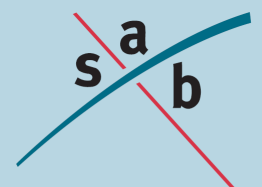


Zienswijzennota wijzigingsplan 'Oranje Nassau, wijzigingsplan Duivenvoordestraat, maatschappelijke voorziening'

Gemeente Oegstgeest

Datum: 22 augustus 2018
Projectnummer: 100817.03



INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Het wijzigingsplan	3
1.3	Leeswijzer	4
2	Algemene beantwoording thema's	5
2.1	Inleiding	5
2.2	Overschrijding van het maximale aantal woningen / zorgeenheden	5
2.3	Bruggen	7
2.4	Gasloos bouwen	8
2.5	Waterhuishouding	8
2.6	Verkeer en parkeren	13
3	Zienswijzen wijzigingsplan	17
3.1	Zienswijze 1	17
3.2	Zienswijze 2	18
3.3	Zienswijze 3	20
3.4	Zienswijze 4	22
3.5	Zienswijze 5	25
3.6	Zienswijze 6	27
3.7	Zienswijze 7	29
3.8	Zienswijze 8	32
3.9	Zienswijze 9	34
3.10	Zienswijze 10	36
4	Samenvatting	39
4.1	Wijzigingen als gevolg van zienswijzen	39
4.2	Ambtshalve wijzigingen	39

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oegstgeest heeft het ontwerp-wijzigingsplan 'Oranje Nassau, wijzigingsplan Duivenvoordestraat, maatschappelijke voorziening' ter inzage gelegd. Dit wijzigingsplan maakt de realisatie van een maatschappelijke voorziening op de voormalige locatie van sportclub ASC aan de Duivenvoordestraat in Oegstgeest mogelijk. De ontwikkeling omvat de bouw van een particuliere zorgvoorziening, bestaande uit maximaal 20 appartementen¹ voor dementerende ouderen.

In het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Oranje Nassau' uit 2008. De locatie heeft op grond van dit bestemmingsplan de bestemming 'Sport'. Daarnaast is voor deze locatie een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 3.6, lid 1, sub a van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgenomen, waarbij de bestemming 'Sport' kan worden omgezet in de bestemmingen 'Wonen', 'Maatschappelijk', 'Verkeer', 'Water' en 'Groen – 1', mits aan een aantal wijzigingsvoorwaarden wordt voldaan. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd om toepassing te geven aan deze wijzigingsbevoegdheid en is voornemens hiertoe voornoemd wijzigingsplan vast te stellen. Dit wijzigingsplan is opgesteld met inachtneming van de wijzigingsregels zoals verwoord in het bestemmingsplan 'Oranje Nassau' en omvat de bestemmingen 'Groen - 1' en 'Maatschappelijk'.

Het ontwerp-wijzigingsplan heeft ter inzage gelegen met ingang van 29 maart 2018 tot en met 9 mei 2018. Ten aanzien van het ontwerp-wijzigingsplan zijn 10 zienswijzen ingekomen. De zienswijzen zijn in dit document samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien.

1.2 Het wijzigingsplan

1.2.1 *Begrenzing en ligging plangebied*

Het wijzigingsplan betreft de ontwikkeling van een maatschappelijke voorziening voor dementerende ouderen aan de Duivenvoordestraat in het zuiden van Oegstgeest. Het plangebied betreft het oostelijke deel van het voormalige sportterrein van ASC, in het verlengde van de Spaargarenstraat. Hier geldt de bestemming 'Sport' uit het moederplan 'Oranje Nassau', waarbij een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen.

¹ Het ontwerp-wijzigingsplan maakte de realisatie van maximaal 25 zorgappartementen mogelijk. Na de tervisielegging van het ontwerp-wijzigingsplan is het programma in het vast te stellen wijzigingsplan bijgesteld naar maximaal 20 zorgappartementen voor eenpersoonshuishoudens. Dit maximale programma is geborgd in de regels van het wijzigingsplan.

De grens van het plangebied van dit wijzigingsplan volgt de grens van het plangebied van het eerder vastgestelde wijzigingsplan 'Oranje Nassau, wijzigingsplan Duivenvoordestraat (herstelbesluit)'. In dat wijzigingsplan worden 50 woningen mogelijk gemaakt en is de locatie voor de maatschappelijke voorziening buiten het plangebied gelaten. Het wijzigingsplan waarop voorliggende zienswijzennota betrekking heeft, vult de ontstane 'witte vlek' als het ware op.

Voor de exacte ligging en begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de plankaart van het wijzigingsplan 'Oranje Nassau, wijzigingsplan Duivenvoordestraat, maatschappelijke voorziening'.

1.2.2 Doelstelling wijzigingsplan

Het ontwerp-wijzigingsplan 'Oranje Nassau, wijzigingsplan Duivenvoordestraat, maatschappelijke voorziening' is bedoeld om een particuliere zorgvoorziening, bestaande uit maximaal 20 appartementen², voor dementerende ouderen mogelijk te maken.

1.3 Leeswijzer

In de navolgende hoofdstukken worden de ingekomen zienswijzen op het ontwerp-wijzigingsplan 'Oranje Nassau, wijzigingsplan Duivenvoordestraat, maatschappelijke voorziening' beantwoord. Alvorens de specifieke zienswijzen worden beantwoord, worden in hoofdstuk 2 enkele thema's behandeld. Dit is gedaan omdat deze onderwerpen terugkomen in meerdere zienswijzen. Bij de beantwoording van de individuele zienswijzen wordt waar relevant naar deze algemene beantwoording verwezen. In hoofdstuk 3 worden de zienswijzen ten aanzien van het ontwerp-wijzigingsplan kort samengevat weergegeven en van een beantwoording voorzien. In hoofdstuk 4 is een overzicht gegeven van de wijzigingen die zijn doorgevoerd in het vast te stellen wijzigingsplan.

² Zie voetnoot 1

2 Algemene beantwoording thema's

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk komen enkele thema's aan de orde, waarover veel opmerkingen zijn gemaakt of vragen zijn gesteld in de verschillende zienswijzen. Het betreft de volgende thema's:

- a Overschrijding van het maximale aantal woningen / maximale aantal zorgeenheden;
- b Bruggen;
- c Gasloos bouwen;
- d Waterhuishouding;
- e Verkeer en parkeren.

Deze thema's worden in de navolgende paragrafen ineens behandeld, als antwoord op meerdere ingekomen zienswijzen. Bij de beantwoording van de reacties is aangegeven wanneer inhoudelijk wordt verwezen naar onderstaande beantwoording.

2.2 Overschrijding van het maximale aantal woningen / zorgeenheden

In het moederplan 'Oranje Nassau' zijn de voorwaarden opgenomen voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid, die voor het college is opgenomen ter plaatse van de bestemming 'Sport' aan de Duivenvoordestraat in Oegstgeest. Bij uitspraak van de Raad van State d.d. 27 januari 2010 is één van de voorwaarden geschrapt. De voorwaarden die momenteel op het wijzigingsplan van toepassing zijn, luiden als volgt:

- *het gezamenlijke aantal grondgebonden woningen bedraagt maximaal 50;*
- er mogen alleen grondgebonden aaneengebouwde, twee-aan-een of vrijstaande woonbebouwing worden gerealiseerd;
- de woningen dienen in maximaal twee lagen met een kap gerealiseerd te worden;
- de goothoogte van de woningen mag niet meer dan 6 meter bedragen;
- de nokhoogte van de woningen mag niet meer dan 10 meter bedragen;
- *er dient maximaal 1000 m² gereserveerd te worden ten behoeve van een maatschappelijke voorziening die uitsluitend bedoeld is voor de huisvesting van de menterende ouderen;*
- de bouwhoogte van de maatschappelijke voorziening mag niet meer dan 10 m bedragen;
- er dient een openbaar trapveld te worden gerealiseerd;
- het gemiddelde aantal parkeerplaatsen per woning mag niet minder dan 2 bedragen, met dien verstande dat bij vrijstaande en twee-aan-een woningen geldt dat per woning ten minste één parkeerplaats op eigen erf dient te worden gerealiseerd en in stand gehouden;
- er dienen minimaal 2 ontsluitingswegen te worden gerealiseerd;
- gebouwde nutsvoorzieningen zijn toegestaan tot een bouwhoogte van 3 m en een inhoud per gebouw van maximaal 25 m³;
- er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen;
- de ontwikkeling dient inpasbaar te zijn vanuit stedenbouwkundig-ruimtelijk oogpunt;

- er dient minimaal 15% van de toename aan verharding aan water in het wijzigingsgebied te worden gerealiseerd;
- alvorens de bestemming te wijzigen dient een archeologische inventarisatie te zijn verricht;
- alvorens de bestemming te wijzigen dient bekend te zijn op welke locatie de nieuwe sportvelden gerealiseerd zullen gaan worden.

Uit de wijzigingsvoorwaarden die betrekking hebben op het programma en die in het voorgaande cursief zijn weergegeven blijkt dat maximaal 50 grondgebonden woningen mogen worden gerealiseerd én een maatschappelijke voorziening voor de huisvesting van dementerende ouderen.

Het maximale aantal van 50 grondgebonden woningen is begrensd in de regels van het vastgestelde wijzigingsplan 'Oranje Nassau, wijzigingsplan Duivenvoordestraat (herstelbesluit)'. Tevens is in dat plan bepaald dat alleen grondgebonden woningen zijn toegestaan.

In het bestreden wijzigingsplan 'Oranje Nassau, wijzigingsplan Duivenvoordestraat, maatschappelijke voorziening' worden geen reguliere grondgebonden woningen mogelijk gemaakt. In de regels van het ontwerp-wijzigingsplan is namelijk bepaald dat 'uitsluitend een maatschappelijke voorziening met maximaal 20 eenpersoons zorgappartementen³ is toegestaan, die is bedoeld voor de huisvesting van dementerende ouderen'.

Beide regels zijn in lijn met de hiervoor aangehaalde voorwaarden uit het moederplan 'Oranje Nassau'.

Ten aanzien van de maatschappelijke voorziening zijn in het moederplan geen voorwaarden opgenomen ten aanzien van het (maximale) programma. Alleen wordt gesteld dat de maatschappelijke voorziening maximaal 1.000 m² groot mag zijn en dat de maximale bouwhoogte 10 m bedraagt. Hieraan wordt voldaan, zoals aangegeven in de toelichting van het wijzigingsplan. Voor het overige zijn er geen juridisch bindende voorwaarden gesteld aan de maatschappelijke voorziening.

Daar waar reclamanten stellen van mening te zijn dat het volledige programma maximaal 50 woningen zou bedragen, met inbegrip van de zorgappartementen, wordt dit door het college bestreden. Uit voornoemde opsomming van de wijzigingsvoorwaarden blijkt duidelijk dat sprake is van een limitatieve lijst voorwaarden, die alle in acht moeten worden genomen. Daar de voorwaarden met betrekking tot de grondgebonden woningen en de maatschappelijke voorziening afzonderlijk worden benoemd, gaat het hier om twee complementaire bepalingen.

Hierbij wordt opgemerkt dat alleen de voorschriften en de plankaart van het moederplan Oranje Nassau juridisch bindend zijn; de toelichting heeft geen rechtskracht. Dat hierin wordt gesproken over 14 appartementen wordt herkend, maar doet niets aan het voorgaande af.

Met het wijzigingsplan 'Oranje Nassau, wijzigingsplan Duivenvoordestraat, maatschappelijke voorziening' is voldaan aan de wijzigingsvoorwaarden uit het moederplan.

³ Zie voetnoot 1

2.3 Bruggen

Ten behoeve van de herontwikkeling van het voormalige sportterrein aan de Duivenvoordestraat zijn aan de kant van de Spaargarenstraat vier bruggen gepland om de woningen en de maatschappelijke voorziening te kunnen ontsluiten. De bruggen zijn zowel geschikt voor voetgangers/fietsers als voor auto's.

De aanleg van bruggen is mogelijk gemaakt in het wijzigingsplan 'Oranje Nassau, wijzigingsplan Duivenvoordestraat (herstelbesluit)'. De ontsluiting van de maatschappelijke voorziening vindt plaats via één van deze bruggen. In het wijzigingsplan 'Oranje Nassau, wijzigingsplan Duivenvoordestraat, maatschappelijke voorziening' worden geen bruggen mogelijk gemaakt. Een zienswijze ten aanzien van de betreffende bruggen had dan ook moeten worden ingediend ten aanzien van het wijzigingsplan dat de woningbouw (en de ontsluitingen) mogelijk maakt.

Desalniettemin wordt wat betreft de eerder tussen de gemeente en de projectontwikkelaar van het woongebied (niet zijnde de ontwikkelaar van de maatschappelijke voorziening) gesloten overeenkomst gesteld dat deze niet is gesloten met het doel inhoudelijke eisen aan het plan te stellen. Inhoudelijke eisen aan het plan worden gesteld via het publiekrechtelijke spoor van het wijzigingsplan. De tekst in de overeenkomst, waar reclamant op doelt, is uitsluitend bedoeld geweest om financiële afspraken te maken over de werkzaamheden welke voor rekening komen van de gemeente. De overeenkomst stelt daarbij niet dat er geen bruggen mogen worden gerealiseerd; de overeenkomst stelt dat de gemeente er slechts één zal aanleggen. Dat laat onverlet dat de projectontwikkelaar voor eigen rekening bruggen mag en zal aanleggen, temeer daar het wijzigingsplan voor het woongebied dit toelaat.

