naar de daadwerkelijke eigenaren.

*Conclusie:*

Zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

*Samenvatting:*

14. Indiener is van mening dat bebouwen het makkelijkst is, maar noemt dat er ook andere mogelijkheden zijn. Indiener is van mening dat 'leef' nodig is om niets aan te passen en niet te bouwen: door niets doen, bijzonder worden.

*Reactie:*

Wij verwijzen naar de beantwoording bij punt 1.

*Conclusie:*

Zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

## 4.18 INDIENER ZIENSWIJZE 16

### *Samenvatting:*

1. Indiener concludeert dat onderhavig ontwerpbestemmingsplan op essentiële onderdelen onvoldoende is uitgewerkt, en dat wezenlijke kenmerken en waarden van het plangebied dreigen te worden aangetast. Daarnaast geeft indiener aan dat het plan onvoldoende beantwoordt aan de belangen van bestaande gebruikers, omwonenden en het algemeen belang. Derhalve verzoekt indiener de gemeenteraad om onderhavig ontwerpbestemmingsplan in deze vorm niet vast te stellen.

### *Reactie:*

Wij zijn van mening dat onderhavig bestemmingsplan voldoende is uitgewerkt en dat de bescherming van de wezenlijke kenmerken en waarden van het plangebied in voldoende mate is geborgd in het bestemmingsplan (via de verbeelding en planregels) alsmede via het beeldkwaliteitsplan. Daarnaast zijn wij van mening dat in het bestemmingsplan in voldoende mate rekening is gehouden met de belangen van bestaande gebruikers, omwonenden en het algemeen belang. Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van verschillende zienswijzen aangepast volgens de in deze nota benoemde punten. Het bestemmingsplan wordt niet teruggenomen en niet volledig herzien.

### *Conclusie:*

Zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

## **Natuurnetwerk Nederland**

### *Samenvatting:*

2. Indiener wijst op het ontbreken van de in artikel 29.1.1. (Regels) omschreven aanduiding 'overige zone – Natuurnetwerk Nederland) in de legenda van de digitale Verbeelding. Voor indiener is onduidelijk waarom niet is gekozen voor de bestemming 'Natuur' ter plaatse van gronden opgenomen in het NNN.

### *Reactie:*

De aanduiding 'milieuzone grondwaterbeschermingsgebied' is aangepast naar 'Natuurnetwerk Nederland'. Dit betrof een omissie.

De Provincie heeft de gronden aangewezen als Natuurnetwerk Nederland. Dit heeft een andere status dan alleen de bestemming 'natuur'.

De planologische bescherming is met de gebiedsaanduiding 'overige zone – Natuurnetwerk Nederland' hetzelfde als met een dubbelbestemming NNN/Natuur die dezelfde strekking qua regels zou kennen. De gebiedsaanduiding betreft het gehele NNN-gebied in De Geesten. Een dubbelbestemming Natuur is niet geheel passend, omdat een dubbelbestemming Natuur niet dient te worden geplaatst over functies die geen natuur (of groen) betreffen. Er zouden delen van het NNN-gebied geen dubbelbestemming krijgen, omdat de bestemmingen/functies Agrarisch, Wonen, Tuin, Maatschappelijk en Maatschappelijk-2 (of delen daarvan), en nog enkele andere functies, geen natuur(functie) betreffen. Een dubbelbestemming NNN zou niet kloppen omdat het NNN geen functie op zich is, maar een duiding.

Derhalve wordt in het bestemmingsplan De Geesten een gebiedsaanduiding 'overige zone – Natuurnetwerk Nederland' gehanteerd in plaats van een dubbelbestemming.

*Conclusie:*

Een aanpassing op dit punt in het bestemmingsplan doorgevoerd, zij het op andere gronden dan deze zienswijze.

*Samenvatting:*

3. De aanleg van nieuwe hooffietsroutes dwars door het plangebied, zou volgens indiener een rechtstreekse aantasting van het NNN betekenen. Aangezien het doorgaande fietspaden betreft, met aansluiting op Nieuw Rhijnzicht en Wassenaarseweg/Bio Science Park, valt aanzienlijke verkeersintensiteit te verwachten. E.e.a. zou leiden tot ongewenste natuurverstoring. Indiener stelt dat klaarblijkelijk geen rekening is gehouden met een door de provincie eerder afgegeven impliciete waarschuwing, dat de aanleg van nieuwe (verharde) fietspaden door het NNN in principe als een 'significante aantasting' worden beschouwd.

*Reactie:*

De mogelijkheid om een fiets-/voetpad aan te leggen binnen de bestemmingen 'Groen' en 'Agrarisch' bestaat al in het thans vigerende bestemmingsplan. Met het beoogde fietspad tussen Weidepaviljoen en de Wassenaarseweg nabij het revalidatiecentrum is bedoeld om het fietsnetwerk fijnmaziger te maken en daarmee het fietsverkeer te stimuleren. Tevens wordt hiermee het agglomeratieperspectief tussen Leiden Bio Science Park en Park Endegeest bevorderd voor langzaam verkeer. Tegen de aanleg van deze fietsverbinding zijn meerdere zienswijzen binnengekomen. De gemeente heeft na heroverweging van de diverse belangen besloten dit fietspad vooralsnog niet aan te leggen en onderzoekt of een alternatieve fietsverbinding mogelijk is. Nu in het bestemmingsplan geen tracé is opgenomen voor de in de Gebiedsvisie genoemde fietsverbinding, leidt dit niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

De fietsverbinding in het Rhijngeesterbos kan, indien op de juiste wijze ingepast, samengaan met de groene verbindingszone. De aanleg en materialisatie, passend binnen het NNN-gebied, van deze verbinding wordt te zijner tijd met de gebiedseigenaar, Provincie Zuid-Holland en het Zuid-Hollands Landschap afgestemd.

