

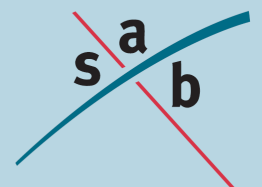
Wijzigingsplan

Oranje Nassau, wijzigingsplan Duivenvoordestraat, maatschappelijke voorziening

Toelichting

Gemeente Oegstgeest

Datum: 8 januari 2019
Projectnummer: 100817.03
ID: NL.IMRO.0579.WPDuivenvMV-VA01



Toelichting

INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	5
1.4	Opzet van het wijzigingsplan	7
2	Het plan	8
2.1	Huidige situatie plangebied	8
2.2	Toekomstige situatie	9
3	Haalbaarheid van het plan	15
3.1	Inleiding	15
3.2	Beleid	15
3.3	Milieu	24
3.4	Externe veiligheid	29
3.5	Water	31
3.6	Natuur	41
3.7	Cultuurhistorie	42
3.8	Archeologie	42
3.9	Verkeer	43
3.10	Ladder voor duurzame verstedelijking	46
3.11	Duurzaamheid	50
3.12	Economische uitvoerbaarheid	50
4	Wijze van bestemmen	51
4.1	Algemeen	51
4.2	Bestemmingen	52
5	Procedure	54
5.1	Inspraak en overleg	54
5.2	Zienswijzen	54

BIJLAGEN

- Bijlage 1: SAB (2017), Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, projectnummer: 100817.03, 9 juni 2017
- Bijlage 2: Vink (2015), Verkennend bodemonderzoek, projectnummer: P15M0132, 22 oktober 2015
- Bijlage 2a: Oplegnotitie verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 3: SAB (2017), Memo luchtkwaliteit, projectnummer: 100817.03, 9 februari 2017
- Bijlage 4: SAB (2017), Quick scan natuur, projectnummer: 100817.03, 8 februari 2017
- Bijlage 5: ADC (2010), Bureau- en inventariserend archeologisch onderzoek, projectnummer: 2581, 20 december 2010
- Bijlage 6: Goudappel Coffeng (2018), Herontwikkeling Spaargarenstraat Oegstgeest, Parkeren en verkeer, kenmerk BOR081/Nbc/0185.03, 22 augustus 2018
- Bijlage 7: Tauw (2018), notitie Beoordeling aansluiting met achterpad Juffermansstraat, kenmerk N001-1263542PAA-V01, 5 maart 2018
- Bijlage 8: Tauw (2018), onderzoek effect damwand langs watergang Oegstgeest, Plan Duivenvoorde, kenmerk R001-1263558PAA-V01, 5 maart 2018
- Bijlage 9: Waal (2018), onderzoek waterhuishouding - Waterhuishouding: peilkeuze, afwatering en aansluiting op achterpad Juffermansstraat, kenmerk Me02JvG11596_W06, 28 februari 2018
- Bijlage 10: Waal (2018), Schema afwatering
- Bijlage 11: Waal (2018), Bestaande situatie achterpad Juffermansstraat, kenmerk W18-11596-INV-05, 27 februari 2018
- Bijlage 12: Provast (2018), Kaart watercompensatie, 6 maart 2018
- Bijlage 13: Provast (2018), Berekening Vergunningsvrij en Vergunningsplichtig Bouwen, 6 maart 2018
- Bijlage 14: Provast (2018), Berekening watercompensatie Park Duivenvoorde, 6 maart 2018
- Bijlage 15: Provast (2018), Tekening, berekeningen en toelichting watercompensatie Park Duivenvoorde, 6 maart 2018
- Bijlage 16: Zienswijzennota

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Martha Flora heeft het initiatief genomen om een maatschappelijke voorziening te realiseren in het oostelijk deel van de locatie van sportclub ASC aan de Duivenvoordestraat in Oegstgeest. Het plan betreft de bouw van een zorgcomplex voor dementerende ouderen, bestaande uit 20 appartementen.

In het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Oranje Nassau' uit 2008. De locatie heeft op grond van dit bestemmingsplan de bestemming 'Sport'. In dit bestemmingsplan is ter plaatse van het plangebied deze locatie een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 3.6, lid 1, sub a van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgenomen, waardoor 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 voorliggend wijzigingsplan vast te stellen. Dit wijzigingsplan is opgesteld met inachtneming van de wijzigingsregels zoals verwoord in het bestemmingsplan 'Oranje Nassau' en omvat de eerder genoemde bestemming 'Maatschappelijk', alsmede de bestemming 'Groen – 1'.

Voor het overige deel van de locatie is reeds het wijzigingsplan 'Oranje Nassau, wijzigingsplan Duivenvoordestraat' vastgesteld, welke de bouw van maximaal 50 grondgebonden woningen en de bijbehorende voorzieningen zoals wegen, watergangen, groen, tuinen etc. mogelijk maakt. In dat wijzigingsplan zijn de eerder genoemde bestemmingen 'Wonen', 'Verkeer', 'Water' en 'Groen – 1' opgenomen.

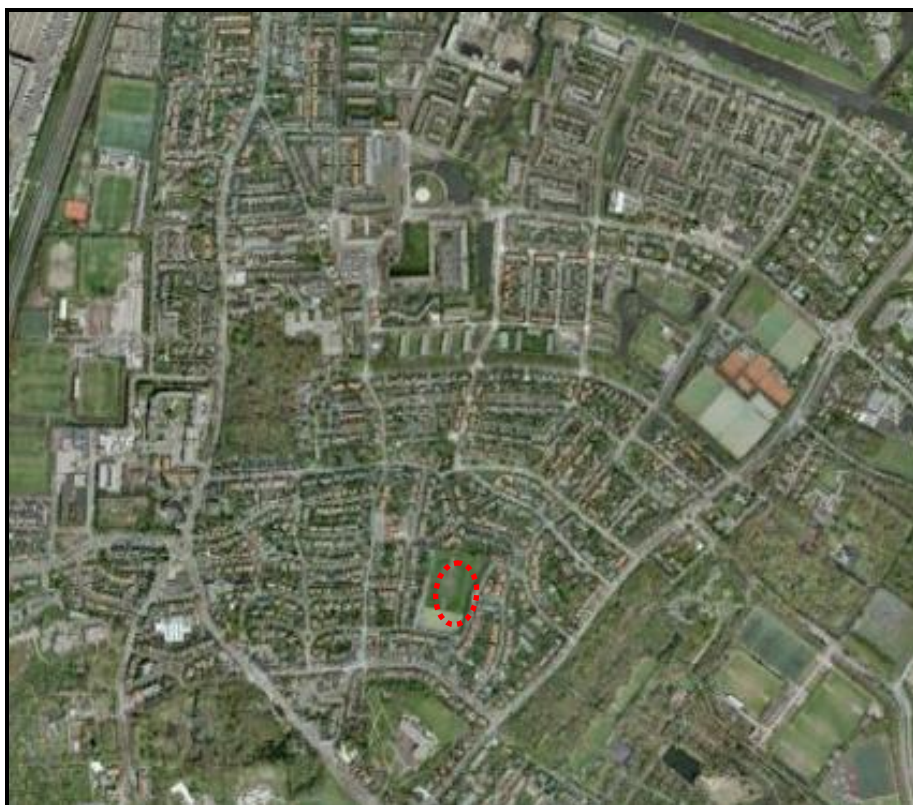
Het bestemmingsplan Oranje Nassau heeft voor 1 januari 2010 ter inzage gelegen en is niet in digitale vorm vastgesteld. Om deze reden is het voorliggende wijzigingsplan op dezelfde, niet digitale wijze, vormgegeven.

1.2 Ligging plangebied

Het voorliggende wijzigingsplan betreft de ontwikkeling van een maatschappelijke voorziening in het zuiden van Oegstgeest. Het plangebied betreft het oostelijk deel van het sportterrein van ASC, in het verlengde van de Spaargarenstraat.

De grens van het plangebied van dit wijzigingsplan volgt de grens van het plangebied van het eerder vastgestelde wijzigingsplan 'Oranje Nassau, wijzigingsplan Duivenvoordestraat'. In dat wijzigingsplan was de locatie voor de maatschappelijke voorziening buiten het plangebied gelaten. Voorliggend wijzigingsplan vult de ontstane 'witte vlek' als het ware op.

Op de navolgende afbeeldingen is de globale ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de plankaart.



Globale ligging plangebied (bron: Google Earth)



Globale begrenzing plangebied (bron: Google Earth)

1.3 Geldend bestemmingsplan

1.3.1 Moederplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het volgende bestemmingsplan:

- Bestemmingsplan Oranje Nassau, gemeente Oegstgeest, vastgesteld door de raad op 23 oktober 2008 en onherroepelijk geworden op 27 januari 2010.

Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan Oranje Nassau (moederplan) de bestemming 'Sport'. De bestemming 'Sport' ziet toe op het huidige gebruik van het terrein, namelijk het aanwenden van de gronden als sportterrein van de vereniging ASC, alsmede bijbehorende gebouwen, bouwwerken en voorzieningen.

Voor genoemd moederplan geeft burgemeester en wethouders de bevoegdheid de bestemming 'Sport' te wijzigen in de bestemmingen 'Wonen', 'Maatschappelijk', 'Verkeer', 'Water' en 'Groen – 1', overeenkomstig artikel 3.6 lid 1 sub a van de Wro.

Het college van burgemeester en wethouders heeft de betreffende wijzigingsbevoegdheid eerder ter plaatse van een deel van de bestemming 'Sport' gebruikt om de ter plaatse beoogde nieuwe woonbuurt planologisch mogelijk te maken. Voor dat deel van de locatie is inmiddels het wijzigingsplan 'Oranje Nassau, wijzigingsplan Duivenvoordestraat (herstelbesluit)' vastgesteld, welke de bouw van maximaal 50 grondgebonden woningen en de bijbehorende voorzieningen zoals wegen, watergangen, groen, tuinen etc. mogelijk maakt. In dat wijzigingsplan zijn de eerder genoemde bestemmingen 'Wonen', 'Verkeer', 'Water' en 'Groen – 1' opgenomen. Onderstaande afbeelding geeft de plankaart van dat wijzigingsplan.

Het genoemde wijzigingsplan is bij uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van state d.d. 15 augustus 2018 onherroepelijk geworden.



Plankaart 'Oranje Nassau, wijzigingsplan Duivenvoordestraat' (herstelbesluit)

Voorliggend wijzigingsplan omvat uitsluitend de bestemming 'Maatschappelijk', die in het wijzigingsplan 'Oranje Nassau, wijzigingsplan Duivenvoordestraat (herstelbesluit)' bewust buiten het plangebied is gelaten, omdat de (economische) haalbaarheid van de ontwikkeling ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan niet kon worden aangetoond.

1.3.2 Wijzigingsregels

In artikel 9, lid 4 van de regels van het moederplan 'Oranje Nassau' zijn de voorwaarden aangegeven, op basis waarvan burgemeester en wethouders de bestemming 'Sport' mogen wijzigen.

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 dementerende 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.

Op dit wijzigingsplan zijn uitsluitend de wijzigingsregels met betrekking tot de maatschappelijke voorziening van toepassing. De overige voorwaarden zijn niet van toepassing, omdat deze betrekking hebben op de woningbouwlocatie en deze niet is opgenomen in het voorliggende wijzigingsplan.

1.4 Opzet van het wijzigingsplan

Voorliggend wijzigingsplan bevat planregels, een toelichting en een plankaart. De toelichting is als volgt opgebouwd. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het plan zelf beschreven. In hoofdstuk 3 wordt de haalbaarheid van het plan behandeld met thema's als beleid, milieu, water, ecologie, archeologie, verkeer en parkeren en economische uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de wijze van bestemmen. Hierin worden de bepalingen in de planregels uitgelegd. Tenslotte komen in het vijfde en laatste hoofdstuk de resultaten van inspraak en overleg aan de orde (maatschappelijke haalbaarheid). De planregels en de plankaart vormen de juridisch bindende onderdelen van het wijzigingsplan.

2 Het plan

2.1 Huidige situatie plangebied

Het plangebied ligt in de woonwijk Oranje Nassau en was tot juli 2017 in gebruik als sportterrein van ASC. De voetbalactiviteiten van de sportclub werden op de locatie aan de Duivenvoordestraat uitgeoefend. Het plangebied betreft een deel van het grasvoetbalveld, aan de zijde van de Spaargarenstraat.

Het sportterrein bestaat naast een grasvoetbalveld, uit een kunstgrasveld en een clubgebouw gevestigd aan de westzijde van het sportterrein. Deze onderdelen maken geen deel uit van het plangebied. De ingang van het sportterrein ligt aan de zuidzijde aan de Duivenvoordestraat. Op het terrein zijn bij de ingang de parkeervoorzieningen aanwezig.



Zicht vanaf de Duivenvoordestraat op het sportterrein



Ingang sportterrein Duivenvoordestraat

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Stedenbouwkundig plan

Sportclub ASC is medio 2017 verhuisd naar een locatie in de Overveerpolder in Oegstgeest. De planologische procedure voor die verhuizing is inmiddels doorlopen en de sportclub kan ter plaatse worden gevestigd op basis van het onherroepelijke bestemmingsplan 'Overveerpolder'.

De gronden in het plangebied aan de Duivenvoordestraat komen daarmee in de nabije toekomst vrij. Door de gemeente is gezocht naar een passende invulling van de locatie. Een invulling met woningbouw ligt hier voor de hand, vanwege het feit dat het gaat om een locatie in een bestaande woonwijk. Op basis van het beleid, waarbij eerst moet worden gekeken naar de mogelijkheden voor accommodatie van stedelijke functies in bestaand stedelijk gebied, alvorens uitbreidingslocaties worden aangewend, is hiermee sprake van een goede ruimtelijke ordening, te meer omdat een in potentie overlast gevende functie (sport) wordt vervangen door in een dorpskern passender functies.

Met dit voornemen is in het in 2010 vastgestelde bestemmingsplan 'Oranje Nassau' rekening gehouden door voor het college van burgemeester en wethouders een bevoegdheid op te nemen om de bestemming 'Sport' te wijzigen naar woningbouw en bijbehorende voorzieningen. Naast maximaal 50 woningen voorziet de wijzigingsbevoegdheid in een maatschappelijke voorziening. Uit de voorwaarden van genoemde moederplan volgt dat het hierbij moet gaan om *'een maatschappelijke voorziening die uitsluitend bedoeld is voor de huisvesting van dementerende ouderen'*.

Om de woningbouw mogelijk te maken, is inmiddels het wijzigingsplan 'Oranje Nassau, wijzigingsplan Duivenvoordestraat' vastgesteld, welke de bouw van maximaal 50 grondgebonden woningen en de bijbehorende voorzieningen zoals wegen, watergangen, groen, tuinen etc. mogelijk maakt. Onderstaande afbeelding laat een inrichtings-suggestie van de woonbuurt aan de Duivenvoordestraat zien.