Reclamanten constateren dat er een verschil bestaat tussen het aantal bruggen in de tijdens de informatieavond 29 maart jl. getoonde maquette en het wijzigingsplan. Hierover wordt opgemerkt dat de maquette slechts was bedoeld een indicatie te geven van de toekomstige inrichting van het terrein en niet zozeer van de exacte ontsluiting. De maquette heeft geen juridische status. Met betrekking tot de inrichting van het plangebied van de maatschappelijke voorziening bepaalt het wijzigingsplan 'Oranje Nassau, wijzigingsplan Duivenvoordestraat, maatschappelijke voorziening' de maximale kaders van de ontwikkeling. Met betrekking tot de bruggen zijn de maximale mogelijkheden vastgelegd in het wijzigingsplan 'Oranje Nassau, wijzigingsplan Duivenvoordestraat (herstelbesluit)'.

Wat betreft de verkeersveiligheid geldt dat hiervoor wordt gezorgd door toepassing van inrichtingsmaatregelen. Vanwege de zeer beperkte verkeersintensiteiten (zie paragraaf 2.6) is er geen reden om aan te nemen dat een verkeersonveilige situatie zal ontstaan.

2.4 Gasloos bouwen

De Wet Voortgang Energietransitie (VET) is aangenomen. Hierdoor mag nieuwbouw vanaf 1 juli 2018 niet meer aangesloten worden op aardgas. Dit geldt ook voor de maatschappelijke voorziening. Er zijn verschillende manieren om woningen gasvrij te maken. Momenteel wordt verkend welke oplossing het beste is voor de maatschappelijke voorziening.

Het wijzigingsplan regelt niet op welke wijze duurzaamheid gestalte krijgt of moet krijgen in een plan. Op het moment van omgevingsvergunningaanvraag moet de aanvraag voldoen aan de dan geldende eisen, zoals die zijn neergelegd in het Bouwbesluit. Onder meer de energieprestatiecoëfficiënt (EPC) is hier aan de orde. Hoewel de ingediende zienswijzen op dit punt dus niet direct betrekking hebben op het wijzigingsplan, is ervoor gekozen het voorgaande in de toelichting van het vast te stellen wijzigingsplan op te nemen.

2.5 Waterhuishouding

In paragraaf 3.5 van de toelichting van het wijzigingsplan is aangegeven op welke wijze wordt omgegaan met het aspect water in het wijzigingsplan en wordt inzicht gegeven in de berekening en toepassing van de watercompensatie als gevolg van de gehele ontwikkeling aan de Duivenvoordestraat (woningbouw en maatschappelijke voorziening). Samengevat is in het wijzigingsplan het volgende aangegeven.

2.5.1 Watercompensatie

Op basis van het stedenbouwkundige plan voor de woonbuurt aan de Duivenvoordestraat is een berekening opgesteld van de benodigde watercompensatie, uitgaande van een worst-case scenario. Uit deze berekening volgt een te compenseren wateroppervlakte van 1.444,4 m². In het stedenbouwkundig plan voor de woonbuurt, zoals hieronder in deze paragraaf getoond, is 1.447,8 m² opgenomen. Deze watercompensatie is geheel vertaald op de plankaart van het wijzigingsplan 'Oranje Nassau, wijzigingsplan Duivenvoordestraat (herstelbesluit)'. Hierbij is het voorziene water middels de bestemming 'Water' op de betreffende plankaart aangegeven.

Bij de berekening van de benodigde watercompensatie is zowel rekening gehouden met de bouwmogelijkheden op grond van het wijzigingsplan voor de woonbuurt, alsmede met die van het wijzigingsplan voor de maatschappelijke voorziening. Hierbij is rekening gehouden met de volledige invulling van de bouwvlakken in het woongebied, de overige voorziene bebouwing overeenkomstig het bouwplan (voor 100%) en de overige aan- en uitbouwen en bijbehorende bouwwerken in het woongebied, voor zover deze mogelijk zijn op grond van de aan- en uitbouwregeling van het bestemmingsplan Oranje Nassau dan wel de vergunningvrije bouwmogelijkheden in het achtererfgebied op basis van het Besluit Omgevingsrecht, zulks voor 60%.

Daarnaast is rekening gehouden met volledige verharding van de reservering voor de beoogde maatschappelijke voorziening, die is opgenomen in voorliggend wijzigingsplan. De navolgende tabel geeft inzicht in de wijze van berekening van de noodzakelijke watercompensatie:

Watercompensatie			m2
Nieuwe verharding (wegen, parkeren, voetpaden)			2.874,8
Bebouwing hoofdgebouw			4.015,4
Reeds geplande bijgebouwen			985,2
Restant mogelijke bijgebouwen	60%	1.867,1	1.120,3
Inritten, achterpaden			1.325,3
Maatschappelijk gebouw			661,9
Maatschappelijk verhard			348,5
Maatschappelijk restant maximaal te verhard			170,6
Subtotaal			11.502,0
Aftrek bestaande verharding			-1.872,3
Totaal te compenseren verharding			9.629,7
Benodigde watercompensatie	15%	9.629,7	1.444,4
Aanwezige watercompensatie			1.447,8
Resultaat watercompensatie			3,4

Berekening watercompensatie

De berekeningswijze van de toegestane bebouwing op de achterpercelen van de woningen (reeds geplande bijgebouwen en restant vergunningsvrij bouwen) is in onderstaande tabel verder uitgewerkt, waarbij per kavel is bekeken welke bijgebouwenregeling maatgevend is. De ongunstigste is voor de watercompensatie aangehouden. Per regeling is de totale oppervlakte in de tabel opgenomen.

Maximaal te bouwen bijgebouwen			m2
Maximaal vergunningsvrij (art. 2 en 3 van bijlage II bij het BOR)			2.194,1
Maximaal vergunningsplichtig (art. 12 lid 2, III sub C best. Plan)			658,2
Totaal maximaal bij te bouwen bijgebouwen (100%)			2.852,3
Reeds geplande bijgebouwen			985,2
Restant maximaal mogelijk bij te bouwen bijgebouwen (100%)			1.867,1

Berekening oppervlakte bebouwing achterpercelen

Geconstateerd wordt dat in het wijzigingsplan voor de woonbuurt 'Oranje Nassau, wijzigingsplan Duivenvoordestraat' voldoende wateroppervlakte is opgenomen om in de toekomst sprake te laten zijn van een goede waterhuishoudkundige situatie in het plangebied. Door de realisatie van meer dan 15% watercompensatie in het woongebied wordt voldoende open water gerealiseerd om de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan te kunnen garanderen. Door aanleg van de genoemde oppervlakte aan open water, geheel binnen de grenzen van het wijzigingsplan voor het woongebied, in combinatie met de overige genoemde maatregelen, zal geen sprake zijn van negatieve gevolgen van het plan op de omgeving.

2.5.2 Relatie met het wijzigingsplan 'Oranje Nassau, wijzigingsplan Duivenvoordestraat (herstelbesluit)'

Reclamanten geven aan dat volgens hen de afhandeling van de beroepschriften aangaande het wijzigingsplan 'Oranje Nassau, wijzigingsplan Duivenvoordestraat (herstelbesluit)' moet worden afgewacht en moet worden meegenomen in het wijzigingsplan voor de maatschappelijke voorziening. Hierover wordt opgemerkt dat in de regels van het wijzigingsplan voor de maatschappelijke voorziening is bepaald dat het verboden is de maatschappelijke voorziening en andere bouwwerken te bouwen en/of (andere) verharding binnen het plangebied aan te leggen, indien niet daarvoor of gelijktijdig daarmee in het plangebied van het wijzigingsplan voor het woongebied 'Oranje Nassau, wijzigingsplan Duivenvoordestraat (herstelbesluit)' minimaal 15% van de toename aan verharding door de bebouwing in het plangebied aan water is gerealiseerd. Hiermee is juridisch geborgd dat niet eerder kan worden gestart met de bouw / aanleg van de maatschappelijke voorziening, dan dat de noodzakelijke watercompensatie daadwerkelijk is gerealiseerd. Gezien het voorgaande was het al niet noodzakelijk de afhandeling van de beroepschriften af te wachten; de bouw en aanleg van de maatschappelijke voorziening is hoe dan ook afhankelijk van het van kracht worden van het wijzigingsplan voor de woningbouw (en de watercompensatie), omdat anders de genoemde 15% waterberging niet kan worden gerealiseerd.

Inmiddels heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (op 15 augustus 2018) uitspraak gedaan inzake het wijzigingsplan voor het woningbouwgebied, waarbij met de wijze en berekening van de watercompensatie is ingestemd.

2.5.3 Drainage Juffermansstraat

In het kader van het wijzigingsplan 'Oranje Nassau, wijzigingsplan Duivenvoordestraat (herstelbesluit)' heeft uitgebreid onderzoek naar de watersituatie bij de achterzijde van de woonpercelen aan de Juffermansstraat plaatsgevonden. Dit onderzoek heeft aan de basis gelegen van de drainagemaatregelen die hier zullen worden getroffen. Het betreffende onderzoek van Waalpartners d.d. februari 2018 is bij ook als bijlage bij het wijzigingsplan 'Oranje Nassau, wijzigingsplan maatschappelijke voorziening' bijgevoegd.

Er blijft een gering hoogteverschil bestaan tussen de nieuwe tuinen en het bestaande achterpad aan de Juffermansstraat van 10 tot 40 cm als gevolg van een verlopende hoogte in de bestaande situatie. Afgesproken is dat er een gesloten groene afscheiding, een hek met haag, wordt gerealiseerd daar waar de nieuwe tuinen grenzen aan het achterpad van de woningen aan de Juffermansstraat, zodat nieuwe bewoners het bestaande achterpad niet kunnen gaan gebruiken en de privacy tussen de bestaande en nieuwe tuinen wordt gewaarborgd.

De constructie bestaat, binnen een breedte van 80 cm, uit een 10 cm brede betonnen grondkering aan de zijde van het achterpad, een 40 cm brede strook ten behoeve van een haag, met in het hart van deze strook een erfafscheiding, een 30 cm brede grindkoffer, die wordt voorzien van drainage, die wordt aangesloten op het hemelwaterriool. In de nieuw te realiseren tuinen wordt, vanaf het achterpad gezien, allereerst een betonnen opsluiting geplaatst om het beperkte hoogteverschil op te vangen. Bijkomend

voordeel is dat een eventuele toekomstige ophoging van het bestaande achterpad hierdoor ongehinderd kan plaatsvinden.

Deze opsluiting wordt geplaatst tegen het huidige achterpad en op diverse plaatsen met meer ruimte voor het huidige achterpad om enigszins rechte lijnen te vormen en de achterpadsituatie voor de bestaande bewoners te optimaliseren.

Direct achter de betonnen opsluiting zal het hekwerk met haag worden geplant met een groeiruimte van circa 40cm. Om de afstroming van hemelwater van de nieuwe kavels tegen te gaan alsmede de eventuele opbolling van het grondwater te reduceren wordt er aansluitend een drainagestelsel in een grindkoffer aangelegd op een peil van ca. -1,03m NAP. Deze hoogte zal nog nader worden vastgesteld.

Afstromend hemelwater zal door de grove structuur van het grind direct infiltreren in deze strook en de weg naar de drainage vinden.

De betonnen opsluiting zal zorgdragen voor het keren van de grondhoogteverschillen en tevens voorkomen dat eventueel afstromend hemelwater van de nieuwe achtertuinen naar het bestaande achterpad stroomt.

Het drainagestelsel wordt voorzien van controleputten per gemiddeld 2 nieuwe kavels en vervolgens op een 3 tal plaatsen aangesloten op de hemelwaterriolering: op de beide uiteinden en ter plaatse van de te realiseren vrijstaande woning in de rij. Middels deze aansluitingen en controleputten is een zeer langjarige werking van het stelsel met beperkt onderhoud te verzorgen door de bewoners van de nieuwe woningen.

Reclamanten geven aan dat in de gehele ontwikkeling van het plan Duivenvoorde water een probleem vormt, ook na beoordeling van de voorgestelde maatregelen. Reclamanten hebben ten aanzien van dit watersysteem een aantal punten ingebracht, waarin zij oordelen dat de voorgestelde en hiervoor beschreven maatregel niet voldoet. Reclamanten geven echter niet aan waarom deze maatregel niet zou voldoen, noch wordt dit middels onderzoek bewezen.