*Conclusie:*

Zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

*Samenvatting:*

4. Indiener constateert dat in hoofdstuk 3.2.1. van de Toelichting staat dat wordt gestreefd naar verbinding van gebieden behorende tot het NNN. Indiener vraagt zich echter af of dit streven ook effectief beslag krijgt in het programma. De beoogde groene corridor tussen NNN-gronden aan weerszijden van de Endegeesterstraatweg blijkt maar deels te kunnen worden gerealiseerd. Bovendien zou door een massief bouwvolume in het kerngebied van landgoed Endegeest (locaties Gezondheidscentrum en verschoven Blauwe Tram) nu een barrière ontstaan tussen NNN-gebieden in respectievelijk het noorden en zuidoosten van het plangebied.

*Reactie:*

In de vastgestelde Gebiedsvisie De Geesten (3 juni 2021) worden de groengebieden van Rhijnegeest en Endegeest met elkaar verbonden om een betere ruimtelijke kwaliteit en ruimtelijke samenhang tussen NNN en de provinciale Landgoederenzone te bereiken. Deze 'Groene corridor' wordt voorzien ter hoogte van de parkeerplaats naast de voormalige Julianaschool. Echter uit de massastudie voor de Leo Kannerschool (LKS) op de voormalige Julianalocatie is gebleken dat het geheel opheffen van het parkeerterrein niet mogelijk is. De LKS heeft namelijk een voorziening voor het schoolvervoer nodig. De mogelijkheden om een groene corridor te realiseren, worden opnieuw bekeken. De locaties van het Gezondheidscentrum en de Blauwe Tram liggen buiten NNN-gebied.

*Conclusie:*

Zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

*Samenvatting:*

5. Voor indiener is onduidelijk wat de bedoeling is van het ingetekende grote vlak met als aanduiding 'terrein Receptiegebouw' (afbeelding 3.2A van de Toelichting).

*Reactie:*

Het in de gebiedsvisie aangeduide terrein rondom het Receptiegebouw is de tuin/buitengebied van het pand. Dit gebied heeft de ontwikkelaar in eigen beheer. Het gebied is geen onderdeel van het bouwvlak van het Receptiegebouw.

*Conclusie:*

Zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

*Samenvatting*

6. Indiener beveelt aan om de bescherming van 'wezenlijke waarden en kenmerken' van het NNN-gebied, alsmede een daarop toegespitst natuurtype in de planregels te verankeren. Het eerste is relevant, zo niet vereist, als een concrete toets binnen het afwegingskader bij beoordeling van eventuele omgevingsvergunningaanvragen als bedoeld in artikel 29.1.3.

*Reactie:*

Het is niet gebruikelijk om de natuurtypen in een bestemmingsplan vast te leggen. Daarnaast omvatten de natuurtypen niet het hele NNN-gebied in het bestemmingsplangebied. Bij een aanvraag omgevingsvergunning in het NNN dient getoetst te worden aan het 'Nee, tenzij principe'. De ontwikkeling mag de instandhouding en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN-gebied niet significant beperken en niet leiden tot een significante vermindering van de oppervlakte, kwaliteit of samenhang van het NNN-gebied (zie artikel 29.1.3. onder c. in de Regels). Bij deze toetsing worden de natuurtypen betrokken. Deze natuurtypen staan in het provinciale Natuurbeheerplan (die elk jaar opnieuw wordt vastgesteld door Gedeputeerde Staten).

*Conclusie:*

Zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

*Samenvatting:*

7. Indiener wenst regulering op artikel 29.1.2. (sub) b.2., waarin wordt gesteld dat plaatsing van lichtmasten op gronden binnen het NNN is toegestaan: a) verlichting alleen waar noodzakelijk voor publieke veiligheid, en b) toepassing van natuurvriendelijke verlichting.

*Reactie:*

Op basis van het bedoelde artikel 29.1.2 kan niet ongeregeerd openbare verlichting worden geplaatst op gronden die zijn gelegen binnen de aanduiding 'overige zone – Natuurnetwerk Nederland'. Dit omdat volgens lid b, onder 1 moet worden aangetoond dat de natuurwaarden en cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden aangetast. De aanvrager van de omgevingsvergunning dient dit aan de hand van een advies van een deskundige inzake natuur en cultuurhistorie aan te tonen.

*Conclusie:*

Zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

## **Cultuurhistorisch erfgoed**

*Samenvatting:*

8. Indiener stelt zich op het standpunt dat de bescherming van het rijksbeschermd dorpsgezicht Wilhelminapark en Geesten en het landgoedbiotoop in onderhavig ontwerpbestemmingsplan ruimschoots onvoldoende verankerd is. Volgens indiener ontbreekt een uitgewerkt overzicht van beschermenswaardige ruimtelijke elementen alsook een daarmee samenhangende vertaling naar planologische regels en beeldkwaliteitseisen. Het vigerende bestemmingsplan kan dienen als uitgangspunt en de recente aanbevelingen van de Monumentencommissie behartigenswaardig.

*Reactie:*

Het rijksbeschermd dorpsgezicht Wilhelminapark en Geesten is in het bestemmingsplan beschermd middels de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' én gedeeltelijk met de functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden'. Dit is een voortzetting van de regeling uit het nu vigerende bestemmingsplan "Wilhelminapark en de geesten". De toekomstige ontwikkelingen dienen aan te sluiten op de cultuurhistorische karakteristiek van het rijksbeschermd dorpsgezicht. De karakteristiek en de daarbij behorende waarden zijn uiteengezet in de toelichting van het rijksbeschermd dorpsgezicht. Het bestemmingsplan geeft in de huidige vorm daarnaast geen ruimte voor schadelijke ontwikkelingen binnen de huidige contouren van de landgoedbiotoop. Het voorliggende bestemmingsplan zorgt er verder voor dat ook de belangrijkste zichtlijnen op het kasteel gehandhaafd worden.

Geconcludeerd wordt dat in het bestemmingsplan het rijksbeschermd dorpsgezicht en de landgoedbiotoop voldoende zijn verankerd.

*Conclusie:*

Zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.