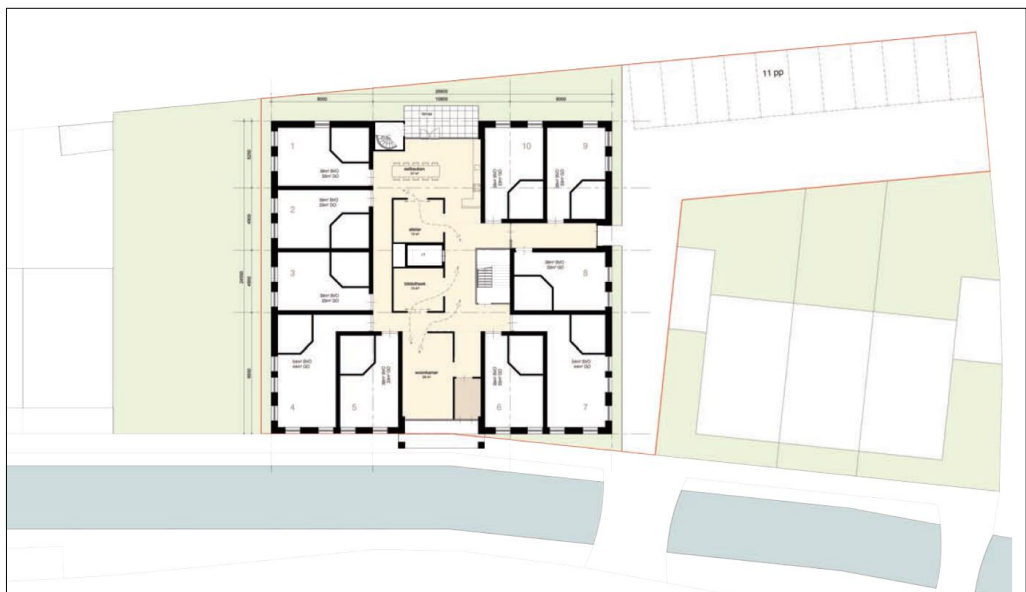


Bron: Stol Architecten

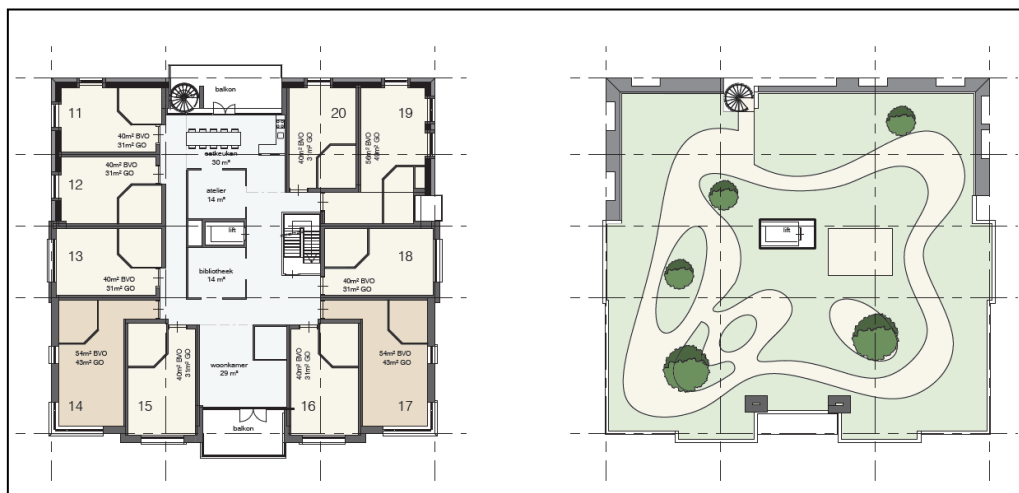
Voorgaande afbeelding, alsmede de plankaart van het bijbehorende wijzigingsplan, laat zien dat voor de maatschappelijke voorziening een ruimtereservering is getroffen, overeenkomstig de wijzigingsregels van het moederplan. De reden dat de maatschappelijke voorziening niet is meegenomen in het wijzigingsplan 'Oranje Nassau, wijzigingsplan Duivenvoordestraat' is dat de haalbaarheid van de voorziening ten tijde van de vaststelling van dat wijzigingsplan niet kon worden aangetoond. Tijdens de procedure van het wijzigingsplan was nog geen concrete gegadigde voor de maatschappelijke voorziening voorhanden, waardoor met name de economische uitvoerbaarheid van het projecteren van een maatschappelijke bestemming ter plaatse niet was geborgd.

Inmiddels is door Martha Flora het initiatief genomen om een zorgvoorziening te realiseren op het oostelijk deel van de locatie aan de Duivenvoordestraat. Het plan betreft de bouw van een maatschappelijke voorziening voor dementerende ouderen. Het betreft een particuliere zorgvoorziening, waarin 20 appartementen worden gerealiseerd, bedoeld voor de huisvesting van eenpersoonshuishoudens.

Voor de locatie is een stedenbouwkundig plan opgesteld. Op onderstaande afbeeldingen is een impressie van de toekomstige inrichting van het terrein gegeven.



Inrichtingsschets, begane grond (bron: Kolpa architecten)



Inrichtingsschets, 1^e verdieping en daktuin (bron: Kolpa architecten)



Vogelvluhttekening bouwplan (bron: Kolpa architecten)

Het plangebied heeft een grootte van 1.181 m². De toekomstige bebouwing heeft een oppervlakte van ongeveer 690 m², waarbinnen de in totaal 20 appartementen worden gerealiseerd. Het gebouw bestaat uit twee lagen met een kap. De bouwhoogte van het gebouw bedraagt hierdoor, overeenkomstig de bepalingen van het moederplan, maximaal 10 meter.

Op de begane grond en de eerste verdieping zijn per bouwlaag 10 appartementen gesitueerd. Op de tweede verdieping zijn 5 appartementen gesitueerd. De appartementen hebben een oppervlakte van ongeveer 30 m².

Op het onbebouwde deel van het perceel wordt voorzien in de ontsluiting van het gebouw en de realisatie van minimaal 10 parkeerplaatsen. Voor de berekening van het aantal parkeerplaatsen wordt verwezen naar paragraaf 3.9.

Met het plan wordt invulling gegeven aan een ruimtelijk gewenste ontwikkeling, waarbij een niet in een dorpskern passende functie als een sportterrein wordt verplaatst om een minder milieuhinderlijke, en in een woonbuurt passende maatschappelijke functie mogelijk te maken. De ontwikkeling van maatschappelijke voorziening voor demente-

rende ouderen past goed in de directe omgeving, die kan worden gekenmerkt als een woonwijk. Wat betreft de verschijningsvorm van de maatschappelijke voorziening geldt dat deze qua massa en maximale hoogte aansluit bij de (woon)bebouwing in de omgeving. Bovendien blijkt uit een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (paragraaf 3.10) dat er voldoende vraag is naar dit type onzelfstandige wooneenheden in Oegstgeest.

2.2.2 Toets aan wijzigingsregels moederplan

Dit wijzigingsplan is opgesteld met inachtneming van de wijzigingsregels zoals verwoord in het bestemmingsplan "Oranje Nassau". In artikel 9, lid 4 van de regels van het moederplan 'Oranje Nassau' zijn de voorwaarden aangegeven, op basis waarvan burgemeester en wethouders de bestemming 'Sport' mogen wijzigen.

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 dementerende 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.*

Voorliggend wijzigingsplan omvat de bestemming 'Maatschappelijk', alsmede de bestemming 'Groen – 1'. Op dit wijzigingsplan zijn uitsluitend de wijzigingsregels met betrekking tot de maatschappelijke voorziening van toepassing. De van toepassing zijnde voorwaarden zijn in de voorgaande opsomming *cursief* aangegeven.

De overige voorwaarden zijn niet van toepassing, omdat deze betrekking hebben op de woningbouwlocatie en deze niet is opgenomen in het voorliggende wijzigingsplan. Voor de woningbouwlocatie is reeds een wijzigingsplan vastgesteld ten behoeve van de bouw van maximaal 50 grondgebonden woningen en de realisatie van de bijbehorende voorzieningen zoals wegen, watergangen, groen, tuinen etc..

Toets wijzigingsvoorwaarden

- *Er dient maximaal 1000 m² gereserveerd te worden ten behoeve van een maatschappelijke voorziening die uitsluitend bedoeld is voor de huisvesting van dementerende ouderen;*

De oppervlakte van de maatschappelijke voorziening, die uitsluitend is bedoeld voor de huisvesting van dementerende ouderen, bedraagt op basis van het bouwplan ongeveer 690 m². Dit is juridisch geborgd door op de plankaart een bouwvlak op te nemen met een oppervlakte van 693 m². De oppervlakte van de bestemming Maatschappelijk is 1.000 m². Hiermee wordt voldaan aan het in de wijzigingsvoorwaarden van het moederplan genoemde maximum van 1.000 m². Het resterende deel van het plangebied (181 m²) heeft de bestemming Groen – 1 gekregen.

- *De bouwhoogte van de maatschappelijke voorziening mag niet meer dan 10 m bedragen;*

De bouwhoogte van de maatschappelijke voorziening bedraagt niet meer dan 10 meter. Deze maximum bouwhoogte is opgenomen op de plankaart.

- *Er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen;*

Er is geen sprake van milieuhygiënische belemmeringen. In paragraaf 3.3 komen alle milieuaspecten aan bod. Uit een toets aan de verschillende milieuaspecten is gebleken dat het planvoornemen niet leidt tot een onevenredige aantasting van de milieusituatie.

- *De ontwikkeling dient inpasbaar te zijn vanuit stedenbouwkundig - ruimtelijk oogpunt;*

De ontwikkeling is inpasbaar vanuit stedenbouwkundig - ruimtelijk oogpunt. Om dit te kunnen beoordelen is een stedenbouwkundig plan opgesteld (zie paragraaf 2.2.1).

- *Er dient minimaal 15% van de toename aan verharding aan water in het wijzigingsgebied te worden gerealiseerd;*

Voor de gehele planontwikkeling aan de Duivenvoordestraat is een waterbalans opgesteld. Hierbij is de toename aan verharding in voorliggend wijzigingsplan meegerekend. Op de gronden binnen het plangebied van het vastgestelde wijzigingsplan voor de woningbouw aan de Duivenvoordestraat wordt de 15% watercompensatie van het gehele gebied van de maatschappelijke voorziening gecompenseerd. In de watercompensatieberekening is rekening gehouden met 100% verharding van het plangebied. Hiermee is voldaan aan deze voorwaarde. Er is geen noodzaak tot de aanleg van extra watervoorzieningen in dit plangebied. In paragraaf 3.5.4 wordt hier nader op ingegaan.

- *Alvorens de bestemming te wijzigen dient een archeologische inventarisatie te zijn verricht;*
Ten behoeve van het wijzigingsplan is een archeologische inventarisatie verricht. Er zijn geen aanwijzingen voor archeologische waarden in het plangebied. Het terrein wordt vrijgegeven voor wat betreft archeologie in het licht van de voorgenomen ontwikkelingen. In paragraaf 3.8 wordt hier nader op ingegaan.
- *Alvorens de bestemming te wijzigen, dient bekend te zijn op welke locatie de nieuwe sportvelden gerealiseerd zullen gaan worden.*
Het is bekend op welke locatie de nieuwe sportvelden gerealiseerd zullen gaan worden.

3 Haalbaarheid van het plan

3.1 Inleiding

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuw wijzigingsplan ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijk ordeningsbeleid van Rijk, provincie en gemeente, milieuaspecten als geluid, bodem en hinder van bedrijven, archeologie en economische haalbaarheid. Dit hoofdstuk geeft een antwoord op de vraag of het nieuwe wijzigingsplan daadwerkelijk uitvoerbaar is.

3.2 Beleid

3.2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is nodig gebleken omdat de verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit gedateerd zijn door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau.

De visie is vernieuwend in de zin dat ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden worden. De structuurvisie vervangt daarvoor de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits-Aanpak, de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. De Structuurvisie Nationaal Waterplan blijft in zijn huidige vorm als uitwerking van de SVIR bestaan.

In de structuurvisie schetst het Rijk de ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2028 (middellange termijn).

De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk "concurrerend, bereikbaar en leefbaar & veilig". Voor de drie rijksdoelen zijn de onderwerpen van nationaal belang benoemd waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

De drie hoofddoelstellingen en 13 nationale belangen zijn:

1. Concurrerend = Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economisch structuur van Nederland. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:

Nationaal belang 1: Een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;

Nationaal belang 2: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;

Nationaal belang 3: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;

Nationaal belang 4: Efficiënt gebruik van de ondergrond;

2. Bereikbaar = Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:

Nationaal belang 5: Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor- en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;

Nationaal belang 6: Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitsstelsel van weg, spoor- en vaarweg;

Nationaal belang 7: Het instandhouden van de hoofdnetwerken van weg, spoor- en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen;

3. Leefbaar & veilig = Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn:

Nationaal belang 8: Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;

Nationaal belang 9: Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;

Nationaal belang 10: Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;

Nationaal belang 11: Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;

Nationaal belang 12: Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;

De rijksverantwoordelijkheid voor het stelsel van goede ruimtelijke ordening is zonder hoofddoelstelling, als afzonderlijk belang opgenomen:

Nationaal belang 13: Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

Naast de drie hoofddoelen wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor wordt een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Dat betekent: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en multimodale bereikbaarheid.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte zijn nationale belangen opgenomen die zorgen voor een gegarandeerde basiskwaliteit voor alle bewoners van Nederland.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het kabinet heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijkswaardwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en wadengebied, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buislei-

dingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Op 30 december 2011 is het Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening in werking getreden. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (art. 2.10 Barro) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Voor één onderwerp geregeld in dit besluit, voorziet het besluit niet in de (definitieve) begrenzing. Dit betreft de EHS. Ten aanzien van deze begrenzing is bepaald dat de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Een deel van het Barro is gebaseerd op eerdere pkb's en beleidsnota's die in de SVIR worden herbevestigd. Het betreft onder meer de volgende onderdelen: project Mainportontwikkeling Rotterdam, kustfundament, grote rivieren, Waddenzee en wadengebied, Defensie en erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde. Op 28 augustus 2012 is het besluit aangevuld met voorschriften voor de andere beleidskaders uit de SVIR, het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Het gaat hierbij allereerst om enkele specifieke onderwerpen, zoals de kustfundamenten, het IJsselmeer, de elektriciteitsvoorziening en de ecologische hoofdstructuur.