De gemeente acht de voorgestelde maatregel wél een goede oplossing voor de geconstateerde waterproblematiek. Om er zeker van te zijn dat de planontwikkeling en de gekozen drainageconstructie geen negatieve gevolgen voor de (bestaande) omgeving oplevert, is om die reden het onderzoek van Waalpartners beoordeeld door Tauw Milieu. De conclusie van de beoordeling van Tauw luidt dat door het plaatsen van de betonnen opsluiting het afstromen van hemelwater richting bestaande percelen aan de Juffermansstraat wordt voorkomen. Het grondwater zal onder de betonnen opsluiting door naar het nieuwe drainagesysteem stromen, waardoor er in ieder geval geen verslechtering van de situatie bij de bestaande percelen aan de Juffermansstraat ontstaat en zelfs verbeterd. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door het feit dat het nieuwe drainagesysteem op een aanzienlijk lager niveau wordt aangelegd dan de huidige drainage (huidig: 0,70 m –mv en nieuw situatie: 1,03 m –mv) en daarmee een behoorlijk positief hydrologisch effect heeft omdat de grondwaterstand gemiddeld lager wordt. De beoogde combinatie van een betonnen opsluiting en nieuw drainagesysteem met een lager niveau is volgens Tauw een goede invulling en zal geen negatieve effecten in de omgeving te veroorzaken. Ook deze beoordeling is opgenomen als bijlage bij het wijzigingsplan.

Daar in twee afzonderlijke onderzoeken wordt geconstateerd dat de voorgestelde maatregel de gewenste effecten zal bereiken, is de gemeente van oordeel dat hiermee voldoende is aangetoond dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Tot slot wordt opgemerkt dat de waterproblematiek en de gekozen drainageoplossing uitgebreid aan de orde zijn gekomen bij het beroep inzake het vastgestelde wijzigingsplan 'Oranje Nassau, wijzigingsplan Duivenvoordestraat' (herstelbesluit) waarin reclamanten nagenoeg dezelfde bezwaren opvoerden. De bezwaren inzake het woningbouwplan zijn niet gehonoreerd door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daar de watercompensatie voor de maatschappelijke voorziening volledig is meegerekend en plaatsvindt in het woningbouwplan en de wijze en berekening van de watercompensatie voor het woningbouwplan is geaccepteerd door de Afdeling, is ook de watercompensatie voor de maatschappelijke voorziening geregeld.

2.5.4 Borging watermaatregelen

Tot slot wordt opgemerkt dat in de regels van het wijzigingsplan is bepaald dat het verboden is de maatschappelijke voorziening en andere bouwwerken te bouwen en/of (andere) verharding binnen het plangebied aan te leggen, indien niet daarvoor of gelijktijdig daarmee in het plangebied van het wijzigingsplan voor het woongebied 'Oranje Nassau, wijzigingsplan Duivenvoordestraat (herstelbesluit)' minimaal 15% van de toename aan verharding door de bebouwing in het plangebied aan water is gerealiseerd. Hiermee is juridisch geborgd dat niet eerder kan worden gestart met de bouw / aanleg van de maatschappelijke voorziening, dan dat de noodzakelijke watercompensatie daadwerkelijk is gerealiseerd.

In het wijzigingsplan voor het woongebied 'Oranje Nassau, wijzigingsplan Duivenvoordestraat (herstelbesluit)' zijn daarnaast de volgende voorwaardelijke verplichtingen opgenomen, teneinde een goede waterhuishoudkundige situatie te garanderen:

1. Een voorwaardelijke verplichting borgt dat de met het Hoogheemraadschap afgesproken watercompensatie (tijdig) plaatsvindt. Hiertoe is in de regels vastgelegd dat het bouwen van woningen en andere bouwwerken en/of het aanleggen van (andere) verharding in het plangebied niet is toegestaan, als niet daarvoor of gelijktijdig daarmee in het plangebied minimaal 15% van de toename aan verharding door die bebouwing in het plangebied aan water is gerealiseerd.
2. Om het afstromen van het hemelwater vanaf het voormalige sportterrein richting de achtertuinen aan de Juffermansstraat te voorkomen, zal langs de erfgrans met de brandgang een drainagegoot worden aangelegd en in stand gehouden worden. In een voorwaardelijke verplichting is daarom bepaald dat in het plangebied geen woningen en andere bouwwerken mogen worden gebouwd, zonder dat uitvoering is gegeven aan de aanleg en instandhouding van een drainage ter plaatse van de op de verbeelding opgenomen aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting drainage'.
3. Een volgende voorwaardelijke verplichting garandeert dat de terrassen behorende bij de woningen in het plangebied niet op de hemelwaterafvoer worden aangesloten.
4. Een voorwaardelijke verplichting bepaalt dat het verboden is om de woningen en andere bouwwerken in het plangebied op een hoger peil te bouwen dan het gemiddelde peil, dat geldt voor de bestaande woningen aan de Juffermansstraat, voor zover gelegen direct grenzend aan het plangebied. Dit peil is bepaald op 0,10 m +NAP.
5. De laatste voorwaardelijke verplichting ziet erop toe dat ter plaatse van de vier bruggen een vrije waterdoorvoer is gegarandeerd

2.6 Verkeer en parkeren

2.6.1 Parkeren

Voor het berekenen van de theoretische parkeervraag van een ontwikkeling is zoveel mogelijk gebruik gemaakt van de landelijke CROW-parkeerkencijfers, zoals aangegeven in CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Het type zorgfunctie (dementerende ouderen) van Martha Flora is echter niet als zodanig terug te vinden in deze publicatie. De functie van 'verpleeg- en verzorgingstehuis' in CROW publicatie 317 komt het meest overeen met de te realiseren functie. Om die reden is bij het opstellen van de parkeerbalans als basis aansluiting bij de parkeerkencijfers die bij deze functie horen gezocht.

De CROW-kencijfers zijn geen harde normen. Ze geven een richtlijn voor het aantal te realiseren parkeerplaatsen. Zeker wanneer functies worden gerealiseerd, die exact overeenkomen met de in CROW publicatie 317, kan een goed richtsnoer worden gevonden in de parkeerkencijfers. Ten aanzien van de functie 'verpleeg- en verzorgingstehuis' is bij de kencijfers echter de opmerking opgenomen dat voor deze functie enkel globale parkeerkencijfers gegeven kunnen worden. Conform de publicatie is daarom bij het toepassen van deze cijfers een marge in acht genomen.

Dat reclamanten aangeven dat de gekozen uitgangspunten in het parkeeronderzoek onduidelijk zijn, wordt dit door het college niet gevolgd. In het onderzoek zijn de gehanteerde uitgangspunten, zoals de stedelijkheidsgraad (sterk stedelijk) en het type locatie (schil van het centrum), duidelijk benoemd. Daarnaast is vast beleid dat ervoor is gekozen het gemiddelde van de genoemde bandbreedte aan te houden waar het gaat om het gemiddeld aantal personenauto's per huishouden. Voor de functie 'verpleeg- en verzorgingstehuis' leiden bovenstaande uitgangspunten tot een CROW parkeerkencijfer van 0,6 parkeerplaatsen per wooneenheid.

Daar waar reclamanten aangeven dat het onduidelijk is waarom het parkeerkencijfer voor het project ten opzichte van het CROW-kencijfer wordt verlaagd, wordt aangegeven dat dit niet het geval is. Het gemiddelde CROW-parkeerkencijfer is aangehouden voor deze ontwikkeling. Waarschijnlijk wordt door reclamanten gedoeld op het feit dat voor bezoekersparkeren een lager aandeel is opgenomen dan in het CROW is genoemd. In het algemene CROW-parkeerkencijfer (van 0,6 parkeerplaats per wooneenheid) is namelijk een percentage van 60% verdisconteerd. Dat betekent dat in iedere 0,6 parkeerplaats per wooneenheid 0,36 parkeerplaats is opgenomen voor bezoekers ($0,6 \times 60\%$). Voor de ontwikkeling Martha Flora is het aandeel van 60% niet realistisch en is uitgegaan van 30%. De reden voor die keuze is erin gelegen dat de bewoners voornamelijk ouderen zijn. Van deze bewonersgroep is het onderzoeker Goudappel Coffeng bekend dat zij gemiddeld minder bezoek ontvangt. Zoals ook in het betreffende onderzoek is beschreven, bevestigen bronnen dat in de leeftijdscategorie 74 – 84 jaar 40% zich matig eenzaam voelt en 10% sterk eenzaam. 7% van de ouderen in een zorginstelling krijgt nooit bezoek. Deze percentages zijn in het onderzoek vertaald naar een kleiner aandeel bezoekersparkeren.

Wat betreft het parkeren door het personeel geldt het volgende. In het algemene CROW-parkeercijfer is het parkeren voor personeel verdisconteerd. Omdat het benodigde aantal parkeerplaatsen voor personeel sterk afhankelijk is van het aantal personeelsleden dat maximaal gelijktijdig aanwezig is, alsmede het autogebruik onder de personeelsleden kan niet worden volstaan met het hanteren van de CROW-normen, maar wordt voor deze specifieke situatie aanleiding gezien om maatwerk te leveren. De uitgangspunten voor de berekening van het personeelsparkeren zijn in het onderzoek en de toelichting van het wijzigingsplan benoemd en worden hierna aangehaald:

- De bewoners van de te realiseren zorgappartementen krijgen in principe 24 uur en 7 dagen in de week zorg. Dit betekent dat er te allen tijde medewerkers aanwezig kunnen zijn om de bewoners te verzorgen.
- Voor het bepalen van de parkeervraag is relevant hoeveel medewerkers maximaal tegelijkertijd aanwezig zullen zijn om de bewoners zorg te verlenen. Uit ervaringscijfers van de opdrachtgever blijkt dat op het piekmoment maximaal 10 medewerkers gelijktijdig aanwezig zijn. Dat aantal medewerkers is maatgevend voor het berekenen van de maximale parkeervraag.
- Voorts wordt bepaald hoeveel van de medewerkers met de auto naar het werk zullen komen. Het autogebruik wordt mede bepaald door de stedelijkheidsgraad van een stad. Bij een hoge stedelijkheidsgraad, waarin de functies dicht op elkaar gelegen zijn, zijn de onderlinge afstanden relatief beperkt en het fietsgebruik daardoor hoog. Oegstgeest is sterk stedelijk en kent een gemiddeld fietsgebruik. Dit leidt tot een autogebruik in de dagperiode van 50%. In de zorgsector wordt ook gewerkt in de avond- en nachtperiode. Aangenomen wordt dat het fietsgebruik in die periode lager zal liggen dan in de dagperiode (vanwege veiligheid).
- Bovenstaand uitgangspunt, gecombineerd met een opgave van Martha Flora (ervaringscijfers) leidt tot het autogebruik onder haar medewerkers tijdens de dagperiode van 50%. In de nachtperiode kan dit omwille van de veiligheid oplopen tot maximaal 100%.

Dat het CBS een algemene maat hanteert dat 60% van de medewerkers met de auto naar hun werk gaan, doet niets aan het voorgaande af. In het onderzoek is gekeken naar de specifieke situatie in het plangebied en wordt wat betreft het autogebruik aangesloten bij de CROW-kcijfers. Voor de nachtperiode is daarnaast uitgegaan van een hogere mate van autogebruik. In het wijzigingsplan is voldoende onderbouwing voor de gehanteerde uitgangspunten gegeven.

Op basis van de uitgangspunten is de parkeervraag van de geplande ontwikkeling berekend. Onderscheid is gemaakt naar parkeerplaatsen voor bewoners- en bezoekers en personeelsparkeerplaatsen. Daarbij is ervan uitgegaan dat bewoners van het te realiseren complex geen auto bezitten en daardoor geen eigen parkeervraag genereren.

Hier wordt opgemerkt dat het wijzigingsplan is aangepast tussen de tervisielegging van het ontwerp-wijzigingsplan en de vaststelling ervan. Het programma is bijgesteld van maximaal 25 zorgappartementen (20 eenpersoons- en 5 tweepersoonseenheden) naar maximaal 20 zorgappartementen, uitsluitend voor eenpersoonshuishoudens. Deze wijziging is doorgevoerd in het wijzigingsplan, alsmede in het parkeeronderzoek.

Het geactualiseerde parkeeronderzoek is als bijlage toegevoegd aan het vast te stellen wijzigingsplan.

De uitkomsten van het geactualiseerde parkeeronderzoek luiden als volgt.

In het parkeeronderzoek is geconstateerd dat de toekomstige bewoners zelf geen auto zullen bezitten. Het complex is uitsluitend bestemd voor dementerende ouderen en daarnaast is in de regels geborgd dat alleen sprake zal zijn van eenpersoonshuishoudens. Er zullen daardoor geen bewoners aanwezig zijn zonder zorgvraag. Voor het gehele complex (20 appartementen) is een parkeervraag van 4 parkeerplaatsen berekend voor bezoekers (20 x 0,6 x 30%). Deze parkeervraag zal zich met name overdag voordoen. Voor personeelsparkeerplaatsen is overdag een parkeervraag van 5 parkeerplaatsen berekend. In de nacht zal dit oplopen tot maximaal 10 personeelsparkeerplaatsen. Het is daarbij aannemelijk dat beide doelgroepen overdag een maximale gelijktijdige aanwezigheid kennen.

Overdag ontstaat de maatgevende parkeervraag op het moment dat de medewerkers aanwezig zijn en het bezoek dient te parkeren. Op basis van de gehanteerde uitgangspunten is in de dagperiode, waarin sprake is van bezoekersparkeren gecombineerd met personeelsparkeren, een parkeervraag berekend van 9 parkeerplaatsen. In de nachtperiode is er geen bezoek aanwezig. De maximale parkeervraag voor personeel bedraagt bij 100% autogebruik circa 10 parkeerplaatsen. Geconcludeerd wordt dat ten behoeve van het realiseren van 20 zorgappartementen een parkeervraag van 10 parkeerplaatsen gefaciliteerd moet worden.