*Samenvatting:*

9. Indiener stelt dat het omvangrijke bouwprogramma, en dan m.n. ter hoogte van de locaties Gezondheidscentrum en Blauwe Tram, onvoldoende recht doet aan de opdracht tot behoud/versterking van het open en groene karakter van het dorpsgezicht. De voorgestelde eventuele sloop/nieuwbouw ter plaatse van de locaties TD-gebouw en Dienstencentrum, waarbij straks een bouwhoogte van 13,5 m zou worden toegestaan, lijkt op voorhand problematisch in het licht van het beschermd dorpsgezicht en het landgoedbiotoop. Dit geldt ook voor de in het Beeldkwaliteitsplan geschetste volumes en onderlinge samenhang van verschillende nieuwbouwprojecten.

*Reactie:*

Uitgangspunt bij het opstellen van het bestemmingsplan is de waardestelling van het gebied, waaronder het groen en haar natuurwaarde, i.e. de landgoedbiotoop, de parken en het open landschap, zoals vastgelegd in het Rijksbeschermd dorpsgezicht en het Natuurnetwerk Nederland.

In de, door de gemeenteraad vastgestelde, Gebiedsvisie De Geesten d.d. 3 juni 2021 zijn de goot- en nokhoogtes (respectievelijk 10,5 en 13,5 meter) van de diverse locaties opgenomen en worden niet aangepast. Voor de Blauwe tram-locatie geldt overigens een afwijkende, lagere nokhoogte van 7 meter. Het huidige Dienstencentrum is nu op haar hoogste punt 15 meter. Dit wordt bij nieuwbouw teruggebracht naar maximaal 13,5 meter nokhoogte.

Het door de gemeenteraad aangenomen amendement van mei 2019 voorziet dat binnen het gebied Endegeest de totale footprint aan bebouwing (bestaand en nieuw te realiseren) nooit meer dan 12% van het gebied mag zijn. De gebiedsvisie geeft aan dat dit percentage nu uit komt op 11,85%. Dit waarborgt het groene karakter van het gebied nu en in de toekomst. Met het Beeldkwaliteitsplan wordt getoetst op ruimtelijke kwaliteit door middel van Welstandscriteria.

*Conclusie:*

Zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

*Samenvatting:*

10. Voor indiener is geheel onduidelijk wat de aanduiding 'Terrein Receptiegebouw' en 'Herstel Kasteeltuin' precies behelzen.

*Reactie:*

Zie voor een verduidelijking van aanduiding 'tuin Receptiegebouw' beantwoording bij 5.

De oostzijde van het kasteel is onderdeel van de NNN-structuur. De aanleg van een kasteeltuin is binnen NNN-gebied niet toegestaan. Derhalve had de kasteeltuin niet in de gebiedsvisie opgenomen mogen worden en is daarom ook niet in het bestemmingsplan opgenomen.

*Conclusie:*

Zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

## **Maatschappelijke functies**

Indiener is van mening dat de hoofdfunctie van de gebouwen in deelgebied Endegeest maatschappelijk moet blijven, conform een raadsbesluit uit 2019 (Amendement Nota van Uitgangspunten, d.d. 28-05-2019). Over de mate waarin dit in het ontwerpbestemmingsplan is uitgewerkt, valt volgens indiener het volgende op te merken:

### *Samenvatting:*

11. Het reserveren van ontwikkellocaties t.b.v. VSO Leo Kanner en GGZ Rivierduinen wordt door indiener als positief beoordeeld. Tegelijkertijd moet worden vastgesteld dat GGZ Rivierduinen in dit plan verhoudingsgewijs onderbedeeld is gebleven qua ontwikkelruimte. Indiener is van mening dat dit niet goed te rijmen valt met a) de grote behoefte zijdens Rivierduinen aan nieuwe ontwikkellocaties, b) de logische inpassingsmogelijkheden en c) de lange historie van de psychiatrie op Endegeest.

### *Reactie:*

De ontwikkelruimte van GGZ Rivierduinen is vastgelegd in de ontwikkelovereenkomst tussen GGZ Rivierduinen en de gemeente Oegstgeest d.d. 16 februari 2010 en in de allonge van 8 juni 2020. In deze allonge zijn afspraken gemaakt over de locaties Blauwe Tram, de Klinieken en de Kwekerij. GGZ Rivierduinen en de gemeente Oegstgeest overeengekomen dat zij ten behoeve van het wegbestemmen van de Kwekerij-locatie 'agree tot disagree'. Naar mening van de gemeente is ten gevolge van de inwerkingtreding van de Omgevingsverordening Zuid-Holland en de vaststelling door de raad van de Gebiedsvisie De Geesten het niet mogelijk om de Kwekerij-locatie in het nieuwe bestemmingsplan als bouwlocatie te bestemmen. De locatie is gelegen op gronden die zijn aangewezen als grond voor NNN en betreft een onbenut bouwrecht.

### *Conclusie:*

Zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

### *Samenvatting:*

12. Indiener maakt bezwaar tegen de beoogde substantiële functieverruiming via bestemming Maatschappelijk-2. Indiener constateert dat middels de hybride bestemming Maatschappelijk-2 maar liefst zes locaties in het kerngebied van Endegeest een aanzienlijke functieverruiming krijgen. Voorkomen moet worden dat het maatschappelijke karakter van het gebied als geheel te zeer afkalft.

### *Reactie:*

De ruimtelijke ontwikkelingen, die met voorliggend bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, hebben allen een maatschappelijk karakter. In het gebied worden alleen functies toegevoegd die de allure en de functies van De Geesten ondersteunen en versterken. In aanvulling op het voorgaande bestemmingsplan worden de bestemmingen 'Maatschappelijk - 1' en 'Maatschappelijk - 2' toegevoegd. In de door de gemeenteraad vastgestelde Gebiedsvisie de Geesten d.d. 3 juni 2021 is een functieverruiming voor het kasteel en bijgebouwen vastgelegd. Uitgangspunt voor de vastgestelde Gebiedsvisie is 'behoud door ontwikkeling'.