Op 1 oktober 2012 is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op 1 juli 2017 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening in werking getreden, waarbij de Ladder voor duurzame verstedelijking is aangepast. De Ladder is in artikel 3.1.6 Bro vastgelegd en luidt als volgt:
De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

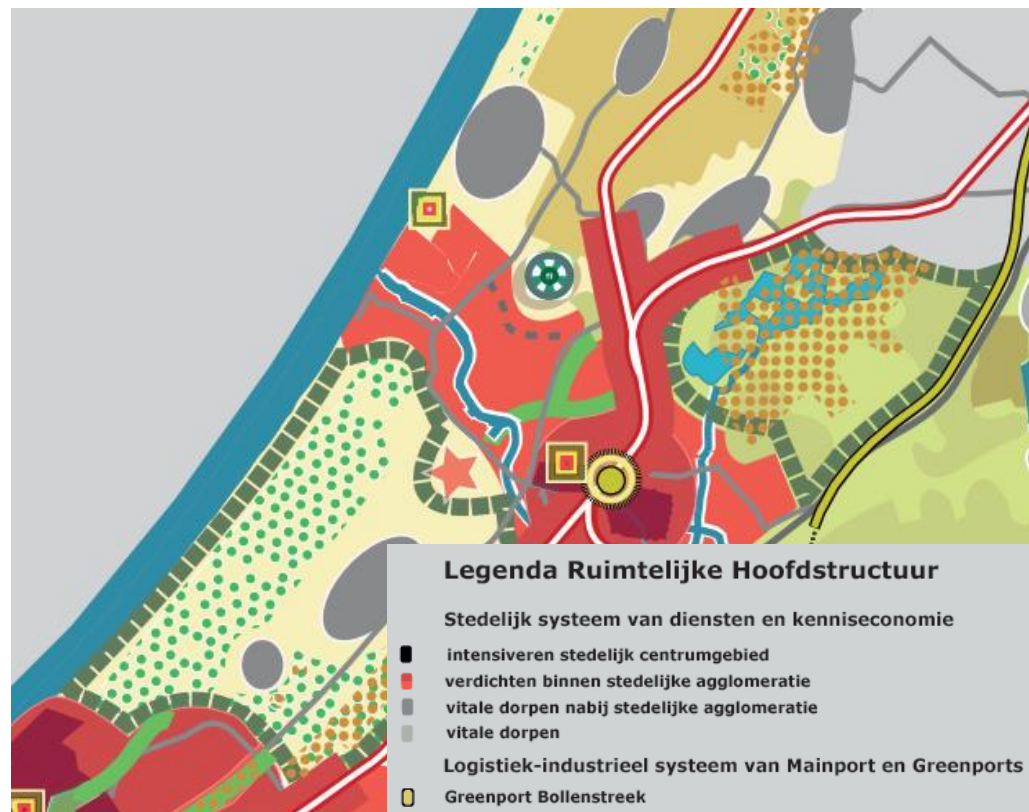
Conclusie rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en het Barro zijn van betekenis voor onderhavig wijzigingsplan. De Ladder voor duurzame verstedelijking dient te worden doorlopen voor voorliggend wijzigingsplan. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 3.10. Verder vormen de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en het Barro geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

3.2.2 Provinciaal beleid

Visie Ruimte en Mobiliteit

In de nieuwe Visie Ruimte en Mobiliteit, vastgesteld door de provincie Zuid-Holland op 9 juli 2014, geeft de provincie Zuid-Holland in één integraal document haar visie op het ruimtelijk beleid en mobiliteitsbeleid. Dat beide thema's integraal worden behandeld is juist in deze provincie belangrijk aangezien hier de ruimtelijke ontwikkeling en de mobiliteitsontwikkeling sterk met elkaar samenhangen, met haar internationale economische complexen, hoge verstedelijkingsgraad en open landschappen.



Uitsnede Kaart ruimtelijke structuur

Vier rode draden

De Visie Ruimte en Mobiliteit biedt geen vastomlijnd ruimtelijk eindbeeld, maar wel een perspectief voor de gewenste ontwikkeling van Zuid-Holland als geheel. Vier rode draden geven richting aan de gewenste ontwikkeling en het handelen van de provincie:

1. beter benutten en opwaarderen van wat er is,
2. vergroten van de agglomeratiekracht,
3. verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit,
4. bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

Voor dit wijzigingsplan zijn met name onderdelen 1, 2 en 3 van belang.

1. Beter benutten en opwaarderen

De provincie Zuid-Holland wil de groei van de bevolking, de mobiliteit en de economische activiteit hoofdzakelijk opvangen in de bestaande netwerken en bebouwde gebieden. De infrastructuur biedt, hoewel druk bereden, nog veel kansen. Er staat in Zuid-Holland slechts nog een beperkt aantal toevoegingen op stapel in het infrastructuurnetwerk, vooral ontbrekende schakels.

'Beter benutten en opwaarderen' betekent in het stedelijk gebied vooral verdichten, herstructureren en transformeren. Met de Visie Ruimte en Mobiliteit neemt de provincie een aantal maatregelen waarmee het aanbod aan woningen beter aansluit op de vraag. De bestaande plancapaciteit wordt geactualiseerd. De provincie biedt samenwerkende gemeenten ruimte om eigen keuzes te maken, maar stelt waar nodig ook grenzen.

2. Vergroten agglomeratiekracht

Het stedelijk gebied van Zuid-Holland ontwikkelt zich tot één agglomeratie met een internationaal sterke ligging. De drie grote economische complexen groeien naar elkaar toe, fysiek maar vooral in de vorm van samenwerkingsverbanden en wederzijdse versterking: de mainport Rotterdam, de vier greenports (Westland-Oostland, Duin- en Bollenstreek, Boskoop en Aalsmeer) en de kennis- en diensteneconomie die zich concentreert op de as tussen Leiden en Dordrecht. Onderhavig plangebied is hierbij gelegen in laatstgenoemde regio.

Door verschillende organisaties in elkaars nabijheid te brengen, ontstaan clustervoordelen. De provincie draagt bij aan de ruimtelijke voorwaarden om de potentiële schaal- en clustervoordelen zo veel mogelijk te realiseren en te benutten. Er zijn hiervoor in de eerste plaats uitstekende verbindingen: een goede inpassing in nationale, Europese en wereldwijde netwerken van goederen- en personenvervoer. In de tweede plaats is er een beleid voor nodig van concentratie en specialisatie, op locaties die ook onderling goed verbonden zijn. De provincie maakt daar afspraken over met haar regionale partners.

3. Verbeteren ruimtelijke kwaliteit

Karakteristiek voor Zuid-Holland is de combinatie van drie deltalandschappen: veen-, rivieren- en kustlandschappen. De provincie biedt de nodige flexibiliteit om ook in het buitengebied maatwerk en dynamiek mogelijk te maken. Tegelijk verschaft zij duidelijkheid over de soms kwetsbare kwaliteiten die de Zuid-Hollandse landschappen maken tot wat ze zijn, en keuzes die de provincie maakt om deze te beschermen.

De Visie Ruimte en Mobiliteit bevat een nieuw handelingskader voor ruimtelijke kwaliteit. Behoud én ontwikkeling van kwaliteiten staan hierin centraal. De systematiek biedt kansen voor nieuwe dynamiek in het landelijk gebied.

Handelingskader Ruimtelijke Kwaliteit			
	Categorie 3 Groene ruimte	Categorie 2 Specifieke waarde	Categorie 1 Bijzondere kwaliteit
Inpassing	ja	na goedkeuring	na goedkeuring
Aanpassing	na goedkeuring	na goedkeuring	nee
Transformatie	na goedkeuring	nee	nee

De essentie van het handelingskader is een drieslag in de aard van de ruimtelijke ontwikkeling en een drieslag in gebiedscategorieën. Naarmate de invloed van een ontwikkeling geringer is en de waarden in een gebied minder kwetsbaar of bijzonder zijn, is de bemoeienis van de provincie kleiner. Een voorgenomen initiatief wordt aangemerkt als 'inpassing', 'aanpassing' of 'transformatie'. De aansluiting bij de aard en de schaal van het landschap is bepalend: een 'inpassing' sluit erop aan, een 'transformatie' verandert beide, een 'aanpassing' sluit wel bij de schaal maar niet bij de aard van het landschap aan of andersom. In principe staat het gemeenten vrij om inpassingen in de groene ruimte toe te laten. Voor aanpassingen of transformaties is een positioneel kwaliteitsoordeel van de provincie nodig.

Hierbij maakt ook de karakteristiek van de locatie uit. In delen van de groene ruimte is de flexibiliteit minder. In gebieden met een specifieke, bijzondere waarde wil de provincie ieder initiatief voor inpassing of aanpassing op zijn merites beoordelen en is transformatie bij voorbaat uitgesloten.

Ondanks het nieuwe handelingskader voor ruimtelijke kwaliteit, zijn bouwprojecten uit landschappelijk oogpunt niet altijd een verrijking. Daarom heeft de provincie aan nieuwe, gebiedsvreemde ontwikkelingen de mogelijkheid van een maatschappelijke tegenprestatie verbonden. Wie zich een deel van het landschap toe-eigent voor een nieuw gebiedsvreemd gebruik, wordt gevraagd om dat te compenseren door een landschappelijke verbetering mogelijk te maken, bij voorkeur in het gebied zelf.

De volgende uitleg hoort bij de drie categorieën.

- 1 Inpassing. Dit betreft een 'gebiedseigen' ontwikkeling, passend bij de schaal en de maat van de bestaande kenmerken van een gebied. Een voorbeeld hiervan is de uitbreiding van een agrarisch bedrijf in het buitengebied of een woning in een lint. Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks. De rol van de provincie is hier in principe beperkt, behalve in gebieden met topkwaliteit.
- 2 Aanpassing. Dit betreft een gebiedsvreemde ontwikkeling van relatief beperkte omvang, of een (gebiedseigen dan wel gebiedsvreemde) ontwikkeling die niet past bij de schaal en maat van het landschap. Een voorbeeld is een beperkt aantal nieuwe woningen in het buitengebied, een nieuw landgoed, of de verbreding van een provinciale weg. De rol van de provincie zal zich, afhankelijk van het type gebied en het type ontwikkeling, vooral richten op het toewerken naar een kwalitatief optimaal resultaat, zonodig inclusief een maatschappelijke tegenprestatie.
- 3 Transformatie. Bij transformatie gaat het om een verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang dat er een nieuw landschap ontstaat. Dit is bijvoorbeeld het geval bij uitleglocaties voor woningbouw en bedrijventerrein of de aanleg van grootschalige recreatiegebieden. Bij transformatie-opgaven is bijna altijd een provinciaal doel of belang in het geding en zal de betrokkenheid van de provincie zich richten op een actieve behartiging van provinciale doelen, een kwalitatief optimaal resultaat inclusief een maatschappelijke tegenprestatie.

Het plangebied is gelegen binnen een bestaande stedelijke occupatie. Bij ruimtelijke ontwikkelingen binnen bestaande stedelijke occupatie wordt aandacht gevraagd voor het behouden of versterken van de identiteit en gebruikswaarde van stads- en dorpsgebied.

De provincie wil de bebouwde ruimte beter benutten. Onder “bebouwde ruimte” wordt het stelsel verstaan van de stedelijke agglomeratie, het systeem van kernen en linten en het logistiek-industrieel systeem. Tegelijkertijd is er het streven om de leefkwaliteit van die bebouwde ruimte te verbeteren. Beter benutten van de bebouwde ruimte krijgt ruimtelijk invulling door verdichting, herstructurering en binnenstedelijke transformatie. De provincie wil op verschillende manieren bijdragen aan het beter benutten van bebouwde ruimte. Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening hanteren gemeenten de “ladder voor duurzame verstedelijking” om de keuze voor en situering van nieuwe woon- en werklocaties te verantwoorden. De provincie bevordert de consequente toepassing van de ladder door deze op te nemen in de Verordening ruimte en daarbij een aantal begrippen te verhelderen. Een van die begrippen is het “bestaand stads- en dorpsgebied” (bsd). De provincie verstaat daaronder: ‘het bestaand stedenbouwkundig stelsel van bebouwing, met inbegrip van daartoe bouwrijp gemaakte terreinen, ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid (uitgezonderd glastuinbouw), detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur’. Volgens de ladder voor duurzame verstedelijking moet nieuwe stedelijke ontwikkeling primair plaatsvinden binnen het bsd. Diverse locaties in en nabij het stedelijk gebied zullen een andere functie krijgen die op die plek passender is, zowel vanuit behoefte als vanuit kwaliteit.

Programma Ruimte (2014)

Het Programma Ruimte is parallel aan de Visie Ruimte en Mobiliteit, het Programma Mobiliteit en de Verordening Ruimte opgesteld. De Visie Ruimte en Mobiliteit bevat het strategische beleid. Het ruimtelijk-relevante, operationele beleid is opgenomen in het Programma Ruimte, dat dezelfde vier rode draden hanteert als de Visie Ruimte en Mobiliteit.

Het Programma Ruimte beschrijft de operationele doelen en de realisatiemix om deze doelen te (doen) bereiken. Zo bevat het beleidsdocument bijvoorbeeld een raming van de groei van de woningbehoefte per regio en is beschreven waar ruimte is gereserveerd voor nieuwe infrastructuur. Ook wordt ingegaan op de rolverdeling en afspraken tussen gemeenten, regio's en provincie. De realisatiemix uit het Programma Ruimte bestaat uit juridische, financiële en bestuurlijke instrumenten en nader uit te werken beleid. In de praktijk worden deze vrijwel altijd gecombineerd ingezet.

Provinciale Verordening Ruimte (2014)

De Verordening ruimte Zuid-Holland is vastgesteld in samenhang met de Visie Ruimte en Mobiliteit en het Programma Ruimte. De visie bevat de hoofdzaken van het ruimtelijk beleid en het mobiliteitsbeleid van de provincie Zuid-Holland. Het ruimtelijk beleid is uitgewerkt in het programma. De verordening is vastgesteld met het oogmerk van juridische doorwerking van een deel van het ruimtelijk beleid en bevat daarom regels voor bestemmingsplannen en daarmee gelijkgestelde ruimtelijke plannen.

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking ligt mede ten grondslag aan de regeling. Uitgangspunt van de strategie voor de bebouwde ruimte is betere benutting van het bestaand stads- en dorpsgebied (bsd). Stedelijke ontwikkeling vindt daarom primair plaats binnen bsd. Alleen als binnen bsd geen ruimte is voor een specifieke stedelijke ontwikkeling kan een nieuw uitleglocatie buiten bsd in gebruik worden genomen. Om deze reden heeft de provincie bestaand stads- en dorpsgebied aangewezen.