In het bouwplan, zoals gepresenteerd in hoofdstuk 2.2 van deze toelichting, zijn 11 parkeerplaatsen opgenomen. Hiermee wordt voldaan aan de berekende parkeerbehoefte. In de regels van het wijzigingsplan is daarnaast als verplichting opgenomen dat minimaal 10 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd.

Hiermee wordt voldaan aan de eisen die de Wet ruimtelijke ordening aan een bestemmingsplan stelt.

Niet duidelijk is waarom reclamanten wensen dat de parkeerplaatsen worden bestemd als 'Verkeer'. De bestemming Maatschappelijk laat het parkeren ook toe en daarnaast is voorgeschreven dat minimaal 10 parkeerplaatsen moeten worden aangelegd. Het opnemen van een bestemming 'Verkeer' brengt hierin geen verandering.

2.6.2 Ontsluiting, bereikbaarheid en verkeersveiligheid

De ontsluiting van de zorgvoorziening vindt plaats via de Spaargarenstraat.

Op basis van de berekende functie-specifieke parkeervraag van 10 parkeerplaatsen is een berekening gemaakt van de te verwachten verkeersgeneratie. Hierbij gaat het niet alleen om personeel en bezoekers van de zorgvoorziening, maar ook om de levering van goederen. Hiervoor zijn geen kencijfers beschikbaar en daarnaast gaat het hier om een zeer specifieke situatie. In het onderzoek is daarom uitgegaan van de opgave van de toekomstige gebruiker, Martha Flora. Door Martha Flora is op basis van haar ervaring aangegeven dat het hierbij gaat om het eens per 3 dagen bezorgen van boodschappen (2 ritten per 3 dagen). Het laden en lossen vindt plaats op eigen terrein en de bevoorrading vindt plaats door kleine bestelbussen / vrachtwagens. Bezoekers aan de bewoners maken 2 ritten (heen en terug). Personeel maakt ten minste 2 ritten, maar mogelijk meer. Als wordt aangenomen dat elke parkeerplaats per etmaal 4x vol staat, bedraagt de maximale verkeersgeneratie circa 104 mvt/etmaal. Op 20 zorg-

appartementen⁴ betekent dat een gemiddelde verkeersgeneratie van 5,0 mvt/etmaal per appartement. Dat komt overeen met de verkeersgeneratie van een regulier appartement en kan gezien worden als een worstcasesituatie.

Een verkeersgeneratie van circa 100 mvt/etmaal is dermate beperkt dat dit niet leidt tot waarneembare effecten voor de omgeving (verspreid over de dag geeft dat een verkeersbelasting van maximaal 10 mvt/uur). De verkeersbelasting als gevolg van de maatschappelijke voorziening is gezien het huidige aantal verkeersbewegingen nauwelijks waarneembaar in de omgeving.

Uiteraard is de verkeersveiligheid van belang. Er zijn geen redenen om aan te nemen waarom de voorgestelde ontsluiting onveilig zou zijn, zeker niet gezien het beperkte aantal verkeersbewegingen. Dit geldt ook voor het vrachtverkeer. Overigens is hier slechts sprake van kleine vrachtwagenbusjes, vergelijkbaar met die van boodschappenbezorgers bij bestaande woningen. Het nemen van veiligheidsmaatregelen is gezien het beperkte aantal verkeersbewegingen niet noodzakelijk. Uiteraard zal de verkeersveiligheid worden gemonitord en als hiervoor aanleiding is, zal de gemeente alsnog passende maatregelen treffen.

⁴ Zie voetnoot 1

3 Zienswijzen wijzigingsplan

3.1 Zienswijze 1

Inhoud zienswijze

1. Overschrijding van het maximum aantal woningen
Voor het gehele gebied van het voormalig ASC-terrein geldt dat maximaal 50 grondgebonden en niet-grondgebonden woningen mogen worden gerealiseerd. Reclamant geeft aan dat met het wijzigingsplan 'Duivenvoordestraat' de realisatie van 50 woningen mogelijk wordt gemaakt en dat daarmee het maximaal aantal woningen op het ASC-terrein is bereikt. Hierdoor is er volgens reclamant geen ruimte voor de uitvoering van voorliggend plan.
2. Overschrijding van het aantal woonunits
Reclamant geeft aan dat de gemeente bij het moederplan 'Oranje Nassau' (pagina 88) te kennen heeft gegeven dat de maatschappelijke voorziening uitsluitend voor maximaal 14 dementerende ouderen is bedoeld. Het wijzigingsplan voorziet in 25 appartementen. Reclamant geeft aan dat het totale aantal geplande woningen op het voormalig ASC-terrein daarmee in totaal 75 zou bedragen en dit strijdig is met de bestemmingsplanvoorwaarden. Daarnaast betoogt reclamant dat het wijzigingsplan met de 25 appartementen voor dementerenden voorziet in 11 wooneenheden te veel.
3. Bruggen
Reclamant constateert dat in de Koop & Ontwikkelingsovereenkomst is vastgelegd dat er geen bruggen worden gerealiseerd. Op basis hiervan is het niet mogelijk bruggen te realiseren, aldus reclamant.
4. Gasloos bouwen
Daarnaast verwijst reclamant naar de Wet VET. In het wijzigingsplan wordt niet aangegeven of rekening wordt gehouden met een gasloze aansluiting voor de beoogde 25 appartementen.
5. Bezwaar wijzigingsplan 'Duivenvoordestraat'
In het kader van de procedure van het wijzigingsplan 'Duivenvoordestraat' heeft reclamant bezwaar ingediend. Reclamant vraagt om dit bezwaar als zienswijze voor voorliggend wijzigingsplan te beschouwen.
6. Zorgvuldige communicatie
Tenslotte vraagt reclamant om de communicatie in de processtappen in dit dossier zorgvuldig op te pakken.

Beantwoording zienswijze

1. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar paragraaf 2.2.
2. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar paragraaf 2.2.
3. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar paragraaf 2.3.
4. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar paragraaf 2.4.
5. Het bezwaar waar reclamant naar verwijst, heeft betrekking op het beroep dat is ingesteld ten aanzien van het vastgestelde wijzigingsplan 'Oranje Nassau, wijzigingsplan Duivenvoordestraat (herstelbesluit)'. Het betreft hier derhalve een ander wijzigingsplan, dan waarop een zienswijze kon worden ingediend. Inhoudelijk wordt geconstateerd dat de onderdelen van het beroepschrift, die betrekking hebben op de maatschappelijke voorziening, in de beantwoording onder punt 1 tot en met 4 al zijn beantwoord.

6. Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen. Daarnaast wordt opgemerkt dat het wijzigingsplan gedurende 6 weken ter visie heeft gelegen, conform publicatie in de Staatscourant.

Aanpassing wijzigingsplan

De toelichting van het wijzigingsplan wordt aangepast naar aanleiding van deze zienswijze wat betreft de gasloze aansluiting van de appartementen.

3.2 Zienswijze 2

Inhoud zienswijze

1. Overschrijding van het maximum aantal woningen

Voor het gehele plangebied van het voormalig ASC-terrein mogen maximaal 50 grondgebonden en niet-grondgebonden woningen worden gerealiseerd. Reclamant geeft aan dat met het wijzigingsplan 'Duivenvoordestraat' wordt voorzien in de mogelijkheid tot het realiseren van 50 woningen en dat daarmee het maximaal aantal woningen op het ASC-terrein is bereikt. Daarnaast geeft reclamant aan dat er op pagina 12 van de toelichting van voorliggend wijzigingsplan 2 onjuistheden vermeld staan, vanwege het feit dat:

- de maximaal 50 grondgebonden en niet-grondgebonden woningen voor het héle plangebied gelden en dus niet voor de 'woningbouwlocatie';
- het wijzigingsplan voor de 'woningbouwlocatie' ('Duivenvoordestraat') nog niet is vastgesteld, omdat het in behandeling is bij de Raad van State waarbij een mogelijk herstel wordt onderzocht.

2. Overschrijding van het aantal woonunits

In het moederplan 'Oranje Nassau' (pagina 88) staat vermeld dat de gemeente heeft aangegeven dat de maatschappelijke voorziening uitsluitend is bedoeld voor maximaal 14 dementerende ouderen. Het wijzigingsplan voorziet in 25 appartementen. Reclamant geeft aan dat het totale aantal geplande woningen op het voormalig ASC-terrein daarmee in totaal 75 zou bedragen en dit strijdig is met de bestemmingsplan voorwaarden. Daarnaast betoogt reclamant dat het wijzigingsplan met de 25 appartementen voor dementerenden voorziet in 11 wooneenheden te veel.

3. Parkeren/verkeer

De onderbouwing voor de bepaling van het aantal parkeerplaatsen is volgens reclamant gebaseerd op een aantal verkeerde uitgangspunten en aannames en daarmee onjuist. Dit leidt tot meer parkeerdruk in de buurt buiten het plangebied, terwijl het parkeren op eigen terrein of binnen het plangebied moet worden opgelost, aldus reclamant. Reclamant noemt de volgende punten in haar zienswijze:

- het CROW-parkeerkencijfer wordt op basis van onduidelijke aannames verlaagd waardoor er te weinig parkeerplaatsen zijn gepland;
- er is geen rekening gehouden met de 5-tal tweepersoonswoningen op de bovenste woonlaag. Het is realistisch om aan te nemen dat de partner van een dementerende een auto bezit;
- het is onduidelijk waarom het CROW-kencijfer verlaagd wordt voor deze groep met bewoners;
- de kans dat de meerderheid van de zorgverleners in Oegstgeest wonen en met de fiets naar hun werk komen, is niet groot. Reclamant verwacht daarom dat het personeel uit omringende gemeenten komt en dat daar-

mee de kans groot is dat ze regelmatig met de auto komen. Het gestelde percentage van 50% wordt daarom niet realistisch geacht. Het CBS hanteert bijvoorbeeld als algemene maat dat 60% van de medewerkers met de auto naar hun werk gaan;

- gevraagd wordt om de benodigde parkeerplaatsen te bestemmen als 'Verkeer';
- onduidelijk is op welke opgave de hoeveelheid vrachtverkeer ten aanzien van de bevoorrading van de voorziening is gebaseerd;
- op basis van de huidige tekeningen is het moeilijk voorstelbaar dat vrachtverkeer veilig kan manoeuvreren om van en op het terrein te komen. De meest veilige aanrijroute voor dit verkeer is via het park Duivenvoorde.

4. Bruggen

Reclamant heeft in haar zienswijzen 3 punten aangedragen ten aanzien van bruggen in het plangebied:

- reclamant constateert een verschil in het aantal bruggen tussen de getoonde maquette op de informatieavond 29 maart jl. en het wijzigingsplan waarin 3 bruggen staan. Reclamant vraagt naar wat men kan verwachten;
- reclamant uit, op basis van de getoonde maquette, haar zorgen uit over de gevaarlijke situaties die voor bewoners die vanuit de uitgang over de brug direct op de weg terecht komen ontstaan;
- in de Koop & Ontwikkelingsovereenkomst is vastgelegd dat er geen bruggen worden gerealiseerd. Op basis daarvan is het onmogelijk om bruggen te realiseren, niet zoals op de maquette is getoond en niet naar de geplande parkeerplaatsen.

5. Gasloos bouwen

Daarnaast verwijst reclamant naar de Wet VET. In het wijzigingsplan wordt niet aangegeven of rekening wordt gehouden met een gasloze aansluiting voor de beoogde 25 appartementen.

6. Berekening van de watercompensatie

Ten aanzien van de watercompensatie, zoals beschreven in paragraaf 3.5.4 en paragraaf 3.5.5.2 en verder, vraagt reclamant de volledige afhandeling van het dossier met kenmerk 201609524/3/R6 OEGSTGEEST WP Duivenvoordestraat af te wachten en mee te nemen in dit wijzigingsplan.

7. Zorgvuldigheid communicatie

Tenslotte vraagt reclamant om de communicatie in de processtappen in dit dossier zorgvuldig op te pakken.

Beantwoording zienswijze

1. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar paragraaf 2.2. Wat betreft de stelling van reclamant dat het wijzigingsplan voor de woningbouwlocatie nog niet is vastgesteld, wordt opgemerkt dat dit onjuist is. Het college heeft dit wijzigingsplan wel degelijk vastgesteld. Het wijzigingsplan was ten tijde van de tervisielegging van onderhavig wijzigingsplan nog niet onherroepelijk omdat beroep was ingesteld. Inmiddels heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak gedaan ten aanzien van het wijzigingsplan voor de woningbouwlocatie.
2. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar paragraaf 2.2.
3. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar paragraaf 2.6.
4. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar paragraaf 2.3.

5. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar paragraaf 2.4.
6. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar paragraaf 2.5.
7. Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen. Daarnaast wordt opgemerkt dat het wijzigingsplan gedurende 6 weken ter visie heeft gelegen, conform publicatie in de Staatscourant.

Aanpassing wijzigingsplan

De toelichting van het wijzigingsplan wordt aangepast naar aanleiding van deze zienswijze wat betreft de gasloze aansluiting van de appartementen.