Om het kasteel voor de toekomst duurzaam te behouden, dient gezocht te worden naar een haalbaar en passend programma voor het kasteel en de bijgebouwen. Een bestemmingsverruiming van het kasteel en de kasteelondersteunende bijgebouwen is daarbij essentieel. In het bestemmingsplan is gezocht naar een balans tussen enerzijds het financieel mogelijk maken van een ontwikkeling en anderzijds het behouden van de waarden van het gebied. Het programma geeft de mogelijkheid aanvullend te zijn op de voorzieningen van het zorgcluster en het Leiden Bio Science Park.

Om de gebouwen meer eigentijds te kunnen gebruiken en daarmee de monumenten voor de toekomst te behouden wordt een aantal functies toegevoegd. Hoewel er meer functies zijn toegestaan, maar het bebouwde oppervlak nauwelijks toeneemt, zijn de gevolgen voor de te beschermen waarden beperkt.

*Conclusie:*

Zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

*Samenvatting:*

13. Indiener geeft aan dat een reële kans bestaat dat voornoemde functieverruiming straks op gespannen voet komt te staan met de aanwezige complexe onderwijs- en zorgfuncties. In de plannen wordt onvoldoende rekening gehouden met wat speciaal onderwijs (t.b.v. leerlingen met een autismespectrumstoornis) en intensieve GGZ vereisen: een beschermde en prikkelarme omgeving. De indiener is van mening dat ruim baan geven aan functieverruiming op park Endegeest de rust in het gebied zal verstoren, en daarmee het welzijn van leerling en patiënt negatief beïnvloedt. Dit acht indiener onwenselijk. Indiener beveelt aan om a) het aantal locaties met de bestemming Maatschappelijk-2 te beperken tot maximaal drie en b) een eventuele niet-maatschappelijke functie alleen toe te staan, als vóóraf voldoende is aangetoond dat dit niet zal leiden tot onevenredige verstoren van de rust op en rond Endegeest.

*Reactie:*

Zie beantwoording bij 12. Wij delen de zorg van de indiener niet. Wij zijn van mening dat binnen het plangebied voldoende ruimte is om de verschillende functies naast elkaar onder te brengen.

*Conclusie:*

Zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

*Samenvatting:*

14. Bij indiener rijst de vraag of zorgafname bij 'zorgwonen' wel echt verplicht onderdeel vormt, gelet op de zinsnede: 'waarbij het zorgaspect voldoende aanwezig en verzekerd kan zijn' (art.1.58). Een eventuele zorgfunctie dient beperkt in omvang (150 eenheden is echt te fors!) en strikt gereguleerd te zijn.

*Reactie:*

De constatering dat artikel 1.58 kan leiden tot discussie is juist. Inmiddels is het artikel door middel van een ambtelijke aanpassing gewijzigd. Voor de definitie van het begrip 'Zorgwonen' verwijzen wij naar hoofdstuk 2 en 3 van deze Nota van wijzigingen en beantwoording Zienswijzen.

In het gehele plangebied mogen niet meer dan 150 nieuwe zorgeenheden worden toegevoegd bovenop de reeds aanwezige zorgeenheden. Deze maximale toevoeging is gebaseerd op het behoefteonderzoek naar nieuwe of uitbreiding van functies en volgens de Ladder voor Duurzame Verstedelijking<sup>7</sup> opgezet. Deze laddertoets is opgenomen als bijlage 4 van de Toelichting.

*Conclusie:*

Een ambtelijke aanpassing is op dit punt in het bestemmingsplan doorgevoerd. Zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

*Samenvatting:*

15. Indiener stelt dat een analyse van bestaande functies van algemeen maatschappelijk nut binnen het plangebied ontbreekt: dagrecreatie, natuurbeleving, maneges, (zorg)kwekerij/volkstuinen, ecologische diensten etc. Indiener beveelt aan behoud en ontwikkeling van deze waardevolle, te vaak onderschatte functies explicieter te verankeren in het bestemmingsplan.

*Reactie:*

De bestaande functies zijn door middel van bestemmingen en functieaanduidingen verankerd in het bestemmingsplan. Deze functies waren ook al in gelijke omvang opgenomen in het nu vigerende bestemmingsplan Wilhelminapark en Geesten. Wij zien geen aanleiding om de functies explicieter te verankeren.

*Conclusie:*

Zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

## **Ruimtelijke ontwikkelingen: sloop & nieuwbouw**

*Samenvatting:*

16. Indiener maakt bezwaar tegen het beoogde enorme extra bouwvolume in deelgebied Endegeest, die de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied onevenredig zal aantasten. Indiener dringt aan op het naar beneden bijstellen van de bouwplannen en het zoeken naar creatieve oplossingen, teneinde minder van de kostbare open ruimte op te offeren. Indiener constateert dat hoewel in onderhavig ontwerpplan sprake zal zijn van een percentage net onder de 12% (m<sup>2</sup>), de toename van bouwvolume (bvo) veel groter is.

Enkele opmerkingen en suggesties:

Indiener stelt dat een helder, integraal overzicht van de exacte veranderingen in bouwoppervlaktes en volumes ontbreekt. Tevens dient precies te worden aangegeven welke compensaties zijn berekend aan de hand van welke sloop (m<sup>2</sup> en bvo).

---

<sup>7</sup> Het Rijk vereist een zorgvuldige afweging van het ruimtegebruik. Overheden dienen op grond van het Besluit ruimtelijke ordening nieuwe stedelijke ontwikkelingen standaard te motiveren aan de hand van de zogenoemde Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De kernbepaling van de Ladder, artikel 3.1.6 lid 2 Bro, luidt als volgt: *De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.*

Volgens indiener zou tevens moeten worden gekeken naar het totale extra bouwvolume (bvo) bij het vaststellen van toelaatbare uitbreidingsmogelijkheden, niet alleen naar de footprint.

Indiener is van mening dat er sprake is van een disbalans in de gunning van ontwikkelruimte aan GGZ Rivierduinen enerzijds, en de Oudendal Groep anderzijds. Vanuit het oogpunt van goed bestuur is deze situatie onwenselijk.