Onder bestaand stads- en dorpsgebied als bedoeld in het eerste lid, onder b, wordt verstaan: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing, met inbegrip van daartoe bouwrijp gemaakte terreinen, ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid (uitgezonderd glastuinbouw), detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

Conclusie provinciaal beleid

De herontwikkeling van het ASC sportterrein sluit, evenals bij het rijksbeleid, goed aan op het provinciaal beleid door het stedelijke gebied van Oegstgeest te benutten alvorens wordt overgegaan tot uitbreiding van het stedelijk gebied. In het provinciaal beleid wordt in dit kader specifiek gewezen naar nieuwe verstedelijkingsopties in het bestaande stedelijk gebied. De herontwikkeling geeft invulling aan dit specifieke beleid. Het plangebied is gelegen in het bestaand stads- en dorpsgebied. Aangezien sprake is van een stedelijke ontwikkeling, dient de ladder voor duurzame verstedelijking te worden doorlopen. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 3.10.

3.2.3 Regionaal beleid

Regionale Structuurvisie 2020 Holland-Rijnland

Holland Rijnland is een regio waar het prettig wonen, werken en recreëren is en die kansen benut en bedreigingen tegengaat. De veertien aangesloten gemeenten werken samen aan hun ambities en opgaven. Met als doel: een goede balans realiseren tussen gebiedsontwikkeling en behoud van het oorspronkelijke karakter.

Eén van de kernbeslissingen in de visie is om van de regio een topwoonregio in de Randstad creëren. Holland Rijnland wil een goed woonklimaat realiseren met voldoende en gevarieerde woningen, met aandacht voor kwaliteit van de leefomgeving.

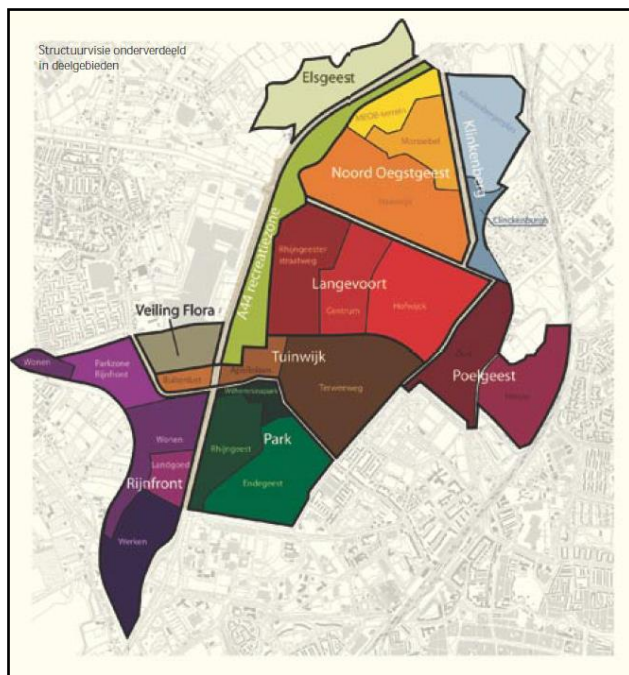
Conclusie regionaal beleid

De locatie is in de structuurvisie aangewezen als stedelijk gebied. Het plan past binnen de structuurvisie. Het wijzigingsplan past binnen het regionaal beleid.

3.2.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Oegstgeest 2005-2020

Op 30 oktober 2007 heeft de gemeenteraad van Oegstgeest de toelichting bij de Structuurvisie Oegstgeest 2005-2020 vastgesteld. De toelichting van de Structuurvisie is een (gedeeltelijke) verduidelijking van de op 30 juni 2005 vastgestelde Structuurvisie. In zowel de toelichting als in de Structuurvisie Oegstgeest 2005-2020 wordt enerzijds aangegeven waar en hoe toekomstige ontwikkelingen in de komende 15 tot 20 jaar kunnen plaatsvinden. Anderzijds is behoud en versterking van de bestaande kwaliteit een belangrijk speerpunt. Een belangrijke kwaliteit is het vele groen in de openbare en private ruimte, en het dorpse karakter. Dit is één van de uitgangspunten voor de Structuurvisie. Dit uitgangspunt hoeft daarbij niet in de weg te staan dat tegelijkertijd een aantal locaties beter benut dienen te worden.



Structuurvisie - deelgebieden (bron: Structuurvisie Oegstgeest 2005-2020)

De Structuurvisie kent een onderverdeling van de gronden van de gemeente Oegstgeest in deelgebieden. Het plangebied van het voorliggende wijzigingsplan valt in het deelgebied Tuinwijk. Dit deelgebied wordt getypeerd als synoniem voor “karakteristiek Oegstgeest”. In de Structuurvisie wordt de ASC-locatie genoemd als een eventuele locatie, na onderzoek, voor passende bebouwing. Tevens wordt gemeld dat op de ASC-locatie de voorwaarden voor herstructureringslocaties onverkort van toepassing zijn. De herontwikkeling wordt conform de voorwaarden voor herstructureringslocaties uitgevoerd, doordat met deze voorwaarden rekening is gehouden bij het opnemen van de randvoorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid.

Welstandsnota

De gemeenteraad heeft op 29 oktober 2015 de Welstandsnota herziening 2015 gewijzigd vastgesteld. De wijzigingen ten opzichte van de nota uit 2009 betreft vooral de aanpassing van de gebieden (dorpsgezicht Kerkbuurt toegevoegd, Nieuw-Rhijnegeest en Overveerpolder geactualiseerd). De teksten zijn effectief ingekort en overzichtelijk gemaakt en het aantal regels is met name voor de gebieden met een gewoon welstandsniveau beperkt. Dit komt naar voren bij de betreffende gebieden, maar ook in de objectcriteria die nu uit twee trappen zijn opgebouwd: de eerste trap bestaat uit basiscriteria voor alle gebieden, de tweede trap bevat aanvullende criteria voor bijzondere welstandsgebieden, met waar nodig extra aanvullingen voor de dorpsgezichten.

Een belangrijke pijler van de welstandsnota is het gebiedsgerichte welstandsbeleid. De gebiedsgerichte welstandscriteria worden gebruikt voor de kleine en middelgrote bouwplannen. De gebiedsgerichte welstandscriteria moeten worden gezien als de gewenste eigenschappen van het bouwplan. Per gebied is een samenhangend beoordelingskader opgesteld met een korte beschrijving van het gebied, de ontstaansgeschiedenis, de stedenbouwkundige en/of landschappelijke omgeving, een typering van de bouwwerken, materiaal- en kleurgebruik en de detaillering. Ook wordt aangegeven of er ontwikkelingen worden verwacht en wordt een waardering van de bele-

vingswaarde gegeven. In samenhang met eventuele bijzondere cultuurhistorische, stedenbouwkundige of architectonische werken vormt dit de grondslag voor het welstandsniveau, waarbij tevens de hoofdpunten voor de beoordeling worden genoemd. Vervolgens worden de welstandscriteria omschreven.

Het plangebied valt binnen het welstandsgebied 'Tuinwijken'. De gebiedsbeschrijving richt zich voornamelijk op de aanwezige bebouwing en de wijze waarop deze bebouwing zich manifesteert. Voor het gebied geldt een bijzonder welstandsniveau, waarbij het beleid zich richt op het behoud en versterking van de samenhang, herhaling van de woning met accenten bij een stedenbouwkundige aanleiding, de nadrukkelijke kap en een zorgvuldige detaillering. Ook zal het stedenbouwkundig ontwerp en het bouwplan in het kader van de omgevingsvergunningverlening worden voorgelegd aan de welstandsc commissie.

Conclusie

Het gemeentelijke beleid van Oegstgeest zorgt niet voor belemmeringen voor de realisatie van de maatschappelijke voorziening voor dementerende ouderen.

3.3 Milieu

3.3.1 Wettelijk kader

Aan de verschillende overheden zijn op basis van milieuwetgeving zoals de Wet milieubeheer, de Wet geluidhinder en de Wet luchtkwaliteit taken en bevoegdheden op milieugebied toegekend. Deze hebben ook betrekking op de ruimtelijke ordening. Het milieubeleid van de verschillende overheden is er op gericht om te komen tot een integrale verbetering van de leefomgevingskwaliteit door een vroegtijdige integratie van milieukwaliteit in ruimtelijke planvormingsprocessen.

3.3.2 Milieuzonering

Algemeen

Indien door middel van een plan nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu mogelijk kan worden gemaakt. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering'¹ als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschap-

¹ VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering', 2009

lijke voorzieningen horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden met één stap worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies gelegen buiten betreffend perceel.

De omgeving van het plangebied wordt op basis van de VNG-publicatie getypeerd als 'rustige woonwijk'. In het gebied komen vrijwel geen andere functies voor dan woningen. Door de situering van een maatschappelijke voorziening voor de huisvesting van dementerende ouderen in deze bestaande en nieuwe woonbuurt wordt aangesloten bij het bestaande gebruik.

Bedrijvigheid in het plangebied

In het plangebied wordt middels voorliggend wijzigingsplan (uitsluitend) een maatschappelijke voorziening bedoeld voor de huisvesting van dementerende ouderen mogelijk gemaakt. De woonfunctie is de overwegende functie. Hierbij vinden geen activiteiten plaats, die milieuhinder veroorzaken.

Bedrijvigheid in de omgeving van het plangebied

Op locaties waar in de toekomst nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zullen plaatsvinden, moet rekening worden gehouden met mogelijke hinder van omliggende functies. Voor het voorliggende wijzigingsplan geldt dat er geen hinderlijke functies (met milieuzoneringen) in de directe omgeving van het plangebied aanwezig zijn, die de herontwikkeling beperken.

Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de herontwikkeling.

3.3.3 Geluid

Wettelijk kader

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het (spoor)wegverkeer en/of door industrieterreinen met een wettelijke geluidszone, gevoelige objecten en/of terreinen mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder stelt dat in principe de geluidbelasting o.a. op de gevel van gevoelige functies niet hoger mag zijn dan de hoogst toelaatbare waarde, dan wel een nader bepaalde hogere waarde. Indien een bestemmingsplan nieuwe geluidsgevoelige functies toestaat, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten op een bepaalde afstand van de nieuwe geluidsgevoelige functies.

Onderzoek

Door SAB is een akoestisch onderzoek wegverkeer uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage bij dit wijzigingsplan gevoegd. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de geluidbelastingen vanwege de Emmalaan, Boonstraat, Spaargarenstraat, Duivenvoordestraat, Regentesselaan en de nieuwe ontsluitingsweg binnen de nieuwe woningbouwlocatie inzichtelijk gemaakt.

Als gevolg van de 30 km/h-wegen bedraagt de geluidbelasting meer dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder. De maximale ontheffingswaarde wordt echter niet overschreden. De geluidbelastingen bedraagt hoogstens 53 dB, exclusief aftrek ex. art. 110g Wgh.

Gezien de beperkte schaal van dit plan is het niet mogelijk of wenselijk om bronmaatregelen (stiller wegdek) of overdrachtsmaatregelen (afscherming) te treffen die de geluidbelastingen terugbrengen tot waarden die lager zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maatregelen, die kunnen worden genomen bij de ontvanger (onzelfstandige wooneenheid), zijn erop gericht om te voldoen aan de binnenwaarde van 33 dB. Om de binnenwaarde te halen is een minimale gevelwering van 21 dB noodzakelijk. Ter indicatie: volgens artikel 3.2 van het Bouwbesluit 2012 bezit een standaard gevelconstructie een minimale geluidsisolatie van 20 dB. Echter door de hogere eisen voor de thermische isolatie voor nieuwe onzelfstandige wooneenheden is ook de geluidsisolatie van nieuwe onzelfstandige wooneenheden verbeterd. Bij nieuwe onzelfstandige wooneenheden is een gevelisolatie van 22 dB zonder extra geluidsisolatie goed mogelijk, wanneer er is gekozen voor goed geluidsgeïsoleerde ventilatievoorzieningen. Het is daarom aannemelijk dat de binnenwaarde van 33 dB in de nieuwe onzelfstandige wooneenheden wordt gehaald.

Geconcludeerd wordt dat wat betreft het aspect geluid sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit wijzigingsplan.

3.3.4 Bodem

Inleiding

De bodemkwaliteit is in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling van belang indien er sprake is van functieveranderingen. De bodem en het grondwater moeten geschikt zijn voor de nieuwe functie(s). Hiertoe dient een verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd in het plangebied.

Bodemonderzoek

In oktober 2015 is door Vink Milieutechnisch Adviesbureau een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage bij dit wijzigingsplan gevoegd. Het onderzoek geldt als actualisatie van het in januari 2008 uitgevoerde onderzoek. Op basis van het vooronderzoek is aangenomen dat de bodem van de onderzoekslocatie niet of nauwelijks is aangetast en derhalve de hypothese 'onverdacht' geldt.

Uit de analyseresultaten blijkt dat in de zandlaag onder het kunstgras minerale olie is aangetroffen in een gehalte boven de achtergrondwaarde. In de zwak puinhoudende bovengrond aan de oostzijde van het wedstrijdveld zijn lood, zink en PAK aangetroffen in een gehalte boven de achtergrondwaarde. In de bovengrond aan de noord- en westzijde van het wedstrijdveld is lood aangetroffen in een gehalte boven de achtergrondwaarde. In het grondwater zijn barium en eenmalig zink aangetroffen in een gehalte boven de streefwaarde.

Geen van de overige geanalyseerde parameters in de grond en in het grondwater is aangetroffen in een gehalte boven de achtergrond-/streefwaarde.

Geconcludeerd wordt dat de hypothese 'onverdacht' stand houdt. De aangetoonde lichte verontreinigingen zijn niet verontrustend en geven geen aanleiding tot nader bodemonderzoek.

De milieuhygiënische bodemkwaliteit is afdoende bekend. De milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het huidige (sport en recreatie) en mogelijke toekomstige gebruik (wonen met tuin) en vormt geen belemmering voor de verlening van een omgevingsvergunning bouwen.

Voor de grond geldt dat deze mag worden hergebruikt op het perceel. Buiten het perceel gelden samenstellingseisen met betrekking tot verschillende mogelijkheden voor hergebruik conform het Besluit bodemkwaliteit.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit wijzigingsplan.

3.3.5 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit, waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO_2) en zwevende deeltjes als PM_{10} (fijn stof) de maatgevende stoffen waarvan de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor $\text{PM}_{2,5}$. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM_{10} wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor $\text{PM}_{2,5}$ wordt voldaan.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd, kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die sinds 2010 van kracht zijn. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Projecten die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden, aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO_2 en PM_{10} betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ verslechtering leidt. Voor een

aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is, significant is ten opzichte van een etmaal. Volgens de toelichting op de "Handreiking Reken aan Luchtkwaliteit, Actualisatie 2011" is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen zoals scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgthuizen genieten op grond van het "Besluit gevoelige bestemmingen" extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden.