3.3 Zienswijze 3

Inhoud zienswijze

1. Overschrijding van het maximum aantal woningen

Voor het gehele plangebied van het voormalig ASC-terrein mogen maximaal 50 grondgebonden en niet-grondgebonden woningen worden gerealiseerd. Reclamant geeft aan dat met het wijzigingsplan 'Duivenvoordestraat' wordt voorzien in de mogelijkheid tot het realiseren van 50 woningen en dat daarmee het maximaal aantal woningen op het ASC-terrein is bereikt. Daarnaast geeft reclamant aan dat er op pagina 12 van de toelichting van voorliggend wijzigingsplan 2 onjuistheden vermeld staan, vanwege het feit dat:

- de maximaal 50 grondgebonden en niet-grondgebonden woningen voor het héle plangebied gelden en dus niet voor de 'woningbouwlocatie';
- het wijzigingsplan voor de 'woningbouwlocatie' ('Duivenvoordestraat') nog niet is vastgesteld, omdat het in behandeling is bij de Raad van State waarbij een mogelijk herstel wordt onderzocht.

2. Overschrijding van het aantal woonunits

In het moederplan 'Oranje Nassau' (pagina 88) staat vermeld dat de gemeente heeft aangegeven dat de maatschappelijke voorziening uitsluitend is bedoeld voor maximaal 14 dementerende ouderen. Het wijzigingsplan voorziet in 25 appartementen. Reclamant geeft aan dat het totale aantal geplande woningen op het voormalig ASC-terrein daarmee in totaal 75 zou bedragen en dit strijdig is met de bestemmingsplan voorwaarden. Daarnaast betoogt reclamant dat het wijzigingsplan met de 25 appartementen voor dementerenden voorziet in 11 wooneenheden te veel.

3. Parkeren/verkeer

De onderbouwing voor de bepaling van het aantal parkeerplaatsen is volgens reclamant gebaseerd op een aantal verkeerde uitgangspunten en aannames en daarmee onjuist. Dit leidt tot meer parkeerdruk in de buurt buiten het plangebied, terwijl het parkeren op eigen terrein of binnen het plangebied moet worden opgelost, aldus reclamant. Reclamant noemt de volgende punten in haar zienswijze:

- het CROW-parkeerkencijfer wordt op basis van onduidelijke aannames verlaagd waardoor er te weinig parkeerplaatsen zijn gepland;
- er is geen rekening gehouden met de 5-tal tweepersoonswoningen op de bovenste woonlaag. Het is realistisch om aan te nemen dat de partner van een dementerende een auto bezit;
- het is onduidelijk waarom het CROW-kencijfer verlaagd wordt voor deze groep met bewoners;

- de kans dat de meerderheid van de zorgverleners in Oegstgeest wonen en met de fiets naar hun werk komen, is niet groot. Reclamant verwacht daarom dat het personeel uit omringende gemeenten komt en dat daarmee de kans groot is dat ze regelmatig met de auto komen. Het gestelde percentage van 50% wordt daarom niet realistisch geacht. Het CBS hanteert bijvoorbeeld als algemene maat dat 60% van de medewerkers met de auto naar hun werk gaan;
- gevraagd wordt om de benodigde parkeerplaatsen te bestemmen als 'Verkeer';
- onduidelijk is op welke opgave de hoeveelheid vrachtverkeer ten aanzien van de bevoorrading van de voorziening is gebaseerd;
- op basis van de huidige tekeningen is het moeilijk voorstelbaar dat vrachtverkeer veilig kan manoeuvreren om van en op het terrein te komen. De meest veilige aanrijroute voor dit verkeer is via het park Duivenvoorde.

4. Bruggen

Reclamant heeft in haar zienswijzen 3 punten aangedragen ten aanzien van bruggen in het plangebied:

- reclamant constateert een verschil in het aantal bruggen tussen de getoonde maquette op de informatieavond 29 maart jl. en het wijzigingsplan waarin 3 bruggen staan. Reclamant vraagt naar wat men kan verwachten;
- reclamant uit, op basis van de getoonde maquette, haar zorgen uit over de gevaarlijke situaties die voor bewoners die vanuit de uitgang over de brug direct op de weg terecht komen ontstaan;
- in de Koop & Ontwikkelingsovereenkomst is vastgelegd dat er geen bruggen worden gerealiseerd. Op basis daarvan is het onmogelijk om bruggen te realiseren, niet zoals op de maquette is getoond en niet naar de geplande parkeerplaatsen.

5. Gasloos

Daarnaast verwijst reclamant naar de Wet VET. In het wijzigingsplan wordt niet aangegeven of rekening wordt gehouden met een gasloze aansluiting voor de beoogde 25 appartementen.

6. Berekening van de watercompensatie

Ten aanzien van de watercompensatie, zoals beschreven in paragraaf 3.5.4 en paragraaf 3.5.5.2 en verder, vraagt reclamant de volledige afhandeling van het dossier met kenmerk 201609524/3/R6 OEGSTGEEST WP Duivenvoordestraat af te wachten en mee te nemen in dit wijzigingsplan.

7. Zorgvuldigheid communicatie

Tenslotte vraagt reclamant om de communicatie in de processtappen in dit dossier zorgvuldig op te pakken. Daarnaast wordt opgemerkt dat het wijzigingsplan gedurende 6 weken ter visie heeft gelegen, conform publicatie in de Staatscourant.

Beantwoording zienswijze

1. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar paragraaf 2.2. Wat betreft de stelling van reclamant dat het wijzigingsplan voor de woningbouwlocatie nog niet is vastgesteld, wordt opgemerkt dat dit onjuist is. Het college heeft dit wijzigingsplan wel degelijk vastgesteld. Het wijzigingsplan voor de woningbouwlocatie was ten tijde van de tervisielegging van onderhavig wijzigingsplan nog niet onherroepelijk omdat beroep was ingesteld. Inmiddels heeft de Afdeling

Bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak gedaan ten aanzien van het wijzigingsplan voor de woningbouwlocatie.

2. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar paragraaf 2.2.
3. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar paragraaf 2.6.
4. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar paragraaf 2.3.
5. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar paragraaf 2.4.
6. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar paragraaf 2.5.
7. Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

Aanpassing wijzigingsplan

De toelichting van het wijzigingsplan wordt aangepast naar aanleiding van deze zienswijze wat betreft de gasloze aansluiting van de appartementen.

3.4 Zienswijze 4

Inhoud zienswijze

1. Stedenbouwkundige en ruimtelijke inpasbaarheid
Het bouwplan voorziet in het oprichten van een pand, bestaande uit 2 verdiepingen met kap met een bouwhoogte van 10 meter. Reclamant geeft aan van oordeel te zijn dat dit plan niet inpasbaar is vanuit stedenbouwkundig en ruimtelijk oogpunt.
2. Waterproblematiek
Reclamant geeft aan dat er geen goede oplossing voor de waterproblematiek in het plan is opgenomen.
3. Parkeren
In de toelichting van het wijzigingsplan staat aangegeven dat de parkeernorm van dit plan 10 bedraagt en er 11 parkeerplaatsen worden aangelegd. Reclamant geeft aan zich niet te kunnen verenigen in de berekening. Volgens reclamant is onterecht van het CROW-percentages van 60% gerelateerd aan het bezoek afgevoerd door 30% te hanteren. Aan de afwijking ligt geen gedegen onderzoek ten grondslag. Tevens is in de berekening geen rekening gehouden met bijvoorbeeld extra medisch personeel (bijvoorbeeld huisarts, kapper aan huis en fysiotherapeut). Ook moet er ruimte zijn voor het laden en lossen van de benodigde voorzieningen. Reclamant geeft dat aan dat er onvoldoende parkeerplaatsen in het plan zijn opgenomen en het wijzigingsplan daarom in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.
4. Toegangsweg
Het plan voorziet in de realisatie van één toegangsweg waar al het verkeer (ongeveer 100 verkeersbewegingen per dag) gebruik van moet maken. Reclamant geeft aan dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening naast de verkeersgeneratie van het plan ook moet worden bekeken naar het al aanwezige verkeer. Momenteel is het op spijstijden erg druk in de omringende straten, zonder het extra verkeer van de 50 woningen en het verzorgingstehuis. Dit heeft ook een negatief effect op de verkeersveiligheid, aldus reclamant, voornamelijk voor de schoolgaande kinderen en hun ouders op weg naar de school in de Juffermansstraat.
5. Watersysteem
Reclamant geeft aan dat in de gehele ontwikkeling van het plan Duivenvoorde water een probleem vormt. De woningen aan de Juffermansstraat en het bijbehorende achterpad ligt lager dan het ASC-terrein. Aan de zijde van deze straat wordt

een damwand geplaatst met daarachter een hek met haag met aansluitend een drainagestelsel in een grindkoffer. Dit zorgt ervoor dat het water van het terrein niet meer op het achterpad kan komen.

Reclamant heeft ten aanzien van dit watersysteem een aantal punten ingebracht waardoor het plan niet voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening:

- de gekozen constructie met grindkoffer voldoet niet;
- de betonnen 'opsluiting' tegen het achterpad komt hoger te liggen dan het bestaande achterpad waardoor er een badkuip wordt gecreëerd rond het achterpad. Bij ernstige neerslag blijft het water op het bestaande achterpad staan en kan het niet wegstromen naar het openbaar terrein. Het systeem voorziet niet in een gedegen oplossing voor de wateroverlast, sterker nog het zal de situatie verslechteren;
- de verantwoordelijkheid voor het onderhoud van de drainage komt bij de nieuwe bewoners te liggen. Reclamant moet bij het disfunctioneren van de drainage (bijvoorbeeld bij verstoppingen) alle bewoners aanschrijven om te bekijken waar het probleem zit en hopen dat medewerking wordt verleend aan het vinden van een oplossing;
- de afvoerbuis onder de grindkoffer die het water moet afvoeren naar het Hendrik Kramerpark is te smal;
- de sloot bij het Hendrik Kramerpark is met de huidige waterafvoer niet toereikend en loopt bij regenval over;
- nieuwe bewoners mogen ook een schuur bouwen op de locatie van de drainagepijp. Hierdoor zal er geen toegang tot de buis meer zijn.

Beantwoording zienswijze

1. Een bouwhoogte van (maximaal) 10 m past ruimtelijk goed in de omgeving. Ook de woningen in de nieuwe woonbuurt kennen deze maximale hoogte. Aangezien de maatschappelijke voorziening in de toekomst deel uit gaat maken van dat gebied, is hier wat betreft de bouwhoogte bij aangesloten. Overigens bestaan de bestaande, omringende woningen veelal ook uit twee bouwlagen met een kap.
2. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar paragraaf 2.5.
3. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar paragraaf 2.6.
4. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar paragraaf 2.6.
5. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar paragraaf 2.5.

Aanpassing wijzigingsplan

Het wijzigingsplan wordt niet aangepast naar aanleiding van deze zienswijze.

3.5 Zienswijze 5

Inhoud zienswijze

1. Overschrijding van het maximum aantal woningen

Voor het gehele plangebied van het voormalig ASC-terrein mogen maximaal 50 grondgebonden en niet-grondgebonden woningen worden gerealiseerd. Reclamant geeft aan dat met het wijzigingsplan 'Duivenvoordestraat' wordt voorzien in de mogelijkheid tot het realiseren van 50 woningen en dat daarmee het maximaal aantal woningen op het ASC-terrein is bereikt. Daarnaast geeft reclamant aan dat er op pagina 12 van de toelichting van voorliggend wijzigingsplan 2 onjuistheden vermeld staan, vanwege het feit dat:

- de maximaal 50 grondgebonden en niet-grondgebonden woningen voor het héle plangebied gelden en dus niet voor de 'woningbouwlocatie';
- het wijzigingsplan voor de 'woningbouwlocatie' ('Duivenvoordestraat') nog niet is vastgesteld, omdat het in behandeling is bij de Raad van State waarbij een mogelijk herstel wordt onderzocht.

2. Overschrijding van het aantal woonunits

In het moederplan 'Oranje Nassau' (pagina 88) staat vermeld dat de gemeente heeft aangegeven dat de maatschappelijke voorziening uitsluitend is bedoeld voor maximaal 14 dementerende ouderen. Het wijzigingsplan voorziet in 25 appartementen. Reclamant geeft aan dat het totale aantal geplande woningen op het voormalig ASC-terrein daarmee in totaal 75 zou bedragen en dit strijdig is met de bestemmingsplan voorwaarden. Daarnaast betoogt reclamant dat het wijzigingsplan met de 25 appartementen voor dementerenden voorziet in 11 wooneenheden te veel.