In het licht van gemeentelijke duurzaamheidsambities en de opdracht vanuit de 'rijksbeschermd dorpsgezicht'-aanwijzing, mogen extra inspanningen worden verwacht om zuinig om te gaan met de kostbare open ruimte. Indiener geeft aan dat bestaande gebouwen/bouwvlakken zo optimaal mogelijk dienen te worden benut.

#### *Reactie:*

De bouwoppervlaktes en – volumes van de gebouwen in Park Endegeest zijn vastgesteld door de gemeenteraad in de Gebiedsvisie (d.d. 3 juni 2021). Het uitgangspunt voor het bepalen van de te realiseren nieuwe bebouwing is het amendement van de gemeenteraad van Oegstgeest van mei 2019. Hierin is bepaald dat binnen het gebied Endegeest de totale footprint aan bebouwing (bestaand en nieuw te realiseren) nooit meer dan 12% van het gebied mag zijn. In de door de gemeenteraad vastgestelde Gebiedsvisie De Geesten d.d. 3 juni 2021 is opgenomen dat dit percentage nu uit komt op 11,85%. Een overzicht van de exacte veranderingen in bouwoppervlaktes ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan De Geesten 2020 is gedeeld met de gemeenteraad (raadsvergadering d.d. 3 juni 2021). In dit overzicht is ook de te slopen bebouwing weergegeven.

Zie beantwoording bij 11. Wij hebben kennisgenomen van de mening van de indiener.

In de vastgestelde Gebiedsvisie d.d. 3 juni 2021 is opgenomen dat het groen, de parken en de monumenten de belangrijkste waarden van De Geesten zijn, met het kasteel Endegeest als belangrijkste icoon. De belangrijkste doelstelling is het behouden, versterken en verbinden hiervan. Daarnaast zijn in de Gebiedsvisie d.d. 3 juni 2021 de (verruiming van) bouwvlakken en het behoud van een aantal gebouwen vastgelegd. De optimale invulling van een bouwvlak binnen de in het bestemmingsplan genoemde bouwregels valt buiten de scope van dit bestemmingsplan.

#### *Conclusie:*

Zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan

## **Autoverkeer & parkeren**

#### *Samenvatting:*

17. Indiener constateert dat de totale verkeerstoename (en bijkomende parkeerproblematiek) significant hoger zal uitvallen dan in het plan is voorzien. Indiener is van mening dat de beoogde ontwikkelruimte, indien maximaal benut, kan leiden tot een verkeersgeneratie die de wezenlijke waarden van De Geesten aantast. Hetzelfde geldt voor bijbehorende parkeerproblematiek. Indiener acht van belang dat eerst verschillende scenario's worden doorberekend, en het effect daarvan op bestaande kernfuncties van het gebied goed wordt geanalyseerd. Uiteindelijk zal een haalbare optie goed in het bestemmingsplan dienen te worden verankerd. De volgende kanttekeningen worden gemaakt:

Uitgangspunt bij de berekeningen is dat de nieuwe ontwikkelingen, horeca en VSO Leo Kanner uitgezonderd, een vergelijkbare mobiliteitsbehoefte kennen als de bestaande functies. Indiener noemt dit een onderschatting. Allereerst staat een aanzienlijk deel van de gebouwen op park Endegeest nu nagenoeg leeg. Voorts zal een bedrijf, onderwijs- en onderzoekvoorziening of zorgwooncomplex beduidend meer verkeer aantrekken dan een gemiddelde GGZ-kliniek. Indiener geeft aan dat voorbij wordt gegaan aan de te verwachten aanzienlijke groei van verkeersbewegingen op met name Park Endegeest zelf.

Indiener stelt dat mogelijke ontwikkelingen in Overgeest niet zijn meegenomen.

Indiener geeft aan dat de extra verkeersgeneratie een enorme parkeerproblematiek met zich mee zal brengen, en een onevenredige grote druk op de open groene ruimte.

*Reactie:*

Vanwege de verruiming van de gebruiksmogelijkheden binnen de bestemming "Maatschappelijk" en de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is door het bureau Goudappel Coffeng onderzoek gedaan wat de effecten hiervan zijn op de omliggende wegen in de omgeving in het kader van de leefbaarheid en verkeersveiligheid. De resultaten van dit verkeersonderzoek zijn neergelegd in het "Verkeersonderzoek bestemmingsplan De Geesten" dat is opgenomen als bijlage 5 van de Toelichting van dit bestemmingsplan.

De verkeersgeneratieberekeningen zijn gebaseerd op de functies zoals die nu ook in het gebied voor komen en maximaal planologisch zijn toegestaan. Tevens wordt inzicht gegeven in de bestaande, feitelijke verkeersgeneratie. De berekeningen zijn uitgevoerd met het verkeersmodel, waarin het gebied de Geesten (huidig en toekomstig) qua aanwezige functies met een verkeersgeneratie op basis van het bvo of anderszins is opgenomen. Met 'bestaande situatie' wordt gerefereerd aan het actuele basisjaar van het verkeersmodel. Dat momenteel deels sprake is van leegstand maakt daarvoor niet uit. Dit is een gangbare benadering/gangbaar onderzoek voor het in beeld brengen van de effecten van (her-) ontwikkeling. Het verkeersonderzoek geeft daarmee een goed beeld van de te verwachten intensiteiten/intensiteitstoename.

Uit voornoemd verkeersonderzoek volgt dat zowel de verruiming van de gebruiksmogelijkheden als de ruimtelijke ontwikkelingen leiden tot een beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen. Een deel van deze ruimtelijke ontwikkelingen was reeds mogelijk op basis van het voorgaande bestemmingsplan "Wilhelminapark en geesten". De mogelijke verkeerstoename vanwege deze bestaande ontwikkelingsmogelijkheden betreft de autonome verkeersgroei van het plan. Uit het verrichte verkeersonderzoek volgt een verkeerstoename van 410 motorvoertuigen per etmaal vanwege de nieuwe ontwikkelingen in het bestemmingsplan ten opzichte van de autonome ontwikkelingen. Daarbij is uitgegaan van de maximaal planologische mogelijkheden.