Onderzoek

Door SAB is een luchtkwaliteitonderzoek opgesteld. Het betreffende onderzoek is als bijlage bij dit wijzigingsplan gevoegd. Onderzocht is wat de bijdrage is van het plan aan de luchtkwaliteit. De ministeriële regeling NIBM bevat geen kwantitatieve uitwerking voor voorliggend plan omdat het een maatschappelijke voorziening betreft. Dit betekent dat op een andere manier aannemelijk moet worden gemaakt dat het project niet in betekenende mate leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit wordt gedaan door de toename van de luchtverontreiniging ten gevolge van extra verkeersbewegingen van het plan inzichtelijk te maken.

Uit de berekening met de NIBM-tool blijkt dat de planbijdrage van de ontwikkeling kleiner is dan de NIBM-grens van $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$, daardoor zal het plan 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een toetsing aan de grenswaarden is op basis van de Wm niet noodzakelijk, aangezien het plan NIBM is. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt inzichtelijk gemaakt of er sprake is van een dreigende grenswaarde-overschrijding.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de lokale luchtkwaliteit onderzocht, zodat onacceptabele gezondheidsrisico's kunnen worden uitgesloten. Hiertoe is gebruikt gemaakt van de Grootschalige concentratie- en depositiekaarten Nederland (GCN en DCN): rapportage 2014². De GCN-kaarten geven inzicht in (onder andere) de achtergrondconcentraties stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof ($\text{PM}_{2,5}$ en PM_{10}) binnen Nederland. Met de grootschalige concentratie wordt de concentratie aangeduid die is berekend met een algemene methode op schaal van 1x1 kilometer van alle emissiebronnen in binnen- en buitenland.

² Geodata.rivm.nl/gcn

In de navolgende tabel staan de concentraties fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) in de nabijheid van het plan³ zoals opgenomen in de GCN-kaarten.

	Concentraties ter hoogte van de ontsluitingswegen						
	Stikstofdioxide (NO ₂), Jaargem. concentratie			fijn stof (PM ₁₀), jaargem. concentratie			fijn stof (PM _{2,5}), jaargem. concentratie (GCN)
	GCN	NIBM-tool	Totaal	GCN	NIBM-tool	Totaal	
2015	22,6 µg/m ³	0,3 µg/m ³	22,9 µg/m ³	21,4 µg/m ³	0,1 µg/m ³	21,5 µg/m ³	13,6 µg/m ³
2020	17,9 µg/m ³	0,3 µg/m ³	18,2 µg/m ³	20,3 µg/m ³	0,1 µg/m ³	20,4 µg/m ³	12,5 µg/m ³
2025	16,7 µg/m ³	0,3 µg/m ³	17,0 µg/m ³	19,7 µg/m ³	0,1 µg/m ³	19,8 µg/m ³	12,0 µg/m ³
Grenswaarden			40,0 µg/m ³			40 µg/m ³	25 µg/m ³

Uit de tabel blijkt dat de concentraties luchtverontreinigende stoffen onder de grenswaarden zijn gelegen in de drie beschouwde jaren (2015, 2020 en 2025). De GCN-kaarten maken daarmee duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2015, 2020 en 2025 in het plangebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. Tevens geven de uitkomsten uit de GCN-kaarten aan dat de concentraties van de luchtvervuilende stoffen vanaf 2015 in het plangebied verder afnemen. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. Als bijlage bij het onderzoek luchtkwaliteit zijn de grafische weergaven van de concentraties PM₁₀, PM_{2,5}, en NO₂ voor de jaren 2015, 2020 en 2025 weergegeven.

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat zowel op basis van de Wet milieubeheer als vanwege een goede ruimtelijke ordening de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de uitvoering van voorliggend wijzigingsplan.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit wijzigingsplan.

3.4 Externe veiligheid

Algemeen

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijk slachtoffers. Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

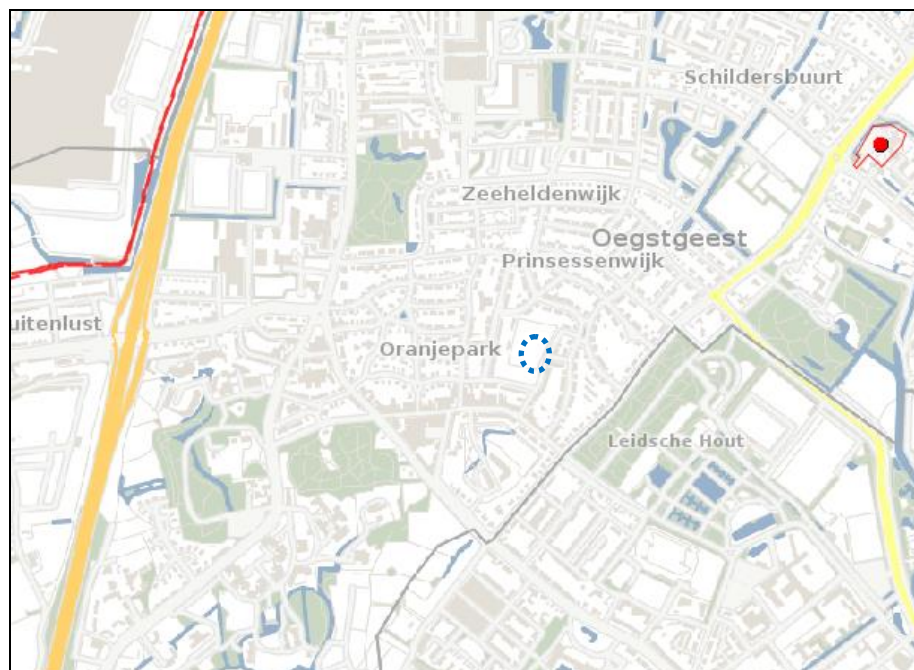
³ Het plangebied is gelegen binnen het kilometervak (92000,465000) en (92000, 466000)

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Bevi, Bevb en het Bevt wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen (Bevi), hogedrukaardgasleidingen (Bebv) en transportroutes (Bevt - Basisnet) wettelijk geregeld. De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

Toetsing

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is de risicokaart geraadpleegd. Naar aanleiding van deze toets is geconcludeerd dat het plan niet ligt in het invloedsgebied van een bedrijf waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen of geproduceerd. De locatie bevindt zich ook niet in het invloedsgebied van een weg, spoorlijn, waterweg of buisleiding die wordt gebruikt voor het transport van gevaarlijke stoffen. Hieronder is een uitsnede van de risicokaart provincie Zuid-Holland weergegeven.



Uitsnede risicokaart provincie Zuid-Holland, het plangebied is blauw omcirkeld

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de wijziging van de huidige bestemming naar een maatschappelijke bestemming.

3.5 Water

3.5.1 Inleiding

In het kader van het verkrijgen van een duurzaam watersysteem hebben Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen in 2001 de Startovereenkomst waterbeleid 21^e eeuw (WB'21) ondertekend. Onderdeel van het nieuwe waterbeleid is de "watertoets": de check van ruimtelijke plannen aan de gevolgen voor het watersysteem.

Ruimtelijke plannen dienen een waterparagraaf te bevatten. Initiatiefnemers van ruimtelijke plannen moeten in een vroegtijdig stadium van het planvormingsproces de waterbeheerder(s) betrekken. De initiatiefnemer vraagt de waterbeheerder(s) om een wateradvies in de vorm van een watertoets. In de waterparagraaf worden de watertoets en de uitkomsten van het overleg opgenomen.

3.5.2 Beleid

3.5.2.1 Taken en bevoegdheden van Rijnland als waterbeheerder

Het Hoogheemraadschap van Rijnland is in het plangebied het bevoegd gezag voor het beheer van waterkeringen, oppervlaktewater en (ondiep) grondwater. De drie hoofddoelen van dit beheer zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water. Door niet tegen het water te strijden maar met het water mee te bewegen kan het beheergebied met innovatieve en duurzame oplossingen zo worden ingericht dat ook toekomstige generaties prettig kunnen wonen, werken en recreëren.

Wat betreft *veiligheid* is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft *voldoende water* gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten en te beheren. Daarbij wil Rijnland dat watergangen en kunstwerken zoals gemalen, duikers en stuen op orde zijn en toekomstbestendig worden gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Rijnlands taken en bevoegdheden op het gebied van *gezond water* betreffen het zuiveren van afvalwater en het reguleren van lozingen op oppervlaktewater. Europese regelgeving (de Kaderrichtlijn Water) is hierbij kaderstellend. Het voorkómen van verontreiniging en een goede inrichting van oppervlaktewateren dragen in belangrijke mate bij aan gezond water. Met het oog op het zuiveren van afvalwater beheert Rijnland rioolgemalen, persleidingen en zuiveringsinstallaties.

Aan de hand van het Waterbeheersplan (2016-2021) werkt Rijnland aan zijn ambities. Een zorgvuldige afweging tussen de belangen voor de mens, de natuur en de economie is nodig. Om de ambitie te kunnen realiseren doet Rijnland zijn werk voor en samen met de inwoners, bedrijven en medeoverheden.

In het proces van ruimtelijke planvorming heeft Rijnland een adviserende rol. In de uitvoerings- en beheersfase van ruimtelijke plannen heeft Rijnland een regelgevende rol.

3.5.2.2 Keur en beleidsregels 2015

Op grond van de Waterwet is Rijnland als waterschap bevoegd via een eigen verordening, de Keur, regels te stellen aan handelingen die het watersysteem beïnvloeden. Denk hierbij aan handelingen in of nabij waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden), watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken), andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen) en de bodem van kwelgevoelige gebieden. Ook voor het onttrekken en lozen van grondwater en voor het aanbrengen van verhard oppervlak is Rijnland bevoegd gezag.

Per 1 juli 2015 is een nieuwe Keur in werking getreden met daarbij horende uitvoeringsregels. De Keur gaat uit van een "ja, tenzij" benadering. De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunningplichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen. Wie bijv. op een waterkering wil bouwen, moet een watervergunning aanvragen bij Rijnland (én een omgevingsvergunning bij de gemeente). In de uitvoeringsregels die bij de Keur horen is dit nader uitgewerkt. De regels zijn te vinden op www.rijnland.net/regels.

3.5.3 ***Uitgangspunten voor de planvorming en de berekening van de watercompensatie***

Op basis van het hiervoor aangehaalde beleid, zijn in het kader van het woningbouwplan aan de Duivenvoordestraat met het Hoogheemraadschap afspraken gemaakt over de te hanteren uitgangspunten voor het stedenbouwkundig plan en het wijzigingsplan. Het gaat hierbij om de volgende uitgangspunten, die zijn gehanteerd bij de berekening van de hoeveelheid watercompensatie:

1. Watergang
De watergang moet minimaal 5 m breed zijn. Een versmalling, met een maximale lengte van 20 m in de watergang ter plaatste van het milieupark (als dit park niet kan worden verplaatst), is mogelijk. Ter plaatse van het milieupark zal aan weerszijden een harde beschoeiing worden gerealiseerd.
2. Kunstwerken
In de berekening van het te realiseren wateroppervlak wordt rekening gehouden met de getekende duikers en bruggen.
3. Maatschappelijke voorziening
In de berekening van de watercompensatie wordt rekening gehouden met het te realiseren verharde oppervlak van de maatschappelijke voorziening. Hierbij is ervan uitgegaan dat het perceel voor deze voorziening volledig wordt verhard.
4. Waterkant / Talud
In het plan wordt, daar waar geen beschoeiing wordt aangebracht, uitgegaan van een talud van 1 op 1,5. Het Hoogheemraadschap geeft aan dat er geen aparte onderhoudszone nodig is van 5m breed wanneer de watergang vanuit het openbaar gebied kan worden onderhouden. Gestreefd wordt naar zoveel mogelijk natuurlijke oevers. Daar waar dit vanwege bijvoorbeeld onderhoud niet haalbaar is, mag een beschoeiing worden toegepast.

5. Opritten
De opritten bij de woningen moeten in de berekening worden meegenomen als nieuw verhard oppervlakte. Hiermee kunnen de opritten worden aangesloten op de hemelwaterafvoer (HWA) of kunnen deze oppervlakkig afvoeren op de trottoirs en vervolgens op het HWA.
6. Terrassen
De terrassen bij de woningen worden bij aanleg en mogelijke toekomstige uitbreiding niet meegenomen als verhard oppervlakte. De terrassen worden bij realisatie van het project niet aangesloten op de HWA. In de koopakte wordt vastgelegd dat de koper het terras rond zijn woning niet mag aansluiten op de HWA op straffe van een geldboete. Tevens zal een kettingbeding worden opgenomen naar toekomstige bewoners met een boete voor het niet doorzetten van de verplichting. Hiermee wordt voorkomen dat nu of in de toekomst het terras wordt aangesloten op de HWA, waardoor de neerslag op de huidige en toekomstige terrassen volledig infiltreert in de tuin en nu niet meegenomen hoeft te worden in de watercompensatieberekening.
7. De open paden
De open paden worden aangemerkt als verhard oppervlak dat moet worden gecompenseerd.