3. Parkeren/verkeer

De onderbouwing voor de bepaling van het aantal parkeerplaatsen is volgens reclamant gebaseerd op een aantal verkeerde uitgangspunten en aannames en daarmee onjuist. Dit leidt tot meer parkeerdruk in de buurt buiten het plangebied, terwijl het parkeren op eigen terrein of binnen het plangebied moet worden opgelost, aldus reclamant. Reclamant noemt de volgende punten in haar zienswijze:

- het CROW-parkeerkencijfer wordt op basis van onduidelijke aannames verlaagd waardoor er te weinig parkeerplaatsen zijn gepland;
- er is geen rekening gehouden met de 5-tal tweepersoonswoningen op de bovenste woonlaag. Het is realistisch om aan te nemen dat de partner van een dementerende een auto bezit;
- het is onduidelijk waarom het CROW-kencijfer verlaagd wordt voor deze groep met bewoners;
- de kans dat de meerderheid van de zorgverleners in Oegstgeest wonen en met de fiets naar hun werk komen, is niet groot. Reclamant verwacht daarom dat het personeel uit omringende gemeenten komt en dat daarmee de kans groot is dat ze regelmatig met de auto komen. Het gestelde percentage van 50% wordt daarom niet realistisch geacht. Het CBS hanteert bijvoorbeeld als algemene maat dat 60% van de medewerkers met de auto naar hun werk gaan;
- gevraagd wordt om de benodigde parkeerplaatsen te bestemmen als 'Verkeer';

- onduidelijk is op welke opgave de hoeveelheid vrachtverkeer ten aanzien van de bevoorrading van de voorziening is gebaseerd;
 - op basis van de huidige tekeningen is het moeilijk voorstelbaar dat vrachtverkeer veilig kan manoeuvreren om van en op het terrein te komen. De meest veilige aanrijroute voor dit verkeer is via het park Duivenvoorde.
4. Bruggen
Reclamant heeft in haar zienswijzen 3 punten aangedragen ten aanzien van bruggen in het plangebied:
- reclamant constateert een verschil in het aantal bruggen tussen de getoonde maquette op de informatieavond 29 maart jl. en het wijzigingsplan waarin 3 bruggen staan. Reclamant vraagt naar wat men kan verwachten;
 - reclamant uit, op basis van de getoonde maquette, haar zorgen uit over de gevaarlijke situaties die voor bewoners die vanuit de uitgang over de brug direct op de weg terecht komen ontstaan;
 - in de Koop & Ontwikkelingsovereenkomst is vastgelegd dat er geen bruggen worden gerealiseerd. Op basis daarvan is het onmogelijk om bruggen te realiseren, niet zoals op de maquette is getoond en niet naar de geplande parkeerplaatsen.
5. Gasloos
Daarnaast verwijst reclamant naar de Wet VET. In het wijzigingsplan wordt niet aangegeven of rekening wordt gehouden met een gasloze aansluiting voor de beoogde 25 appartementen.
6. Berekening van de watercompensatie
Ten aanzien van de watercompensatie, zoals beschreven in paragraaf 3.5.4 en paragraaf 3.5.5.2 en verder, vraagt reclamant de volledige afhandeling van het dossier met kenmerk 201609524/3/R6 OEGSTGEEST WP Duivenvoordestraat af te wachten en mee te nemen in dit wijzigingsplan.
7. Zorgvuldigheid communicatie
Tenslotte vraagt reclamant om de communicatie in de processtappen in dit dossier zorgvuldig op te pakken.

Beantwoording zienswijze

1. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar paragraaf 2.2. Wat betreft de stelling van reclamant dat het wijzigingsplan voor de woningbouwlocatie nog niet is vastgesteld, wordt opgemerkt dat dit onjuist is. Het college heeft dit wijzigingsplan wel degelijk vastgesteld. Het wijzigingsplan voor de woningbouwlocatie was ten tijde van de tervisielegging van onderhavig wijzigingsplan nog niet onherroepelijk omdat beroep was ingesteld. Inmiddels heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak gedaan ten aanzien van het wijzigingsplan voor de woningbouwlocatie.
2. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar paragraaf 2.2.
3. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar paragraaf 2.6.
4. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar paragraaf 2.3.
5. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar paragraaf 2.4.
6. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar paragraaf 2.5.
7. Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen. Daarnaast wordt opgemerkt dat het wijzigingsplan gedurende 6 weken ter visie heeft gelegen, conform publicatie in de Staatscourant.

Aanpassing wijzigingsplan

De toelichting van het wijzigingsplan wordt aangepast naar aanleiding van deze zienswijze wat betreft de gasloze aansluiting van de appartementen.

3.6 Zienswijze 6

Inhoud zienswijze

1. Overschrijding van het maximum aantal woningen

Voor het gehele plangebied van het voormalig ASC-terrein mogen maximaal 50 grondgebonden en niet-grondgebonden woningen worden gerealiseerd. Reclamant geeft aan dat met het wijzigingsplan 'Duivenvoordestraat' wordt voorzien in de mogelijkheid tot het realiseren van 50 woningen en dat daarmee het maximaal aantal woningen op het ASC-terrein is bereikt. Daarnaast geeft reclamant aan dat er op pagina 12 van de toelichting van voorliggend wijzigingsplan 2 onjuistheden vermeld staan, vanwege het feit dat:

- de maximaal 50 grondgebonden en niet-grondgebonden woningen voor het héle plangebied gelden en dus niet voor de 'woningbouwlocatie';
- het wijzigingsplan voor de 'woningbouwlocatie' ('Duivenvoordestraat') nog niet is vastgesteld, omdat het in behandeling is bij de Raad van State waarbij een mogelijk herstel wordt onderzocht.

2. Overschrijding van het aantal woonunits

In het moederplan 'Oranje Nassau' (pagina 88) staat vermeld dat de gemeente heeft aangegeven dat de maatschappelijke voorziening uitsluitend is bedoeld voor maximaal 14 dementerende ouderen. Het wijzigingsplan voorziet in 25 appartementen. Reclamant geeft aan dat het totale aantal geplande woningen op het voormalig ASC-terrein daarmee in totaal 75 zou bedragen en dit strijdig is met de bestemmingsplan voorwaarden. Daarnaast betoogt reclamant dat het wijzigingsplan met de 25 appartementen voor dementerenden voorziet in 11 wooneenheden te veel.

3. Parkeren/verkeer

De onderbouwing voor de bepaling van het aantal parkeerplaatsen is volgens reclamant gebaseerd op een aantal verkeerde uitgangspunten en aannames en daarmee onjuist. Dit leidt tot meer parkeerdruk in de buurt buiten het plangebied, terwijl het parkeren op eigen terrein of binnen het plangebied moet worden opgelost, aldus reclamant. Reclamant noemt de volgende punten in haar zienswijze:

- het CROW-parkeerkencijfer wordt op basis van onduidelijke aannames verlaagd waardoor er te weinig parkeerplaatsen zijn gepland;
- er is geen rekening gehouden met de 5-tal tweepersoonswoningen op de bovenste woonlaag. Het is realistisch om aan te nemen dat de partner van een dementerende een auto bezit;
- het is onduidelijk waarom het CROW-kencijfer verlaagd wordt voor deze groep met bewoners;
- de kans dat de meerderheid van de zorgverleners in Oegstgeest wonen en met de fiets naar hun werk komen, is niet groot. Reclamant verwacht daarom dat het personeel uit omringende gemeenten komt en dat daarmee de kans groot is dat ze regelmatig met de auto komen. Het gestelde percentage van 50% wordt daarom niet realistisch geacht. Het CBS hanteert bijvoorbeeld als algemene maat dat 60% van de medewerkers met de auto naar hun werk gaan;

- gevraagd wordt om de benodigde parkeerplaatsen te bestemmen als 'Verkeer';
- onduidelijk is op welke opgave de hoeveelheid vrachtverkeer ten aanzien van de bevoorrading van de voorziening is gebaseerd;
- op basis van de huidige tekeningen is het moeilijk voorstelbaar dat vrachtverkeer veilig kan manoeuvreren om van en op het terrein te komen. De meest veilige aanrijroute voor dit verkeer is via het park Duivenvoorde.

4. Bruggen

Reclamant heeft in haar zienswijzen 3 punten aangedragen ten aanzien van bruggen in het plangebied:

- reclamant constateert een verschil in het aantal bruggen tussen de getoonde maquette op de informatieavond 29 maart jl. en het wijzigingsplan waarin 3 bruggen staan. Reclamant vraagt naar wat men kan verwachten;
- reclamant uit, op basis van de getoonde maquette, haar zorgen uit over de gevaarlijke situaties die voor bewoners die vanuit de uitgang over de brug direct op de weg terecht komen ontstaan;
- in de Koop & Ontwikkelingsovereenkomst is vastgelegd dat er geen bruggen worden gerealiseerd. Op basis daarvan is het onmogelijk om bruggen te realiseren, niet zoals op de maquette is getoond en niet naar de geplande parkeerplaatsen.

5. Gasloos

Daarnaast verwijst reclamant naar de Wet VET. In het wijzigingsplan wordt niet aangegeven of rekening wordt gehouden met een gasloze aansluiting voor de beoogde 25 appartementen.

6. Berekening van de watercompensatie

Ten aanzien van de watercompensatie, zoals beschreven in paragraaf 3.5.4 en paragraaf 3.5.5.2 en verder, vraagt reclamant de volledige afhandeling van het dossier met kenmerk 201609524/3/R6 OEGSTGEEST WP Duivenvoordestraat af te wachten en mee te nemen in dit wijzigingsplan.

7. Zorgvuldigheid communicatie

Tenslotte vraagt reclamant om de communicatie in de processtappen in dit dossier zorgvuldig op te pakken.

Beantwoording zienswijze

1. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar paragraaf 2.2. Wat betreft de stelling van reclamant dat het wijzigingsplan voor de woningbouwlocatie nog niet is vastgesteld, wordt opgemerkt dat dit onjuist is. Het college heeft dit wijzigingsplan wel degelijk vastgesteld. Het wijzigingsplan voor de woningbouwlocatie was ten tijde van de tervisielegging van onderhavig wijzigingsplan nog niet onherroepelijk omdat beroep was ingesteld. Inmiddels heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak gedaan ten aanzien van het wijzigingsplan voor de woningbouwlocatie.
2. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar paragraaf 2.2.
3. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar paragraaf 2.6.
4. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar paragraaf 2.3.
5. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar paragraaf 2.4.
6. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar paragraaf 2.5.

7. Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen. Daarnaast wordt opgemerkt dat het wijzigingsplan gedurende 6 weken ter visie heeft gelegen, conform publicatie in de Staatscourant.

Aanpassing wijzigingsplan

De toelichting van het wijzigingsplan wordt aangepast naar aanleiding van deze zienswijze wat betreft de gasloze aansluiting van de appartementen.

3.7 Zienswijze 7

Inhoud zienswijze

1. Overschrijding van het maximum aantal woningen

Voor het gehele plangebied van het voormalig ASC-terrein mogen maximaal 50 grondgebonden en niet-grondgebonden woningen worden gerealiseerd. Reclamant geeft aan dat met het wijzigingsplan 'Duivenvoordestraat' wordt voorzien in de mogelijkheid tot het realiseren van 50 woningen en dat daarmee het maximaal aantal woningen op het ASC-terrein is bereikt. Daarnaast geeft reclamant aan dat er op pagina 12 van de toelichting van voorliggend wijzigingsplan 2 onjuistheden vermeld staan, vanwege het feit dat:

- de maximaal 50 grondgebonden en niet-grondgebonden woningen voor het héle plangebied gelden en dus niet voor de 'woningbouwlocatie';
- het wijzigingsplan voor de 'woningbouwlocatie' ('Duivenvoordestraat') nog niet is vastgesteld, omdat het in behandeling is bij de Raad van State waarbij een mogelijk herstel wordt onderzocht.

2. Overschrijding van het aantal woonunits

In het moederplan 'Oranje Nassau' (pagina 88) staat vermeld dat de gemeente heeft aangegeven dat de maatschappelijke voorziening uitsluitend is bedoeld voor maximaal 14 dementerende ouderen. Het wijzigingsplan voorziet in 25 appartementen. Reclamant geeft aan dat het totale aantal geplande woningen op het voormalig ASC-terrein daarmee in totaal 75 zou bedragen en dit strijdig is met de bestemmingsplan voorwaarden. Daarnaast betoogt reclamant dat het wijzigingsplan met de 25 appartementen voor dementerenden voorziet in 11 wooneenheden te veel.

3. Parkeren/verkeer

De onderbouwing voor de bepaling van het aantal parkeerplaatsen is volgens reclamant gebaseerd op een aantal verkeerde uitgangspunten en aannames en daarmee onjuist. Dit leidt tot meer parkeerdruk in de buurt buiten het plangebied, terwijl het parkeren op eigen terrein of binnen het plangebied moet worden opgelost, aldus reclamant. Reclamant noemt de volgende punten in haar zienswijze:

- het CROW-parkeerkencijfer wordt op basis van onduidelijke aannames verlaagd waardoor er te weinig parkeerplaatsen zijn gepland;
- er is geen rekening gehouden met de 5-tal tweepersoonswoningen op de bovenste woonlaag. Het is realistisch om aan te nemen dat de partner van een dementerende een auto bezit;
- het is onduidelijk waarom het CROW-kencijfer verlaagd wordt voor deze groep met bewoners;
- de kans dat de meerderheid van de zorgverleners in Oegstgeest wonen en met de fiets naar hun werk komen, is niet groot. Reclamant verwacht daarom dat het personeel uit omringende gemeenten komt en dat daar-

mee de kans groot is dat ze regelmatig met de auto komen. Het gestelde percentage van 50% wordt daarom niet realistisch geacht. Het CBS hanteert bijvoorbeeld als algemene maat dat 60% van de medewerkers met de auto naar hun werk gaan;

- gevraagd wordt om de benodigde parkeerplaatsen te bestemmen als 'Verkeer';
- onduidelijk is op welke opgave de hoeveelheid vrachtverkeer ten aanzien van de bevoorrading van de voorziening is gebaseerd;
- op basis van de huidige tekeningen is het moeilijk voorstelbaar dat vrachtverkeer veilig kan manoeuvreren om van en op het terrein te komen. De meest veilige aanrijroute voor dit verkeer is via het park Duivenvoorde.