Voor de nieuwe ontwikkelingen (inclusief verruiming van het gebruik) die met het onderhavige bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, neemt de verkeersaantrekkende werking niet onevenredig toe ten opzichte van de huidige situatie en de autonome ontwikkeling. In het verkeersonderzoek wordt geconcludeerd dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt niet leidt tot negatieve verkeerseffecten op de omgeving en de verkeersintensiteiten op de omliggende wegen. De verkeersdoorstroming binnen het plangebied blijft in orde.

Uit dit onderzoek volgt dat ten aanzien van verkeer de verruiming van de gebruiksmogelijkheden en de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen geen onevenredige verkeersaantrekkende werking hebben en dat er sprake is van een acceptabele verkeerssituatie.

Verder is er in de planregels geborgd dat er voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd indien het gebruik wijzigt of indien gebruik wordt gemaakt van de ontwikkelmogelijkheden.

De beoogde ontwikkelingen voor het gebied Overgeest zijn niet opgenomen in het onderhavige bestemmingsplan. Bij de vaststelling van de Gebiedsvisie in 2021 waren de ontwikkelingen voor Overgeest nog niet bekend en/of duidelijk. Er is daarom voor gekozen om deze gebouwen conserverend te bestemmen. Voor de tijdelijke functie die Overgeest voor statushouders en spoedzoekers gaat faciliteren is een parkeer- en verkeersonderzoek (d.d. 30 juni 2021) uitgevoerd. Uit het onderzoek is gebleken dat door de tijdelijke huisvesting ten opzichte van de huidige situatie, waarbij gebouwen leeg staan, extra verkeersbewegingen van en naar de planlocatie zullen plaatsvinden. Dit aantal ligt echter lager dan in de oorspronkelijke situatie die binnen het bestemmingsplan mogelijk is. Dit correspondeert dus met het verkeersonderzoek bestemmingsplan De Geesten van Goudappel Coffeng (d.d. 1 juni 2021) waarin Overgeest conserverend is meegenomen. De verkeersgeneratie- en parkeerberekeningen zijn namelijk gebaseerd op de maximale planologische invulling van de functies zoals die nu ook in het gebied voorkomen en planologisch zijn toegestaan.

Zodra de planvorming voor Overgeest voldoende concreet is, zal voor dit gebied een nieuwe bestemmingsplanprocedure worden gestart.

*Conclusie:*

Zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

## **Fietsroutes**

*Samenvatting:*

18. Indiener tekent bezwaar tegen de beoogde aanleg van twee nieuwe hoofdfietsroutes dwars door het plangebied. Indiener is van mening dat deze ontwikkeling zowel natuur als waardevolle maatschappelijke functies onevenredig belasten. Het relatief geringe logistieke voordeel dat zou kunnen worden behaald, moeten worden afgezet tegen de aanzienlijke neveneffecten, te weten:

- Aantasting van NNN-gebied in zowel Rhijngeest als op park Endegeest;
- Verstoring van om zijn rust zo gewaardeerd wandel- en recreatiegebied op Endegeest en het Rhijngeesterbos;
- Aantasting van karakteristieke weidelandschap tussen kasteel en Wassenaarseweg, en gedeeltelijk zelfs ligging binnen de zichtas van het landgoedbiotoop;
- Doorsnijding van voor manege-activiteiten essentieel grasland ten zuiden van het kasteel Endegeest.

Indiener geeft aan dat sprake zou zijn van doorgaande fietspaden, die o.a. twee verstedelijkte gebieden (Nieuw Rhijngeest en Bio Science Park e.o.) met elkaar verbinden. Dit is essentieel bij het wege van bovengenoemde effecten.

*Reactie:*

Zie beantwoording bij 3.

*Conclusie:*

Zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.



#### 4.19 INDIENER ZIENSWIJZE 17: BOMENBOND RIJNLAND

Bomenbond Rijnland (indiener) geeft aan dat haar zienswijze aansluit op haar zienswijze van 22 juli 2020 en op haar zienswijze op de Gebiedsvisie. Indiener heeft zich – conform de statuten van haar vereniging - beperkt tot de effecten op de plannen op bomen en groen in het plangebied.

##### *Samenvatting:*

1. Indiener stelt dat het fietspad tussen de Wassenaarseweg en kasteel Endegeest geschrapt dient te worden. Indiener is van mening dat het meer ontsluiten van Endegeest voor publiek op zichzelf een goede zaak is. Echter, hoe meer wegen, fietspaden en wandelpaden er aangelegd worden, hoe minder natuur er te genieten valt. De rust zou verdwijnen en dat was toch een van de uitgangspunten uit eerdere verkenningsrondes: de natuur en rust bewaren. Indiener stelt dat juist vanwege die rust vanaf 2000 in de Geesten maar liefst 130 vogelsoorten zijn aangetroffen. Indiener is van mening dat, het voorgenomen fietspad:
  - het gebied doorsnijdt wat nu gebruikt wordt voor hazen, vogels en als foerageergebied van de boomvalk;
  - zorgt voor lichtvervuiling vanwege de verplichting om het fietspad te verlichten (dit zal ook het geval zijn met aangepaste verlichting (ledlampen));
  - onnodig is: het kasteel is vanaf de Endegeesterstraatweg al goed te bereiken;
  - overbodig is; op 100 meter afstand ligt er al een (snel)fietsroute langs de Nachtegaallaan.

##### *Reactie:*

De mogelijkheid om een fiets-/voetpad aan te leggen binnen de bestemmingen 'Groen' en 'Agrarisch' bestaat al in het thans vigerende bestemmingsplan. Met het beoogde fietspad tussen Weidepaviljoen en de Wassenaarseweg nabij het revalidatiecentrum is bedoeld om het fietsnetwerk fijnmaziger te maken en daarmee het fietsverkeer te stimuleren. Tevens wordt hiermee het agglomeratieperspectief tussen Leiden Bio Science Park en Park Endegeest bevorderd voor langzaam verkeer. Tegen de aanleg van deze fietsverbinding zijn meerdere zienswijzen binnengekomen. De gemeente heeft na heroverweging van de diverse belangen besloten dit fietspad vooralsnog niet aan te leggen en onderzoekt of een alternatieve fietsverbinding mogelijk is.