3.5.4 Berekening van de 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 voorliggend wijzigingsplan. 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 verharden			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

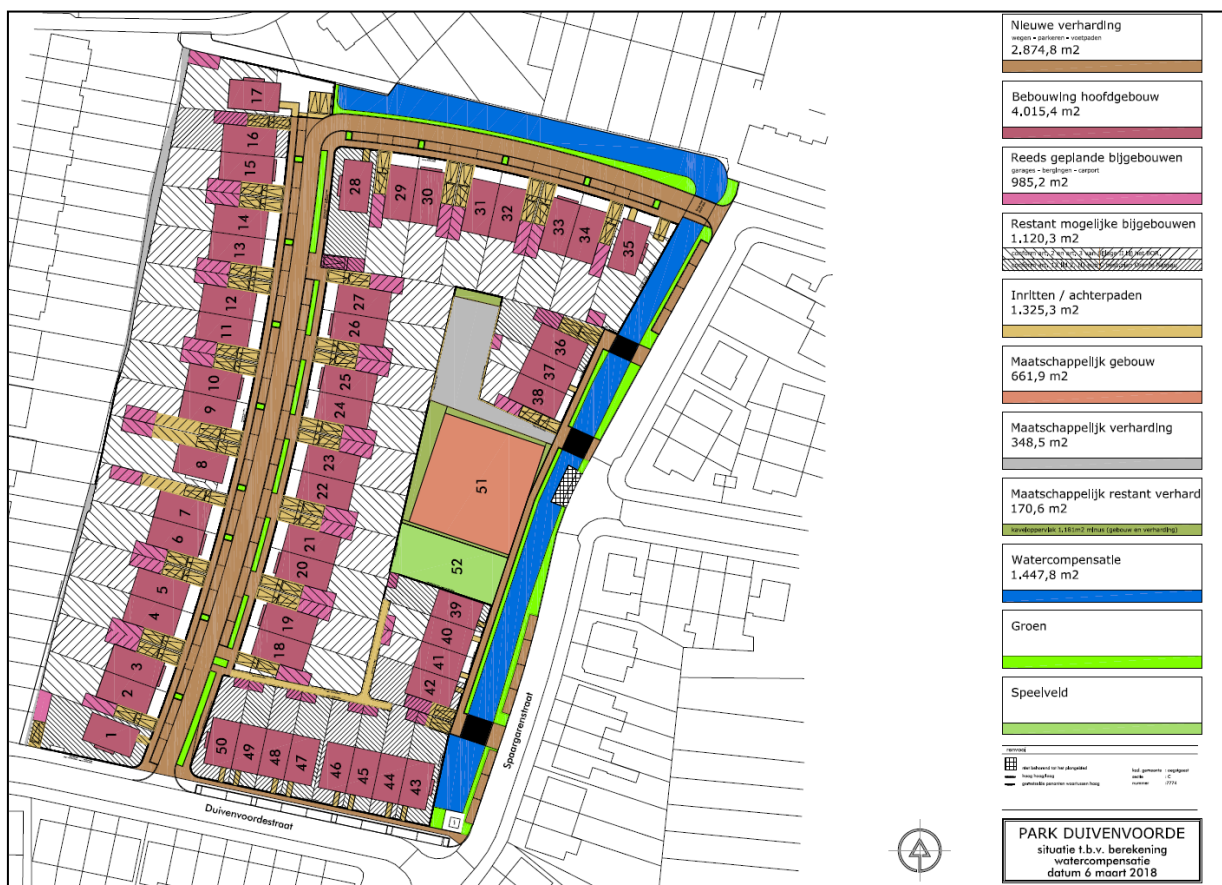
De berekeningswijze van de toegestane bebouwing op de achterpercelen van de woningen (reeds geplande bijgebouwen en restant vergunningsvrij bouwen) is in onderstaande tabel verder uitgewerkt, waarbij per kavel is bekeken welke bijgebouwenregeling maatgevend is. De ongunstigste is voor de watercompensatie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

De in de eerste tabel genoemde onderdelen van de inrichting en de daaraan gekoppelde oppervlakten zijn terug te vinden op onderstaande kaart, die op een groter formaat is opgenomen als bijlage 12 bij dit wijzigingsplan.

In bijlagen 13 en 14 van dit wijzigingsplan is uitgebreid inzicht gegeven in de berekeningswijze van de noodzakelijke watercompensatie. Voor een onderbouwing van deze berekeningswijze wordt verwezen naar bijlage 15.



Weergave watercompensatie

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.

In de regels van het voorliggende wijzigingsplan is gezien het voorgaande 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.

Met deze watercompensatie wordt voldaan aan de beleidsuitgangspunten van het Hoogheemraadschap. Voorts wordt voldaan aan de wijzigingsvoorwaarden van het moederplan Oranje Nassau. Tot slot wordt hier opgemerkt dat een en ander past binnen de uitgangspunten van het gemeentelijke Water Actie Plan.

3.5.5 Overige afspraken

Ten behoeve van het wijzigingsplan voor de woonbuurt is een aantal waterhuishoudkundige onderzoeken uitgevoerd, die aan de basis hebben gelegen van de hiervoor genoemde watercompensatie, alsmede de hieronder beschreven maatregelen. Deze maatregelen worden getroffen in het kader van de realisatie van de woonbuurt, maar worden voor de volledigheid in het navolgende aangehaald.

3.5.5.1 Peilkeuze

Vanwege de inpassing van de ontwikkeling in de bestaande situatie dient er aandacht te zijn voor de hydrologische gevolgen van de realisatie van het bouwplan voor de omgeving. In het onderzoek van Waalpartners d.d. februari 2018 is onderzoek gedaan naar de peilkeuze van het nieuwbouwplan, de afwatering en aansluiting van het plan op het achterpad van de Juffermansstraat en bijbehorend effect op het hydrologisch aspect. In het navolgende wordt de conclusie samengevat. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlagen 10 en 11.

Het waterpeil van het oppervlaktewater in en rondom het plangebied bedraagt circa -0,85m NAP. Het grondwaterpeil (met een hoogte tussen N.A.P. -0,60 en -0,80 meter) vertoont normaliter enige opbolling ten opzichte van dit peil. Het drainagesysteem van het sportterrein, wat zowel hemelwater als grondwater middels een pompgemaal afvoert naar het regenwatersysteem in de Boonstraat, is gelegen op een peil van circa -0,70m NAP.

In de hoogtemeting van het plangebied is aangetoond dat het bestaande achterpad van de Juffermansstraat is gelegen op een hoogte tussen de circa -0,20m NAP en circa -0,50m NAP. Het ASC-sportcomplex ligt hoger dan dit bestaande achterpad en de Spaargarenstraat waardoor het aannemelijk is dat er in de huidige situatie bij regenval enige afwatering van het ASC-terrein plaatsvindt naar het bestaande achterpad en de omliggende straten. De gedetailleerde weergave van deze bevindingen voor het achterpad is weergegeven in de bijlage 11.

In het achterpad zijn diverse afwateringspunten (kolken) opgenomen met vermoedelijk rioolaansluitingen naar de voorzijde van het woonblok van de Juffermanstraat of de uiteinden van het achterpad aan de Boonstraat respectievelijk Duivenvoordestraat. Gedurende de terreininventarisatie heeft Waalpartners waargenomen dat de ligging van de kolken in diverse gevallen boven het omliggende straatwerk uitsteekt en er veel begroeiing en vulling met groen en grond aanwezig is. Hierdoor is er een gerede kans dat de werking van deze afwateringspunten in het achterpad niet optimaal is.

Bij de keuze voor de aanleg- c.q. maaiveldhoogte van de nieuwe bebouwing in het plangebied speelt een aantal factoren een rol. Dat zijn met name de peilhoogten van aanpalende bebouwing en straten. Tevens is van belang dat de nieuwbouw over voldoende ontwateringsdiepte beschikt, dat wil zeggen dat er voldoende hoogteverschil is tussen grondwaterpeil en maaiveld. Het plangebied zal aan de oost- en noordzijde worden begrensd door een nieuw aan te leggen watergang. Ter plaatse van de nieuwe ontsluitingsweg wordt een brug voorzien en voor het bereiken van de aan de watergang liggende woningen wordt een drietal bruggen aangelegd. Aan de zuidzijde bevindt zich de Duivenvoordestraat en aan de westzijde grenst het plangebied aan de achtertuinen met achterpad van de Juffermansstraat.

Voor het bepalen van het straatpeil is het uitgangspunt voor de gemeente bij de ontwikkeling van deze inbreidingslocatie altijd geweest om de invulling zo naadloos mogelijk op te nemen in de bestaande wijk. Gevolg van dit uitgangspunt is dat aansluiting moet worden gezocht bij de thans aanwezige peilhoogtes van de aanpalende straten en bebouwing. Tevens moet voor de nieuwe bebouwing een voldoende hoog aanlegniveau gerealiseerd worden om zo bij tijdelijk hogere grondwaterstanden nog een redelijke drooglegging te kunnen waarborgen.

Gezien de bovenstaande uitgangspunten is er voor gekozen om de invulling op een gelijke hoogte aan te leggen als de aanliggende straten en woningen. Deze keuze is mede ingegeven doordat aan de zijde van de Juffermansstraat de tuinen (bestaand en nieuw) vrijwel direct aan elkaar komen te grenzen, waardoor de nu al bestaande hoogteverschillen hier ongewijzigd in stand zullen blijven of waar mogelijk enigszins worden gereduceerd.

Op basis van bovenstaande uitgangspunten heeft de gemeente besloten om de aanleghoogte van de kruin van de nieuwe weg(en) op 0,10 m -/- NAP te stellen. Uitgaande van de vuistregel dat de afgewerkte begane grondvloer 0.20 m boven de kruin van de weg ligt, komt het Peil van de nieuwe woningen op 0,10+ NAP te liggen, wat vergelijkbaar is met de vloerhoogte van de bestaande woningen aan de Juffermansstraat. De beperkte hoogteverschillen aan de zijde van de Duivenvoordestraat en Spaargarenstraat zijn door de grotere afstand tot de bestaande woningen, de aanwezige wegen respectievelijk de aan te leggen watergang eenvoudig en vloeiend te verwerken in de openbare ruimte.

In de regels van het wijzigingsplan 'Oranje Nassau, wijzigingsplan Duivenvoordestraat', alsmede in de regels van voorliggend wijzigingsplan voor de maatschappelijke voorziening is gezien het voorgaande bepaald dat het bouwen van woningen op een hoger peil dan het gemiddelde peil, dat geldt voor de bestaande woningen aan de Juffermansstraat (voor zover gelegen direct grenzend aan het plangebied), verboden is.

3.5.5.2 Afwatering en ontwatering

De velddrainage met elektrisch pompgemaal wordt in het nieuwe plan vervangen door een watergang op een peil van circa -0,85m NAP, aansluitende regenwaterriolering en een intensief drainagesysteem. Zie bijlage 10 voor een schematische weergave van de voorzieningen.

De watergang heeft een robuuste drainerende functie, het waterpeil is 15 cm lager gelegen dan de oude velddrainage en bovendien is deze natuurlijke afwatering betrouwbaarder dan een mechanische pomp. De watergang wordt aan de oevers voorzien van damwanden om de hoogteverschillen en de belastingen van het gebruik van de aanliggende wegen, parkeervakken en trottoirs op te vangen. Deze damwanden hebben een beperkte (grond)waterdoorlatendheid. Op vastgestelde locaties zijn aansluitingen van de riolering en drainage op de watergang voorzien. Ingenieursbureau Tauw heeft in een adviesrapportage aandacht besteed aan eventueel te verwachten hinderlijke effecten van deze beperkte doorlatendheid.

Wat betreft het plaatsen van damwanden rondom de nieuwe watergangen is onderzoek uitgevoerd door Tauw naar de effecten op de omgeving. De conclusie van dit onderzoek luidt dat de realisatie van de watergang en nieuwe drainage leidt tot verlaging van de grondwaterstand. Op basis van de modelberekeningen mag verwacht worden dat het effect van de damwand langs de nieuwe watergang op de freatische grondwaterstand gering (tot maximaal 0,1 m) is. Dit geringe effect aan de oostkant van de nieuwe watergang wordt enerzijds veroorzaakt door het feit dat een deel van het infiltrerende regenwater via het grondwater naar het oosten kan afstromen en anderzijds door de wat dieper gelegen nieuwe drainage met een groter hydrologisch effect dan de nieuwe watergang met damwand. Aan de westzijde van de nieuwe watergang is het effect nog minder. Dit wordt veroorzaakt door de wat dieper gelegen nieuwe drainage met een groter hydrologisch effect.

Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 8 bij dit wijzigingsplan.

3.5.5.3 Drainage nieuwbouw

Door toepassing van een zorgvuldig drainagestelsel in het openbaar gebied wordt voldaan aan de technische uitvoeringsstandaard van de gemeente inzake een draagkrachtig wegcunet.

Hiertoe worden er in het openbare wegprofiel aan weerszijden van de rijbaan drainagebuizen aangebracht die onder het oppervlaktewaterpeil liggen. Deze drainage wordt vervolgens direct aangesloten op de inspectieputten van de regenwaterriolering om een vlotte afwatering maar ook reiniging (middels doorspuiten vanuit de inspectieputten) en inspectie mogelijk te maken in de toekomst.

Hierbij wordt specifiek aandacht besteed aan de afwatering van de nieuwe tuinen. Naast de huisaansluiting voor de regenwaterriolering wordt hier wordt een intensief drainagestelsel aangelegd, welke ook zal aansluiten op de bovengenoemde regenwaterriolering en de watergang. Door deze intensieve drainagestelsels zal de opbolling van het grondwater flink worden beperkt. De ontwateringsdiepte van het plangebied en de omliggende straten zal hiermee naar verwachting nagenoeg gelijk zijn aan de drooglegging.

De in de regels van het wijzigingsplan 'Oranje Nassau, wijzigingsplan Duivenvoordestraat' opgenomen voorwaardelijke verplichting garandeert dat de terrassen behorende bij de woningen in het plangebied niet op de hemelwaterafvoer worden aangesloten.

3.5.5.4 Drainage achterzijde Juffermansstraat

In het onderzoek van Waalpartners d.d. februari 2018 is tevens ingegaan op de drainage aan de achterzijde van de woningen aan de Juffermansstraat. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlagen 12 en 13.

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 (zie hiervoor bijlage 13). 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.

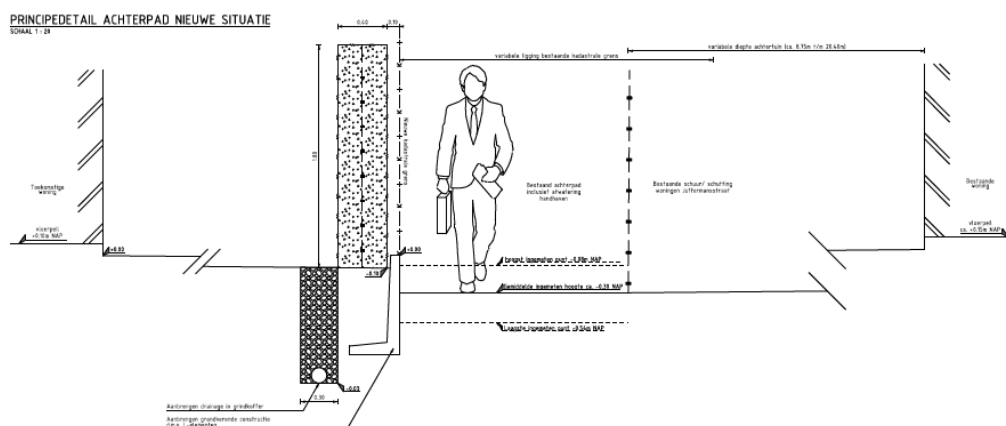
De constructie bestaat, binnen een breedte van 80 cm, uit een 10 cm brede betonnen grondkering aan de zijde van het achterpad, een 40 cm brede strook ten behoeve van een haag, met in het hart van deze strook een erfafscheiding, een 30 cm brede grindkoffer, die wordt voorzien van drainage, die wordt aangesloten 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. -0,75m 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.