4. Bruggen

Reclamant heeft in haar zienswijzen 3 punten aangedragen ten aanzien van bruggen in het plangebied:

- reclamant constateert een verschil in het aantal bruggen tussen de getoonde maquette op de informatieavond 29 maart jl. en het wijzigingsplan waarin 3 bruggen staan. Reclamant vraagt naar wat men kan verwachten;
- reclamant uit, op basis van de getoonde maquette, haar zorgen uit over de gevaarlijke situaties die voor bewoners die vanuit de uitgang over de brug direct op de weg terecht komen ontstaan;
- in de Koop & Ontwikkelingsovereenkomst is vastgelegd dat er geen bruggen worden gerealiseerd. Op basis daarvan is het onmogelijk om bruggen te realiseren, niet zoals op de maquette is getoond en niet naar de geplande parkeerplaatsen.

5. Gasloos

Daarnaast verwijst reclamant naar de Wet VET. In het wijzigingsplan wordt niet aangegeven of rekening wordt gehouden met een gasloze aansluiting voor de beoogde 25 appartementen.

6. Zorgvuldigheid communicatie

Tenslotte vraagt reclamant om de communicatie in de processtappen in dit dossier zorgvuldig op te pakken.

Beantwoording zienswijze

1. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar paragraaf 2.2. Wat betreft de stelling van reclamant dat het wijzigingsplan voor de woningbouwlocatie nog niet is vastgesteld, wordt opgemerkt dat dit onjuist is. Het college heeft dit wijzigingsplan wel degelijk vastgesteld. Het wijzigingsplan voor de woningbouwlocatie was ten tijde van de tervisielegging van onderhavig wijzigingsplan nog niet onherroepelijk omdat beroep was ingesteld. Inmiddels heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak gedaan ten aanzien van het wijzigingsplan voor de woningbouwlocatie.
2. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar paragraaf 2.2.
3. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar paragraaf 2.6.
4. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar paragraaf 2.3.
5. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar paragraaf 2.4.
6. Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen. Daarnaast wordt opgemerkt dat het wijzigingsplan gedurende 6 weken ter visie heeft gelegen, conform publicatie in de Staatscourant.

Aanpassing wijzigingsplan

De toelichting van het wijzigingsplan wordt aangepast naar aanleiding van deze zienswijze wat betreft de gasloze aansluiting van de appartementen.

3.8 Zienswijze 8

Inhoud zienswijze

1. Overschrijding van het maximum aantal woningen

Voor het gehele plangebied van het voormalig ASC-terrein mogen maximaal 50 grondgebonden en niet-grondgebonden woningen worden gerealiseerd. Reclamant geeft aan dat met het wijzigingsplan 'Duivenvoordestraat' wordt voorzien in de mogelijkheid tot het realiseren van 50 woningen en dat daarmee het maximaal aantal woningen op het ASC-terrein is bereikt. Daarnaast geeft reclamant aan dat er op pagina 12 van de toelichting van voorliggend wijzigingsplan 2 onjuistheden vermeld staan, vanwege het feit dat:

- de maximaal 50 grondgebonden en niet-grondgebonden woningen voor het héle plangebied gelden en dus niet voor de 'woningbouwlocatie';
- het wijzigingsplan voor de 'woningbouwlocatie' ('Duivenvoordestraat') nog niet is vastgesteld, omdat het in behandeling is bij de Raad van State waarbij een mogelijk herstel wordt onderzocht.

2. Overschrijding van het aantal woonunits

In het moederplan 'Oranje Nassau' (pagina 88) staat vermeld dat de gemeente heeft aangegeven dat de maatschappelijke voorziening uitsluitend is bedoeld voor maximaal 14 dementerende ouderen. Het wijzigingsplan voorziet in 25 appartementen. Reclamant geeft aan dat het totale aantal geplande woningen op het voormalig ASC-terrein daarmee in totaal 75 zou bedragen en dit strijdig is met de bestemmingsplan voorwaarden. Daarnaast betoogt reclamant dat het wijzigingsplan met de 25 appartementen voor dementerenden voorziet in 11 wooneenheden te veel.

3. Parkeren/verkeer

De onderbouwing voor de bepaling van het aantal parkeerplaatsen is volgens reclamant gebaseerd op een aantal verkeerde uitgangspunten en aannames en daarmee onjuist. Dit leidt tot meer parkeerdruk in de buurt buiten het plangebied, terwijl het parkeren op eigen terrein of binnen het plangebied moet worden opgelost, aldus reclamant.

Reclamant noemt de volgende punten in haar zienswijze:

- het CROW-parkeerkencijfer wordt op basis van onduidelijke aannames verlaagd waardoor er te weinig parkeerplaatsen zijn gepland;
- er is geen rekening gehouden met de 5-tal tweepersoonswoningen op de bovenste woonlaag. Het is realistisch om aan te nemen dat de partner van een dementerende een auto bezit;
- het is onduidelijk waarom het CROW-kencijfer verlaagd wordt voor deze groep met bewoners;
- de kans dat de meerderheid van de zorgverleners in Oegstgeest wonen en met de fiets naar hun werk komen, is niet groot. Reclamant verwacht daarom dat het personeel uit omringende gemeenten komt en dat daarmee de kans groot is dat ze regelmatig met de auto komen. Het gestelde percentage van 50% wordt daarom niet realistisch geacht. Het CBS hanteert bijvoorbeeld als algemene maat dat 60% van de medewerkers met de auto naar hun werk gaan;
- gevraagd wordt om de benodigde parkeerplaatsen te bestemmen als 'Verkeer';

- onduidelijk is op welke opgave de hoeveelheid vrachtverkeer ten aanzien van de bevoorrading van de voorziening is gebaseerd;
 - op basis van de huidige tekeningen is het moeilijk voorstelbaar dat vrachtverkeer veilig kan manoeuvreren om van en op het terrein te komen. De meest veilige aanrijroute voor dit verkeer is via het park Duivenvoorde.
4. Bruggen
Reclamant heeft in haar zienswijzen 3 punten aangedragen ten aanzien van bruggen in het plangebied:
- reclamant constateert een verschil in het aantal bruggen tussen de getoonde maquette op de informatieavond 29 maart jl. en het wijzigingsplan waarin 3 bruggen staan. Reclamant vraagt naar wat men kan verwachten;
 - reclamant uit, op basis van de getoonde maquette, haar zorgen uit over de gevaarlijke situaties die voor bewoners die vanuit de uitgang over de brug direct op de weg terecht komen ontstaan;
 - in de Koop & Ontwikkelingsovereenkomst is vastgelegd dat er geen bruggen worden gerealiseerd. Op basis daarvan is het onmogelijk om bruggen te realiseren, niet zoals op de maquette is getoond en niet naar de geplande parkeerplaatsen.
5. Gasloos
Daarnaast verwijst reclamant naar de Wet VET. In het wijzigingsplan wordt niet aangegeven of rekening wordt gehouden met een gasloze aansluiting voor de beoogde 25 appartementen.
6. Berekening van de watercompensatie
Ten aanzien van de watercompensatie, zoals beschreven in paragraaf 3.5.4 en paragraaf 3.5.5.2 en verder, vraagt reclamant de volledige afhandeling van het dossier met kenmerk 201609524/3/R6 OEGSTGEEST WP Duivenvoordestraat af te wachten en mee te nemen in dit wijzigingsplan.
7. Zorgvuldigheid communicatie
Tenslotte vraagt reclamant om de communicatie in de processtappen in dit dossier zorgvuldig op te pakken.

Beantwoording zienswijze

1. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar paragraaf 2.2. Wat betreft de stelling van reclamant dat het wijzigingsplan voor de woningbouwlocatie nog niet is vastgesteld, wordt opgemerkt dat dit onjuist is. Het college heeft dit wijzigingsplan wel degelijk vastgesteld. Het wijzigingsplan voor de woningbouwlocatie was ten tijde van de tervisielegging van onderhavig wijzigingsplan nog niet onherroepelijk omdat beroep was ingesteld. Inmiddels heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak gedaan ten aanzien van het wijzigingsplan voor de woningbouwlocatie.
2. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar paragraaf 2.2.
3. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar paragraaf 2.6.
4. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar paragraaf 2.3.
5. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar paragraaf 2.4.
6. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar paragraaf 2.5.
7. Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen. Daarnaast wordt opgemerkt dat het wijzigingsplan gedurende 6 weken ter visie heeft gelegen, conform publicatie in de Staatscourant.

Aanpassing wijzigingsplan

De toelichting van het wijzigingsplan wordt aangepast naar aanleiding van deze zienswijze wat betreft de gasloze aansluiting van de appartementen.

3.9 Zienswijze 9

Inhoud zienswijze

1. Overschrijding van het maximum aantal woningen

Voor het gehele plangebied van het voormalig ASC-terrein mogen maximaal 50 grondgebonden en niet-grondgebonden woningen worden gerealiseerd. Reclamant geeft aan dat met het wijzigingsplan 'Duivenvoordestraat' wordt voorzien in de mogelijkheid tot het realiseren van 50 woningen en dat daarmee het maximaal aantal woningen op het ASC-terrein is bereikt. Daarnaast geeft reclamant aan dat er op pagina 12 van de toelichting van voorliggend wijzigingsplan 2 onjuistheden vermeld staan, vanwege het feit dat:

- de maximaal 50 grondgebonden en niet-grondgebonden woningen voor het héle plangebied gelden en dus niet voor de 'woningbouwlocatie';
- het wijzigingsplan voor de 'woningbouwlocatie' ('Duivenvoordestraat') nog niet is vastgesteld, omdat het in behandeling is bij de Raad van State waarbij een mogelijk herstel wordt onderzocht.

2. Overschrijding van het aantal woonunits

In het moederplan 'Oranje Nassau' (pagina 88) staat vermeld dat de gemeente heeft aangegeven dat de maatschappelijke voorziening uitsluitend is bedoeld voor maximaal 14 dementerende ouderen. Het wijzigingsplan voorziet in 25 appartementen. Reclamant geeft aan dat het totale aantal geplande woningen op het voormalig ASC-terrein daarmee in totaal 75 zou bedragen en dit strijdig is met de bestemmingsplan voorwaarden. Daarnaast betoogt reclamant dat het wijzigingsplan met de 25 appartementen voor dementerenden voorziet in 11 wooneenheden te veel.

3. Parkeren/verkeer

De onderbouwing voor de bepaling van het aantal parkeerplaatsen is volgens reclamant gebaseerd op een aantal verkeerde uitgangspunten en aannames en daarmee onjuist. Dit leidt tot meer parkeerdruk in de buurt buiten het plangebied, terwijl het parkeren op eigen terrein of binnen het plangebied moet worden opgelost, aldus reclamant.

Reclamant noemt de volgende punten in haar zienswijze:

- het CROW-parkeerkencijfer wordt op basis van onduidelijke aannames verlaagd waardoor er te weinig parkeerplaatsen zijn gepland;
- er is geen rekening gehouden met de 5-tal tweepersoonswoningen op de bovenste woonlaag. Het is realistisch om aan te nemen dat de partner van een dementerende een auto bezit;
- het is onduidelijk waarom het CROW-kencijfer verlaagd wordt voor deze groep met bewoners;
- de kans dat de meerderheid van de zorgverleners in Oegstgeest wonen en met de fiets naar hun werk komen, is niet groot. Reclamant verwacht daarom dat het personeel uit omringende gemeenten komt en dat daarmee de kans groot is dat ze regelmatig met de auto komen. Het gestelde percentage van 50% wordt daarom niet realistisch geacht. Het CBS han-

teert bijvoorbeeld als algemene maat dat 60% van de medewerkers met de auto naar hun werk gaan;

- gevraagd wordt om de benodigde parkeerplaatsen te bestemmen als 'Verkeer';
- onduidelijk is op welke opgave de hoeveelheid vrachtverkeer ten aanzien van de bevoorrading van de voorziening is gebaseerd;
- op basis van de huidige tekeningen is het moeilijk voorstelbaar dat vrachtverkeer veilig kan manoeuvreren om van en op het terrein te komen. De meest veilige aanrijroute voor dit verkeer is via het park Duivenvoorde.

4. Bruggen

Reclamant heeft in haar zienswijzen 3 punten aangedragen ten aanzien van bruggen in het plangebied:

- reclamant constateert een verschil in het aantal bruggen tussen de getoonde maquette op de informatieavond 29 maart jl. en het wijzigingsplan waarin 3 bruggen staan. Reclamant vraagt naar wat men kan verwachten;
- reclamant uit, op basis van de getoonde maquette, haar zorgen uit over de gevaarlijke situaties die voor bewoners die vanuit de uitgang over de brug direct op de weg terecht komen ontstaan;
- in de Koop & Ontwikkelingsovereenkomst is vastgelegd dat er geen bruggen worden gerealiseerd. Op basis daarvan is het onmogelijk om bruggen te realiseren, niet zoals op de maquette is getoond en niet naar de geplande parkeerplaatsen.

5. Gasloos

Daarnaast verwijst reclamant naar de Wet VET. In het wijzigingsplan wordt niet aangegeven of rekening wordt gehouden met een gasloze aansluiting voor de beoogde 25 appartementen.

6. Berekening van de watercompensatie

Ten aanzien van de watercompensatie, zoals beschreven in paragraaf 3.5.4 en paragraaf 3.5.5.2 en verder, vraagt reclamant de volledige afhandeling van het dossier met kenmerk 201609524/3/R6 OEGSTGEEST WP Duivenvoordestraat af te wachten en mee te nemen in dit wijzigingsplan.

7. Zorgvuldigheid communicatie

Tenslotte vraagt reclamant om de communicatie in de processtappen in dit dossier zorgvuldig op te pakken.

Beantwoording zienswijze

1. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar paragraaf 2.2. Wat betreft de stelling van reclamant dat het wijzigingsplan voor de woningbouwlocatie nog niet is vastgesteld, wordt opgemerkt dat dit onjuist is. Het college heeft dit wijzigingsplan wel degelijk vastgesteld. Het wijzigingsplan voor de woningbouwlocatie was ten tijde van de tervisielegging van onderhavig wijzigingsplan nog niet onherroepelijk omdat beroep was ingesteld. Inmiddels heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak gedaan ten aanzien van het wijzigingsplan voor de woningbouwlocatie.
2. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar paragraaf 2.2.
3. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar paragraaf 2.6.
4. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar paragraaf 2.3.
5. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar paragraaf 2.4.
6. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar paragraaf 2.5.

7. Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen. Daarnaast wordt opgemerkt dat het wijzigingsplan gedurende 6 weken ter visie heeft gelegen, conform publicatie in de Staatscourant.

Aanpassing wijzigingsplan

De toelichting van het wijzigingsplan wordt aangepast naar aanleiding van deze zienswijze wat betreft de gasloze aansluiting van de appartementen.

3.10 Zienswijze 10

Inhoud zienswijze

1. Overschrijding van het maximum aantal woningen

Voor het gehele plangebied van het voormalig ASC-terrein mogen maximaal 50 grondgebonden en niet-grondgebonden woningen worden gerealiseerd. Reclamant geeft aan dat met het wijzigingsplan 'Duivenvoordestraat' wordt voorzien in de mogelijkheid tot het realiseren van 50 woningen en dat daarmee het maximaal aantal woningen op het ASC-terrein is bereikt. Daarnaast geeft reclamant aan dat er op pagina 12 van de toelichting van voorliggend wijzigingsplan 2 onjuistheden vermeld staan, vanwege het feit dat:

- de maximaal 50 grondgebonden en niet-grondgebonden woningen voor het héle plangebied gelden en dus niet voor de 'woningbouwlocatie';
- het wijzigingsplan voor de 'woningbouwlocatie' ('Duivenvoordestraat') nog niet is vastgesteld, omdat het in behandeling is bij de Raad van State waarbij een mogelijk herstel wordt onderzocht.

2. Overschrijding van het aantal woonunits

In het moederplan 'Oranje Nassau' (pagina 88) staat vermeld dat de gemeente heeft aangegeven dat de maatschappelijke voorziening uitsluitend is bedoeld voor maximaal 14 dementerende ouderen. Het wijzigingsplan voorziet in 25 appartementen. Reclamant geeft aan dat het totaal geplande woningen op het voormalig ASC-terrein daarmee in totaal 75 zou bedragen en dit strijdig is met de bestemmingsplan voorwaarden. Daarnaast betoogt reclamant dat het wijzigingsplan met de 25 appartementen voor dementerenden voorziet in 11 wooneenheden te veel.

3. Stijl

Reclamant geeft aan dat het ontwerp voor wat betreft stijl niet aansluit bij de rest van de te bouwen woningen en de bestaande bebouwing. Ook geeft reclamant aan dat de derde verdieping in gebruik zal worden genomen ten behoeve van 2-persoonsappartementen, waarmee het gebouw 1 verdieping hoger zal zijn dan de omliggende woningen.

4. Ruimte rondom gebouw

Reclamant constateert dat er rondom het gebouw erg weinig ruimte is.

5. Parkeren/verkeer

De onderbouwing voor de bepaling van het aantal parkeerplaatsen is volgens reclamant gebaseerd op een aantal verkeerde uitgangspunten en aannames en daarmee onjuist. Dit leidt tot meer parkeerdruk in de buurt buiten het plangebied, terwijl het parkeren op eigen terrein of binnen het plangebied moet worden opgelost, aldus reclamant. Reclamant noemt de volgende punten in haar zienswijze:

- het CROW-parkeerkencijfer wordt op basis van onduidelijke aannames verlaagd waardoor er te weinig parkeerplaatsen zijn gepland;

- er is geen rekening gehouden met de 5-tal tweepersoonswoningen op de bovenste woonlaag. Het is realistisch om aan te nemen dat de partner van een dementerende een auto bezit;
- het is onduidelijk waarom het CROW-kencijfer verlaagd wordt voor deze groep met bewoners;
- de kans dat de meerderheid van de zorgverleners in Oegstgeest wonen en met de fiets naar hun werk komen, is niet groot. Reclamant verwacht daarom dat het personeel uit omliggende gemeenten komt en dat daarmee de kans groot is dat ze regelmatig met de auto komen. Het gestelde percentage van 50% wordt daarom niet realistisch geacht. Het CBS hanteert bijvoorbeeld als algemene maat dat 60% van de medewerkers met de auto naar hun werk gaan;
- gevraagd wordt om de benodigde parkeerplaatsen te bestemmen als 'Verkeer';
- onduidelijk is op welke opgave de hoeveelheid vrachtverkeer ten aanzien van de bevoorrading van de voorziening is gebaseerd;
- op basis van de huidige tekeningen is het moeilijk voorstelbaar dat vrachtverkeer veilig kan manoeuvreren om van en op het terrein te komen. De meest veilige aanrijroute voor dit verkeer is via het park Duivenvoorde;
- het parkeerterrein van ASC wordt gebruikt door winkelend publiek en personeel van de winkels van de Terweeweg en Kempenaerstraat. Deze 50 parkeerplaatsen zijn komen te vervallen. Ook zijn in het winkelgebied rondom de Kempeanerstraat parkeerplaatsen verloren gegaan, terwijl er al jaren een parkeerprobleem is in het genoemde gebied. Reclamant acht het dan ook noodzakelijk dat er mogelijkheden worden gecreëerd om meer parkeervoorzieningen in het plangebied te kunnen realiseren.

6. Bruggen

Reclamant heeft in haar zienswijzen 3 punten aangedragen ten aanzien van bruggen in het plangebied:

- reclamant constateert een verschil in het aantal bruggen tussen de getoonde maquette op de informatieavond 29 maart jl. en het wijzigingsplan waarin 3 bruggen staan. Reclamant vraagt naar wat men kan verwachten;
- reclamant uit, op basis van de getoonde maquette, haar zorgen uit over de gevaarlijke situaties die voor bewoners die vanuit de uitgang over de brug direct op de weg terecht komen ontstaan;
- in de Koop & Ontwikkelingsovereenkomst is vastgelegd dat er geen bruggen worden gerealiseerd. Op basis daarvan is het onmogelijk om bruggen te realiseren, niet zoals op de maquette is getoond en niet naar de geplande parkeerplaatsen.

7. Gasloos

Daarnaast verwijst reclamant naar de Wet VET. In het wijzigingsplan wordt niet aangegeven of rekening wordt gehouden met een gasloze aansluiting voor de beoogde 25 appartementen.

8. Berekening van de watercompensatie

Ten aanzien van de watercompensatie, zoals beschreven in paragraaf 3.5.4 en paragraaf 3.5.5.2 en verder, vraagt reclamant de volledige afhandeling van het dossier met kenmerk 201609524/3/R6 OEGSTGEEST WP Duivenvoordestraat af te wachten en mee te nemen in dit wijzigingsplan.

Beantwoording zienswijze

1. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar paragraaf 2.2. Wat betreft de stelling van reclamant dat het wijzigingsplan voor de woningbouwlocatie nog niet is vastgesteld, wordt opgemerkt dat dit onjuist is. Het college heeft dit wijzigingsplan wel degelijk vastgesteld. Het wijzigingsplan voor de woningbouwlocatie was ten tijde van de tervisielegging van onderhavig wijzigingsplan nog niet onherroepelijk omdat beroep was ingesteld. Inmiddels heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak gedaan ten aanzien van het wijzigingsplan voor de woningbouwlocatie.
2. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar paragraaf 2.2.
3. Een bouwhoogte van (maximaal) 10 m past ruimtelijk goed in de omgeving. Ook de woningen in de nieuwe woonbuurt kennen deze maximale hoogte. Aangezien de maatschappelijke voorziening in de toekomst deel uit gaat maken van dat gebied, is hier wat betreft de bouwhoogte bij aangesloten. Overigens bestaan de bestaande, omringende woningen veelal ook uit twee bouwlagen met een kap. Wat betreft de 'stijl' van de maatschappelijke voorziening in de zin van architectuurkeuzes wordt opgemerkt dat dit een kwestie is die niet in het bestemmingsplan aan de orde komt, maar bij de omgevingsvergunning.
4. Rondom het pand is naar het oordeel van het college voldoende ruimte aanwezig om de benodigde parkeerplaatsen en overige openbare ruimte te realiseren.
5. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar paragraaf 2.6.
6. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar paragraaf 2.3.
7. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar paragraaf 2.4.
8. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar paragraaf 2.5.

Aanpassing wijzigingsplan

Het wijzigingsplan wordt aangepast naar aanleiding van deze zienswijze wat betreft de gasloze aansluiting van de appartementen.

4 Samenvatting

In dit hoofdstuk is een overzicht gegeven van de wijzigingen in het vast te stellen wijzigingsplan. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen wijzigingen, als gevolg van zienswijzen, en ambtshalve wijzigingen.

4.1 Wijzigingen als gevolg van zienswijzen

Het ontwerp-wijzigingsplan is als volgt gewijzigd als gevolg van ingekomen zienswijzen:

Toelichting

- In (een nieuwe) paragraaf 3.11 van de toelichting is opgenomen dat de woningen niet op het aardgasnet zullen worden aangesloten.

4.2 Ambtshalve wijzigingen

Het ontwerp-wijzigingsplan is als volgt aangepast naar aanleiding van ambtshalve wijzigingen:

Toelichting

- De afbeelding in paragraaf 1.3.1 is vervangen door de verbeelding van het vastgestelde wijzigingsplan Oranje Nassau, wijzigingsplan Duivenvoordestraat (herstelbesluit)'.
- In paragraaf 5.2 is verslag gedaan van de tervisielegging van het ontwerp-wijzigingsplan.
- De toelichting is gewijzigd wat betreft de beschrijving van het bouwplan en het bijbehorende programma. Het programma is namelijk gewijzigd van maximaal 25 een- en tweepersoonsappartementen (in het ontwerp-wijzigingsplan) naar maximaal 20 eenpersoonsappartementen in het vast te stellen wijzigingsplan.
- Als gevolg van het gewijzigde programma is ook het bouwplan aangepast. Het nieuwe bouwplan gaat uit van twee bouwlagen met daarop een daktuin. In de toelichting van het wijzigingsplan zijn afbeeldingen van het nieuwe bouwplan opgenomen.
- Door het gewijzigde programma is het bouwplan beperkt aangepast. Het volume van het hoofdgebouw is met ongeveer 20 m² vergroot. Daardoor is het bouwvlak aangepast (693 in plaats van 670 m²), is de bestemming Maatschappelijk aan de noordzijde verkleind en zijn de onder paragraaf 2.2.1 en 2.2.2 genoemde oppervlakten dientengevolge bijgesteld.
- Het parkeeronderzoek is gewijzigd vanwege het gewijzigde programma, zoals hiervoor beschreven. Dientengevolge is paragraaf 3.9 van de toelichting aangepast. Het bijgestelde onderzoek is opgenomen als bijlage bij het vast te stellen wijzigingsplan.

Regels

- Artikel 2 onder a van de regels van het vast te stellen wijzigingsplan is zodanig aangepast, dat maximaal 20 eenpersoons zorgappartementen voor dementeren- de ouderen zijn toegestaan.
- Artikel 2 onder c (onder b) van de regels is in overeenstemming gebracht met de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 15 augustus 2018. De woorden '(toename aan)' en 'en de daarbij behorende uitvoeringsbesluiten' zijn uit deze regel verwijderd.

Plankaart

Door het gewijzigde programma is het bouwplan beperkt aangepast. Het volume van het hoofdgebouw is met ongeveer 20 m² vergroot. Hierdoor is het bouwvlak op de plankaart van het wijzigingsplan vergroot tot 693 m². Aan de noordoostzijde van het plangebied is de bestemming Groen - 1 aan de oostzijde vergroot ten koste van de bestemming Maatschappelijk. De totale oppervlakte van de bestemming Maatschappelijk komt hiermee in het vast te stellen wijzigingsplan op 1.000 m², waarmee wordt voldaan aan de wijzigingsvoorwaarden uit het moederplan Oranje Nassau.