##### *Conclusie:*

Nu in het ontwerpbestemmingsplan geen tracé is opgenomen voor de in de Gebiedsvisie genoemde fietsverbinding, leidt dit niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

##### *Samenvatting:*

2. Indiener stelt dat het fietspad door Park Rhijngeest tevens dient te worden geschrapt. De bezwaren tegen een fietspad ten zuiden van het kasteel gelden volgens indiener nog eens tienvoudig voor een fietspad door Park Rhijngeest. Dit fietspad zou de wijk Nieuw-Rhijngeest onder de A44 moeten verbinden met de Endegeesterstraatweg. Het is echter – volgens indiener - een slecht plan om dwars door dat park een (verlicht) fietspad te plannen. Indiener stelt voor het fietspad door het bos te schrappen en een fietsverbinding te maken die aansluit op de Dirck van Swietenlaan. Deze ligt er feitelijk al aldus indiener.

*Reactie:*

Het genoemde gebied voor dit fietspad heeft bestemming 'Groen' en aanduiding 'NNN'. De verbinding door het bos is een logisch vervolg op het recent (2018) aangelegde fietspad vanaf de Dirck van Swietenlaan met onderdoorgang onder de A44 richting Nieuw Rijngeest. Hiermee wordt een logische verbinding tussen dat fietspad en de Endegeesterstraatweg gecreëerd. Het gaat hier over - voor het grootste deel al aanwezige - (wandel)paden door de zuidrand van het bos aansluitend op het pad langs de parkeerplaats.

Bij nadere planuitwerking dient te worden onderzocht in hoeverre verstoring van de natuur optreedt en hoe dit kan worden tegen gegaan indien dit fietspaden worden. Het aspect verlichting wordt hierin ook meegenomen. Over de materialisatie, passend binnen het NNN-gebied, van deze verbinding moet nog gesproken worden met de Provincie Zuid-Holland.

Tijdens de commissiebehandeling van 16 november 2021 heeft het college overigens aangegeven de aanleg van dit fietspad – net als de fietsverbinding Wassenaarseweg-kasteel Endegeest – te willen schrappen als de raad daartoe verzoekt.

*Conclusie:*

Zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

*Samenvatting:*

3. Lichtvervuiling is een ernstig probleem voor dieren stelt indiener. Een felverlicht fietspad, met rood asfalt, is volgens indiener een hevige inbreuk op de rust en ruimte. De weilanden tussen Endegeest en de Wassenaarseweg bijvoorbeeld, worden volgens indiener gebruikt door hazen, egels, hazen, kieviten, boerenzwaluwen en groene spechten. Ook zou er bijna elk jaar de zeldzame boomvalk broeden. Indiener wijst er bovendien op dat aan de overkant van de Wassenaarseweg de universitaire sportvelden al voor veel lichtvervuiling zorgen, waardoor foeragerende vleermuizen het moeilijker hebben gekregen. Indiener stelt in dit kader voor:
  - het fietspad voor het kasteel te schrappen;
  - de lampen aan te passen bij de openbare wegen rond het kasteel en de overige panden;
  - lichthinder te verminderen vanuit de nieuw geplande panden.

*Reactie:*

Voor wat betreft het voorgenomen fietspad tussen de Wassenaarseweg en landgoed Endegeest verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze 1.

De bescherming van de duisternis en het donkere landschap valt onder de Wet milieubeheer (Wm). Namelijk onder de gevolgen voor het fysieke milieu gezien vanuit het belang van de bescherming van landschappelijke, natuurwetenschappelijke en cultuurhistorische waarden (artikel 1.1 lid 2 Wm). Voor Endegeest zijn hiervoor geen maatregelen of voorzieningen voorgeschreven. De gemeente acht dit niet noodzakelijk omdat Endegeest grotendeels onderdeel uit maakt van het NNN-gebied. Hierin gelden strenge eisen. De eventuele aanleg van een fietspad gebeurt in passende materialen (geen rood asfalt) en voorafgaand wordt onderzocht hoe de aanleg zo min mogelijk leidt tot een verstoring van de natuurwaarden.

*Conclusie:*

Zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

*Samenvatting:*

4. Uit de bijlagen en eerdere besprekingen maakt indiener op dat Zuid-Hollands Landschap de natuur gaat beheren op De Geesten. Tijdens indieners' mondelinge inspraak vroeg de raad of zij

hier vertrouwen in hebben. Indiener stelt dat dit sterk ligt aan de afspraken die dan met het Zuid-Hollands Landschap gemaakt gaan worden. Ecologisch beheer vol met natuurwaarden, of een cleane, aangeharkte wensnatuur? Indiener constateert dat op het kaartje bij Rhijneest het voor hun alarmerende woord: 'opknappen' staat genoemd. Indiener meent dat dit meestal betekent dat er rigoureuus gehakt, gesnoeid en geschoffeld gaat worden, waardoor het gebied verarmt. Zonder weelderige ondergroei van planten, verdwijnen niet alleen de waardplanten van veel vlinders en motten, maar ook diverse grondbroeders, daarmee ook de sperwer en de bosuil, aldus indiener. Indiener adviseert om beheer 'ecologisch' te doen, en - in nauwe samenspraak met deskundigen (als de Adviescommissie Groen en Natuur) - een natuurbeheerplan op te stellen en door de raad te laten vaststellen.

*Reactie:*

Het beheer en onderhoud van gebieden valt buiten de scope van het bestemmingsplan. Echter zijn in het bestemmingsplan wel verschillende beschermingen opgelegd, waarmee de gemeente (en provincie) invloed heeft op de bescherming van de aanwezigheid van natuur- en landschappelijke waarden. Het beheer van Endegeest is in handen van de eigenaren, die zich bewust zijn van de aanwezigheid van natuur- en landschappelijke waarden. De eigenaar beslist ook of het onderhoud wordt overgedragen aan het Zuid Hollands Landschap of dat het in beheer van Rivierduinen blijft. Gemeente zal eigenaren wijzen op de lokale en regionale specialistische kennis van het gebied.

Voor Bospark Rhijneest (Rhijneesterstraatweg 9) geldt dat dit in eigendom en beheer is van het Zuid-Hollands Landschap zelf.

*Conclusie:*

Zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

*Samenvatting:*

5. Indiener adviseert in overleg te treden met natuurexperts. De quickscan door het bureau RPS kan, in drie veldbezoeken, volgens indiener niet volledig zijn. Heel veel soorten zijn volgens indiener wel degelijk aanwezig, ondanks dat ze tijdens een veldbezoek gemist zijn. Uit eigen ervaring kan indiener melden dat de boomvalk elk jaar aanwezig is. Verder mist indiener de ijsvogel, appelvink, en tuinfluiter in het overzicht. Indiener stelt dat op de website [waarneming.nl](https://waarneming.nl/locations/17397/observations/?) al deze soorten staan genoemd: <https://waarneming.nl/locations/17397/observations/?>.

Speciaal geldt dit volgens indiener voor paddenstoelen. Een aantal kenmerkende soorten voor het plangebied zijn volgens indiener: de gewone heksenboleet, de netstelige heksenboleet, de wortelende boleet, de essenzwam, vroeg eekhoortjesbrood, gewoon eekhoortjesbrood, vliegenschwam, groene knolamaniet, gele knolamaniet, vele soorten russula's, fijngegordelde melkzwam, kapjesmorielje, gewone morielje, kegelmorielje, inktviszwam, gesteelde lakzwam, harlakzwam, waslakzwam, ruige weerschijnzwam, zadelzwam, zwavelzwam, biefstukzwam, korianderzwam, enz. enz.

Het is volgens indiener dan ook niet nodig om 'aanvullend' onderzoek te doen. Een steekproef is volgens indiener per definitie altijd onvolledig.

*Reactie:*

Er is een geactualiseerde versie van de quickscan flora & fauna, genaamd 'Quickscan Wet natuurbescherming' d.d. 4 oktober 2021 toegevoegd aan het bestemmingsplan. Laatstgenoemde quickscan vervangt de eerdere versie d.d. 25 januari 2021 die bij het ontwerpbestemmingsplan ter

inzage lag. Naar verwachting zorgt deze nieuwe versie voor meer duidelijkheid ten aanzien van de in het gebied aanwezige natuurwaarden.

Het is gebruikelijk in een bestemmingsplanprocedure een QuickScan in het kader van de Wet natuurbescherming uit te voeren om na te gaan welke beschermde plant- en diersoorten volgens de Wet Natuurbescherming voorkomen en/of verwacht kunnen worden in het plangebied. In de quickscan wordt geadviseerd voor verschillende plant- en diersoorten een aanvullend soortgericht onderzoek uit te voeren om te kunnen vaststellen of beschermde soorten binnen de invloedssfeer van de voorgenomen werkzaamheden aanwezig zijn en te bepalen of een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming noodzakelijk is. Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning, waarbij sprake is van een ruimtelijke ingreep, moet een dergelijk ecologisch onderzoek zijn uitgevoerd. Dit is vastgelegd in de Wet natuurbescherming en daarmee wettelijk verplicht.

Verschillende - doch niet alle - door indiener genoemde paddenstoelen staan vermeld op de Rode Lijst Paddenstoelen. De gemeente heeft een zorgplicht voor de bijzondere (beschermde) paddenstoelen van de Rode Lijst, dit is een wettelijke verplichting. In het bestemmingsplan is inmiddels een aanpassing doorgevoerd door nu een onderzoeksvoorwaarde op te nemen naar aanwezige beschermde paddenstoelen ten behoeve van de aanlegvergunning. Dit regelt specifiek dat, voorafgaand aan een omgevingsvergunningsprocedure, een soortenonderzoek dient te worden uitgevoerd.

*Conclusie:*

Zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan, zijnde op andere gronden dan deze zienswijze.

*Samenvatting:*

6. Indiener realiseert zich dat deze zienswijze weliswaar geen onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan, doch wenst het volgende onder de aandacht te brengen:  
Omstreeks half februari 2019 zijn een monumentale kastanjes en twee monumentale eiken gekapt in het park Endegeest (hoek Wassenaarseweg/Endegeesterlaan). Indiener wenst dat deze kap van bomen in het Endegeesterpark worden gecompenseerd. Indiener stelt dat dit de meest monumentale bomen van Oegstgeest waren. Het college stelde destijds dat een kapvergunning niet vereist was. Indiener stelt echter dat er wel sprake was van een meldingsplicht. Deze bomen stonden volgens indiener binnen de zone van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en waren daarmee beschermd.

Indiener meent dat de huidige weergave van NNN-zone in het plangebied verplaatst is en nu begint achter de gekapte bomen. Indiener verzoekt de NNN-weergave op de Verbeelding te herzien en de gebiedseigenaar de destijds gekapte bomen te laten compenseren.

*Reactie:*

Wij gaan ervan uit dat indiener doelt op de bomenkap in 2019 in het bosgebied (Park Endegeest) grenzend aan de Endegeesterstraatweg/Endegeesterlaan (tegenover Het Witte Huis). De genoemde 'Wassenaarseweg' ligt namelijk meer zuidelijk. Deze bomenkap was uit veiligheidsoverwegingen en het directe gevolg van schade aan de bomen na een februaristorm.

Kort samengevat kunnen wij in ieder geval beamen – net als 2019 – dat de bomenkap destijds meldingsplichtig was op grond van de Wet Natuurbescherming. Op grond van de Wnb geldt een bosbouwkundige herplantplicht binnen drie jaar. De gebiedseigenaar is hiervan destijds op de hoogte gesteld en heeft inmiddels aangegeven dat de herplant binnen nu en twee maanden plaats gaat

vinden. Handhaving op grond van de Wnb ligt niet bij de gemeente; hierin is de provincie het bevoegd gezag.

Er heeft tot slot geen verschuiving van het NNN-gebied plaatsgevonden.

*Conclusie:*

Zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.