Principedetail nieuwe situatie achterpad Juffermansstraat

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

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.

Om er zeker van te zijn dat de planontwikkeling en de gekozen drainageconstructie geen negatieve gevolgen voor de (bestaande) omgeving oplevert, is het hiervoor aan-gehaalde onderzoek van Waalpartners beoordeeld door Tauw Milieu. De conclusie van het onderzoek 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 geen verslechtering van de situatie bij de bestaande percelen aan de Juffermansstraat ontstaat. 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. Voor de volledige beoordeling wordt verwezen naar bijlage 9 bij dit wijzigingsplan.

In de regels van het wijzigingsplan voor het woongebied is gezien het voorgaande bepaald dat in dat plangebied geen woningen mogen worden gebouwd, zonder dat uitvoering is gegeven aan de aanleg en instandhouding van een drainage ter plaatse van de op de plankaart opgenomen aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting drainage'.

3.5.5.5 Bruggen

Naast afspraken over de watercompensatie zijn met het Hoogheemraadschap afspraken gemaakt over de bruggen in het plan.

De hoogte van de bruggen wordt vastgesteld op de voet van de brug = -0,3m NAP en de bovenkant brugdek = 0,0m NAP.

3.5.6 **Watertoets**

Met het Hoogheemraadschap heeft overleg plaatsgevonden over de gehele ontwikkeling. Het Hoogheemraadschap heeft geconstateerd dat wordt voldaan aan haar uitgangspunten en heeft ingestemd met het plan. Het aspect water zorgt niet voor belemmeringen met betrekking tot de uitvoerbaarheid van de herontwikkeling.

3.5.7 **Conclusie**

Het aspect water zorgt niet voor belemmeringen met betrekking tot de uitvoerbaarheid van de herontwikkeling.

3.6 Natuur

Algemeen

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden van het plangebied. Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming zijn de Wet natuurbescherming en provinciale verordeningen van toepassing. De provincies beschermen via provinciale verordening waardevolle natuurgebieden zoals het Natuurnetwerk Nederland, weidevogelgebied en ganzenfoerageergebied. Daarnaast kunnen natuurgebieden of andere gebieden die essentieel zijn voor het behoud van bepaalde flora en fauna, aangewezen worden als Europees vogelrichtlijn- en/of habitatrichtlijngebied (Natura 2000). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn in Nederland opgenomen in de Wet natuurbescherming. Ook de bescherming van individuele plant- en diersoorten is geregeld in deze wet.

Quick scan

Door SAB is een Quick scan natuur uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage bij dit wijzigingsplan gevoegd. De belangrijkste resultaten zijn hieronder weergegeven.

Gebiedsbescherming

Uit voorliggend onderzoek blijkt dat er enkele Natura 2000-gebieden op minimaal 3,9 kilometer afstand van het plangebied liggen. Gezien de relatief grote tussenliggende afstand, de relatief kleine ruimtelijke ontwikkeling en de tussenliggende reeds verstorende elementen is met door de uitvoering van voorliggend wijzigingsplan geen negatief effect te verwachten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Het plangebied ligt niet in een gebied dat is aangewezen in het kader van Natuurnetwerk Nederland. Gezien de tussenliggende stedelijke bebouwing is van een indirect negatief effect van de ontwikkeling in het plangebied op het NNN geen sprake. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Soortenbescherming

Met behulp van verspreidingsgegevens van plant- en diersoorten van de Nationale Databank Flora en Fauna en het uitgevoerde veldbezoek in het plangebied is duidelijk geworden dat geen essentiële elementen van beschermde plant- en diersoorten in het plangebied te verwachten zijn. Nader onderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Wel dient te allen tijde rekening gehouden te worden met de broedende vogels en de zorgplicht.

Conclusie

Het aspect natuur vormt geen belemmering ten aanzien van de uitvoerbaarheid van de herontwikkeling.

3.7 Cultuurhistorie

Ten aanzien van de cultuurhistorie heeft een beoordeling plaatsgevonden op basis van de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Zuid-Holland. Hieruit blijkt dat er geen cultuurhistorische waarden in en rondom het plangebied aanwezig zijn.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering ten aanzien van de uitvoerbaarheid van dit wijzigingsplan.

3.8 Archeologie

Wettelijk Kader

Het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed, kortweg “Het Verdrag van Malta” genoemd, is op 16 januari 1992 te Valetta tot stand gekomen. Uitgangspunt van het verdrag is het archeologisch erfgoed, waar mogelijk, te behouden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang, beter nog het cultuurhistorisch belang, vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Hierdoor kan er in een vroegtijdig stadium van het planproces rekening worden gehouden met eventuele archeologievriendelijke alternatieven. De principes van het Verdrag van Malta zijn doorgevoerd in de Nederlandse wetgeving, op 1 september 2007 is de aangepaste Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden.

Gemeentelijk archeologiebeleid

De gemeente Oegstgeest heeft een rijk en divers bodemarchief. De doelstelling van het gemeentelijk archeologiebeleid is om de archeologische bronnen zo verantwoord mogelijk te beschermen. De erosie van het bodemarchief is ondanks alle inspanningen tot behoud van archeologische resten immers nog steeds te groot. Dit betekent dat bij ontwikkelingen verstoring van de diepere ondergrond uit archeologisch oogpunt zoveel mogelijk dient te worden vermeden. Waar dit niet mogelijk is, zal in de gebieden waar waardevolle, informatieve archeologische resten verloren dreigen te gaan, voorafgaand aan de geplande bodemingreep onderzoek dienen plaats te vinden. De uitgangspunten van het archeologiebeleid van de gemeente Oegstgeest zijn verwoord in de Archeologische Waardenkaart Oegstgeest. Deze kaart is op 29 augustus 2008 vastgesteld door de raad van Oegstgeest.

Archeologische waarden in het plangebied

Uit de archeologische verwachtingskaart blijkt dat voor het plangebied een gematigde archeologische verwachtingswaarde geldt. Om deze reden zal archeologisch vooronderzoek worden uitgevoerd. Daarnaast is als wijzigingsregel in de wijzigingsbevoegdheid opgenomen dat een archeologische inventarisatie moet worden uitgevoerd alvorens de bestemming kan worden gewijzigd. Het uitvoeren van archeologisch onderzoek is noodzakelijk.

Archeologisch onderzoek

Door ADC Archeoprojecten is in december 2010 een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd in het plangebied. Uitkomst van het onderzoek is dat:

- er geen aanwijzingen zijn dat de aangetroffen afzettingen bewoonbaar zijn geweest, en;
- de toplaag van 1 meter dikte in het verleden is geroerd bij de aanleg van de sportvelden;

Er zijn geen aanwijzingen voor archeologische waarden in het plangebied. Het terrein wordt vrijgegeven voor wat betreft archeologie in het licht van de voorgenomen ontwikkelingen en daarom is geen dubbelbestemming 'Archeologie' ter bescherming van de archeologische waarden opgenomen in dit wijzigingsplan.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering ten aanzien van de uitvoerbaarheid van de herontwikkeling.

3.9 Verkeer

Inleiding

Bij het realiseren van een nieuwe functie dient gekeken te worden naar verkeersaspecten als ontsluiting en bereikbaarheid, parkeren en verkeersveiligheid. Door Goudappel Coffeng is onderzoek gedaan naar de gevolgen voor de verkeersintensiteiten in de omgeving van het plangebied en de parkeervraag, die voorliggend wijzigingsplan tot gevolg heeft.

Parkeren

Voor het berekenen van de theoretische parkeervraag van een ontwikkeling is 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 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. In CROW publicatie 317 is bij de kencijfers de opmerking opgenomen dat voor deze functie enkel globale parkeerkencijfers gegeven kunnen worden. Conform de publicatie dient bij het toepassen van deze cijfers een marge in acht te worden genomen.

In de CROW-parkeerkencijfers wordt binnen de kencijfers voor de functies onderscheid gemaakt naar stedelijkheidsgraad en ligging ten opzichte van het centrum. De gemeente Oegstgeest is sterk stedelijk. De ontwikkellocatie is gelegen in de 'schil van het centrum'. Binnen deze categorie is een bandbreedte beschikbaar. De keuze voor het parkeerkencijfer binnen de bandbreedte wordt onder andere bepaald door het gemiddeld aantal personenauto's per huishouden. Uitgangspunt is het gemiddelde kencijfer. Voor de functie 'verpleeg- en verzorgingstehuis' leiden bovenstaande uitgangspunten tot een CROW parkeerkencijfer van 0,6 parkeerplaatsen per wooneenheid.

Als gevolg van hun aandoening (dementie) bezitten de bewoners geen auto. Geen van de bewoners genereert derhalve een zelfstandige parkeervraag. Daar in de voorschriften van dit wijzigingsplan is vastgelegd dat maximaal 20 zorgeenheden voor eenpersoonshuishoudens mogen worden gerealiseerd, is er geen sprake van bewoners van het complex die geen zorgvraag hebben. De bewoners van de zorgappartementen ontvangen wel bezoek. Voor het bepalen van de parkeervraag door bezoekersparkeren is uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- In het algemene CROW-parkeerkencijfer (van 0,6 parkeerplaats per wooneenheid) is een percentage van 60% verdisconteerd. Dat betekent dat in iedere 0,6 parkeerplaats per wooneenheid 0,36 parkeerplaats is opgenomen voor bezoekers (0,6 x 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 Goudappel Coffeng bekend dat zij gemiddeld minder bezoek ontvangt.
- Het hanteren van het bezoekersaandeel van 30% resulteert in 0,18 parkeerplaats per wooneenheid.

In het algemene CROW-parkeerkencijfer 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 wordt voor deze specifieke situatie aanleiding gezien om maatwerk te leveren ten aanzien van het personeelsparkeren. Hierna wordt toegelicht welke uitgangspunten daaraan ten grondslag zijn gelegd:

- 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%.

Op basis van bovenbeschreven uitgangspunten is de parkeervraag van de geplande ontwikkeling berekend. Onderscheid is gemaakt naar parkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers en personeelsparkeerplaatsen.

- Bewoners van het te realiseren complex bezitten geen auto en hebben daardoor geen eigen parkeervraag.
- 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 personeelsparkeren is overdag een parkeervraag van 5 parkeerplaatsen berekend. In de nacht zal dit oplopen tot maximaal 10 personeelsparkeerplaatsen.

Het is aannemelijk dat beide doelgroepen overdag een maximale gelijktijdige aanwezigheid kennen. Onderstaande tabel presenteert in beknopte vorm de functiespecifieke parkeervraag alsmede de parkeerbalans die optreedt als beide doelgroepen gelijktijdig aanwezig zijn.

Parkeervraag	dagperiode	nachtperiode	eenheid
Parkeervraag bezoekers	4	0	parkeerplaatsen
Parkeervraag medewerkers	5	10	parkeerplaatsen
<i>Totale functiespecifieke parkeervraag</i>	9	10	<i>parkeerplaatsen</i>

Tabel: parkeervraag wijzigingsplan

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 maximaal 20 zorgappartementen een parkeervraag van 10 parkeerplaatsen gefaciliteerd moet worden.

Mocht het in een incidenteel geval gebeuren dat de parkeervraag van het personeel overdag toeneemt, waardoor de parkeervraag hoger wordt dan noodzakelijkerwijs gefaciliteerd moet worden, zal hierdoor in de woonwijk nagenoeg geen hinder van ondervonden worden. In de dagperiode is de parkeerdruk in een woonwijk over het algemeen lager dan tijdens de nachtperiode, omdat de bewoners overdag elders werken en in de nachtperiode thuis zijn.

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 dit plan is het aantal parkeerplaatsen ten behoeve van de nieuwe ontwikkeling juridisch geborgd. Hierin is overeenkomstig voorgaande beschrijving opgenomen dat in het plangebied maximaal 20 eenpersoons zorgappartementen mogen worden gerealiseerd en minimaal 10 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan de eisen die de Wet ruimtelijke ordening aan een bestemmingsplan stelt.

Het opnemen van de parkeernorm in de regels van het wijzigingsplan komt voort uit de wijziging van de Reparatiwet BZK 2014. In deze wet is onder meer bepaald dat artikel 8 lid 5 Woningwet vervalt, waardoor de gemeente parkeernormen niet langer via de Bouwverordening kan regelen, maar dit via het bestemmingsplan (of in dit geval wijzigingsplan) moet doen. Door voorschriften op te nemen in artikel 2 van de wijzigingsregels wordt aan deze actuele wetgeving gehoor gegeven.

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 verkeersgeneratie. Conform opgave worden de boodschappen eens per 3 dagen bezorgd (2 ritten per 3 dagen). Het laden en lossen vindt plaats op eigen terrein. 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 zorgappartementen 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 worst casesituatie.

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). Dit is dermate beperkt dat dit niet leidt tot waarneembare effecten voor de omgeving.

Voor het volledige onderzoek betreffende verkeer en parkeren wordt verwezen naar de bijlage.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de aspecten verkeer en parkeren geen belemmering vormen voor de uitvoerbaarheid van voorliggend wijzigingsplan.

3.10 Ladder voor duurzame verstedelijking

Inleiding

Op 1 oktober 2012 is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op 1 juli 2017 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening in werking getreden, waarbij de Ladder voor duurzame verstedelijking is aangepast. De Ladder is in artikel 3.1.6 Bro vastgelegd en luidt als volgt:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Toetsing

Het plangebied van het voorliggende wijzigingsplan is gelegen in de wijk Oranje Nassau in Oegstgeest. Het initiatief voorziet in een maatschappelijke voorziening voor dementerende ouderen. De locatie is op dit moment in gebruik als sportveld. Deze functie zal komen te vervallen, aangezien de sportvelden worden verplaatst naar een locatie in de Oeverveerpolder. Gelet op het aanwezige bestaande woonkarakter van de wijk Oranje Nassau, ligt invulling door nieuwbouw binnen bestaand stedelijk gebied voor de hand.

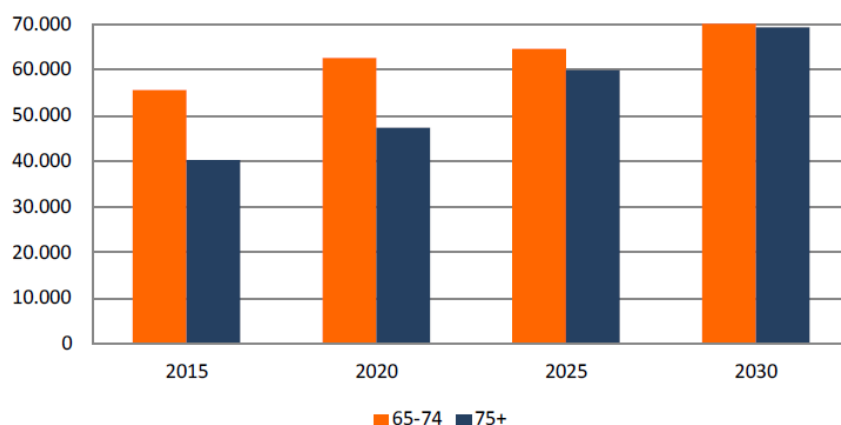
Met het nieuwe woonzorggebouw (maximaal 20 onzelfstandige wooneenheden) is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, die leidt tot een uitbreiding van bestaand ruimtebeslag. Het plangebied krijgt de bestemming 'Maatschappelijk' en wordt daarom gezien als een 'andere stedelijke voorziening' zoals in het Bro genoemd staat. Een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is dus noodzakelijk. Deze toets vindt in deze paragraaf plaats.

Behoefte

Woonzorgopgave Holland-Rijnland (2015)

De belangrijkste opgave in het provinciale woningbouwbeleid is om voldoende geschikte huisvesting mogelijk te maken voor de veranderende bevolking. De vraag naar woningen verandert als gevolg van demografische ontwikkelingen, zoals vergrijzing, diversiteit en individualisering. Het Tympaan Instituut heeft de behoefte aan wonen met zorg in kaart gebracht voor de regio Holland-Rijnland.

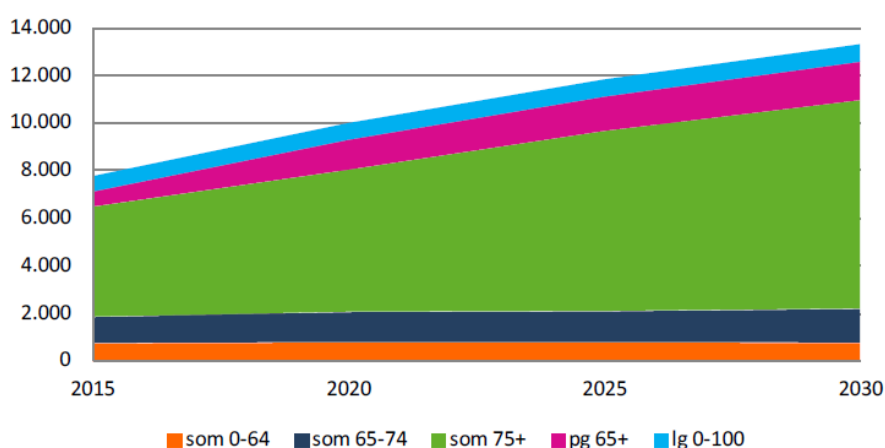
Holland Rijnland telde in 2015 zo'n 549.300 inwoners. Dit aantal zal groeien tot circa 582.900 in 2030. Het aantal ouderen zal in Holland Rijnland sterk toenemen, met name het aantal 75-plussers. In 2015 waren dat er zo'n 40.200 en in 2030 zullen dit er naar verwachting 69.300 zijn (zie navolgende figuur). Dit is de leeftijdsgroep met de grootste zorgvraag.



Ontwikkeling aantal ouderen in Holland Rijnland 2015-2030 (bron: Tympaan)

In vergelijking met de provincie Zuid-Holland - waar het aantal 75-plussers met 59% toeneemt - groeit in Holland Rijnland het aantal 75-plussers sterker met 72%. In de gemeente Oegstgeest is sprake van een groei met 65%.

Bovenstaande heeft tot gevolg dat er een grote toename is in de behoefte aan verzorgd wonen onder 75-plussers met somatische aandoeningen. Dementie is een somatische aandoening. Navolgende tabel laat deze toename zien. In totaal hadden in 2015 zo'n 7.800 mensen behoefte aan verzorgd wonen en in 2030 zo'n 13.300.

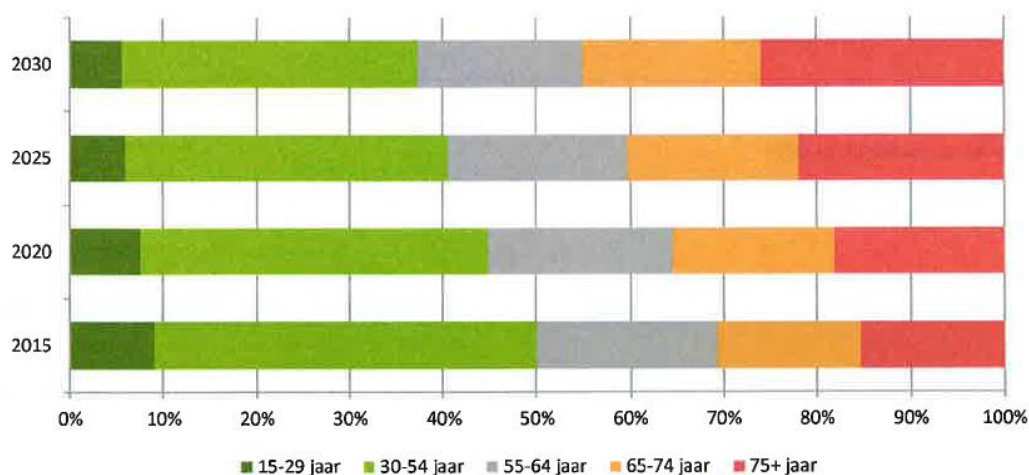


Behoefte aan verzorgd wonen in Holland-Rijnland na leeftijd en aandoening (bron: Tympaan)

Woonvisie Oegstgeest 2025

Nederland vergrijst en in Oegstgeest is dat niet anders: veel ouderen worden tegelijkertijd ouder en ze worden gemiddeld ook ouder dan vroeger (dubbele vergrijzing). Op navolgende afbeelding is deze ontwikkeling weergegeven.

Ook al openbaart een zorgvraag zich op steeds hogere leeftijd, het is natuurlijk onvermijdelijk dat puur door de toename van het aantal ouderen de zorgvraag stijgt. Daardoor zal ook het aantal ouderen dat een beroep doet op specifieke woonvormen toenemen.



Huishoudensprognose 2015-2030 (bron: WBR Provincie Zuid-Holland, 2016)

Aanbod onzelfstandige wooneenheden voor dementerende ouderen

In Oegstgeest bestaat het aanbod aan onzelfstandige wooneenheden voor dementerende ouderen uit de volgende instellingen:

- Bij Marente
 - (Wijckerslooth): Zonnewijk 1 en 2 bieden gezamenlijk aan 56 bewoners woonruimte. Verdeeld over 6 woongroepen
 - (Hofwijk): 60 gesloten plekken
- Andere organisatie
 - Witte huis aan het Endegeesterlaantje 2: 17 plekken

Conclusie behoefte

Uit de Woonzorgopgave Holland-Rijnland blijkt dat het aantal ouderen in de regio Holland-Rijnland sterk zal toenemen. Dit heeft tot gevolg dat er een grote toename is in de behoefte aan verzorgd wonen onder 75-plussers met somatische aandoeningen. Uit de Woonvisie Oegstgeest 2015 blijkt dat door de toename van het aantal ouderen de zorgvraag stijgt. Het huidige aantal bedden voldoet niet aan de behoefte die er bestaat naar zorgenheden.

Voorliggend plan voorziet hiermee in een kwalitatieve en kwantitatieve behoefte.

Bestaand stedelijk gebied

De geconstateerde kwantitatieve en kwalitatieve behoefte kan worden gerealiseerd in bestaand stedelijk gebied. De ontwikkeling vindt plaats in bestaand stedelijk gebied.

Conclusie

Het aspect Ladder voor duurzame verstedelijking vormt geen verdere belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

3.11 Duurzaamheid

De gemeente Oegstgeest onderschrijft het belang van een duurzame planvorming. Daarom is in lijn met de Wet Voortgang Energietransitie (VET) met de initiatiefnemer afgesproken dat de maatschappelijke voorziening niet zal worden aangesloten op het aardgasnet. Er zijn verschillende manieren om woningen gasvrij te maken. Momenteel wordt verkend welke oplossing het beste is voor de maatschappelijke voorziening.

3.12 Economische uitvoerbaarheid

Inleiding

Bij de voorbereiding van een ontwerp wijzigingsplan dient op grond van artikel 3.1.6, eerste lid, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening 2008 (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan.

Het wijzigingsplan en het exploitatieplan

De exploitatieopzet voor de bouw van de maatschappelijke voorziening (bouw- en woonrijp maken, verkeersmaatregelen, damwanden, etc.) kent op deze locatie een positieve verwachting voor wat betreft het resultaat.

Gemeentelijke kosten

Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 is het onder omstandigheden verplicht tegelijkertijd met het vaststellen van een wijzigingsplan een exploitatieplan vast te stellen. Dit is het geval wanneer sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro als onderdeel van afdeling 6.4 inzake de grondexploitatie. Een exploitatieplan is echter niet verplicht indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie van de in het wijzigingsplan opgenomen gronden op een andere wijze is verzekerd (artikel 6.12, lid 2 sub a Wro).

Overeenkomst

De gemeente Oegstgeest en de initiatiefnemer hebben een overeenkomst gesloten en nadere afspraken gemaakt waarin onder meer het verhalen van gemeentelijke kosten is geregeld. De kosten van de gemeente blijven beperkt tot het begeleiden van de planologische procedure van het wijzigingsplan. De begeleiding van de planologische procedure is door middel van het heffen van leges gedekt. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is tevens een planschadeovereenkomst gesloten. Geconcludeerd kan worden dat, gelet op deze situatie, het vaststellen van een exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12 Wro, niet noodzakelijk is.

Conclusie

De economische uitvoerbaarheid van het voorliggende wijzigingsplan is hiermee aangetoond.

4 Wijze van bestemmen

4.1 Algemeen

4.1.1 Methodiek

De wijze van bestemmen die bij het voorliggende wijzigingsplan is gebruikt wordt hieronder nader toegelicht.

Toelichting

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit wijzigingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het wijzigingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het wijzigingsplan.

Plankaart

Op de plankaart hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn opgenomen. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de regels aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen betekenis en is uitsluitend opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding (bijvoorbeeld topografische gegevens).

Planregels

Op de plankaart wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de plankaart aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende planregels worden gegeven. Die toegekende gebruikersmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- 1 via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat ervoor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.
- 2 via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de plankaart. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de planregels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het realiseren van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen artikel hebben.

4.2 Bestemmingen

Dit wijzigingsplan kent de bestemmingen 'Maatschappelijk' en 'Groen - 1'. De overige bepalingen van het bestemmingsplan 'Oranje Nassau' blijven eveneens van toepassing op het onderhavige wijzigingsplan.

4.2.1 Bestemming 'Groen - 1'

De bestemming 'Groen - 1' is toegekend aan de gronden rondom het gebouw van de maatschappelijke voorzieningen. Op grond van het bestemmingsplan 'Oranje Nassau' is het volgende gebruik toegestaan: groenvoorzieningen, bermen en beplantingen, paden, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen en water. Op de gronden met deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken ten behoeve van de bestemming worden gebouwd.

4.2.2 Bestemming 'Maatschappelijk'

De in het bestemmingsplan 'Oranje Nassau' tot 'Maatschappelijk' bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor voorzieningen inzake openbare dienstverlening, sociale doeleinden, onderwijs, culturele doeleinden, religie en medische doeleinden met de daarbij behorende gebouwen, andere bouwwerken en andere werken. Om te voorkomen dat het plangebied voor al deze functies kan worden aangewend, is in dit wijzigingsplan overeenkomstig de wijzigingsregels uit het moederplan bepaald, dat op grond van dit wijzigingsplan uitsluitend een maatschappelijke voorziening is toegestaan, die bedoeld is voor de huisvesting van dementerende ouderen. Daarnaast is geregeld dat geen bijgebouwen, aan- en uitbouwen, autoboxen en nutsvoorzieningen zijn toegestaan.

Op de plankaart is een bouwvlak aangegeven, waarbinnen het hoofdgebouw moet worden gerealiseerd. Verder is op de plankaart de maximale bouwhoogte opgenomen. In de voorschriften is bepaald dat hierin uitsluitend een maatschappelijke voorziening met maximaal 20 zorgappartementen, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van eenpersoonshuishoudens, mag worden gerealiseerd.

Ten behoeve van de noodzakelijke watercompensatie is een tweetal gebruiksregels opgenomen in de regels. De eerste bepaalt dat de maatschappelijke voorziening en andere bouwwerken binnen het plangebied niet op een hoger peil dan het gemiddelde peil, dat geldt voor de bestaande woningen aan de Juffermansstraat, zijnde 0,10 m + NAP mogen worden gebouwd, waarbij het maaiveld niet hoger mag liggen dan het peil. De tweede gebruiksregel borgt dat de watercompensatie voor de maatschappelijke voorziening, welke is meegenomen in de watercompensatieberekening van het woongebied en ook wordt gerealiseerd ter plaatse van het woongebied, eerst wordt gerealiseerd voordat de maatschappelijke voorziening en andere bouwwerken en verharding mogen worden gerealiseerd binnen het onderhavige plangebied. In het geval hier niet aan kan worden voldaan, moet 15% waterberging worden gerealiseerd in het plangebied van voorliggend wijzigingsplan.

Tot slot is een parkeerregeling opgenomen. Hierin is bepaald dat ten behoeve van de maatschappelijke voorziening met 20 zorgunits minimaal 10 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. Dit aantal komt overeen met de berekende parkeerbehoefte.

4.2.3 *Het wijzigingsplan*

In de regels van het wijzigingsplan worden de voorschriften van het moederplan Oranje Nassau grotendeels van toepassing verklaard. Hierop zijn enkele uitzonderingen, zoals hiervoor aangegeven.

5 Procedure

De procedure die het wijzigingsplan Duivenvoordestraat volgt, is de procedure zoals deze door de nieuwe Wet ruimtelijke ordening van 1 juli 2008 wordt voorgeschreven.

5.1 Inspraak en overleg

De verplichting om inspraak te verlenen op een bestemmingsplan, zoals dat was geregeld in artikel 6a WRO, is vervallen. Hiermee is de verplichting komen te vervallen, maar niet inspraak als zodanig. Gekozen is om de inspraakprocedure niet te volgen voor het voorliggende wijzigingsplan, omdat ten tijde van de ter inzage legging van het moederplan “Oranje Nassau” reeds een mogelijkheid is geweest voor burgers en organisaties om zich uit te spreken over de herontwikkeling.

5.2 Zienswijzen

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 de als bijlage bij dit wijzigingsplan opgenomen ‘Zienswijzennota wijzigingsplan ‘Oranje Nassau, wijzigingsplan Duivenvoordestraat, maatschappelijke voorziening’ samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien.