

De Geesten

Ontwerp-Bestemmingsplan

versie 2

9 juni 2021

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk1 Inleiding	6
1.1 Achtergrond	6
1.2 Ontwikkelingen	6
1.3 Ligging en begrenzing plangebied	6
1.4 Vigerende bestemmingsplannen	8
1.5 Leeswijzer	8
Hoofdstuk2 Huidige situatie	9
2.1 Inleiding	9
2.2 Ontstaansgeschiedenis	10
2.3 Ruimtelijke hoofdstructuur	10
2.4 Beeldkwaliteit	13
2.5 Functionele structuur	13
2.6 Verkeer	14
Hoofdstuk3 Gebiedsvisie	16
3.1 Uitgangspunten en achtergrond	16
3.2 Visie algemeen	17
3.3 Ruimtelijke ontwikkelingen	19
Hoofdstuk4 Beleidskader	23
4.1 Rijksbeleid	23
4.2 Provinciaal beleid	27
4.3 Gemeentelijk beleid	32
Hoofdstuk5 Omgevingsaspecten	38
5.1 Inleiding	38
5.2 Verkeer en parkeren	38
5.3 Geluid(hinder)	40
5.4 Externe veiligheid	43
5.5 Kabels en leidingen	44
5.6 Bedrijven en milieuhinder	44
5.7 Luchtkwaliteit	45
5.8 Bodemkwaliteit	47
5.9 Water	47
5.10 Ecologie (Natuur / Flora & Fauna)	51
5.11 Archeologie en Cultuurhistorie	55
Hoofdstuk6 Juridische planbeschrijving	60
6.1 Algemeen	60
6.2 Juridische regeling	61
Hoofdstuk7 Uitvoerbaarheid	71
7.1 Economische uitvoerbaarheid	71
Regels	73
Hoofdstuk1 Inleidende regels	74
Artikel 1 Begrippen	74
Artikel 2 Wijze van meten	80
Hoofdstuk2 Bestemmingsregels	81
Artikel 3 Agrarisch	81

bestemmingsplan De Geesten

Artikel 4	Agrarisch - Kwekerij	82
Artikel 5	Bedrijf	83
Artikel 6	Detailhandel	84
Artikel 7	Gemengd	85
Artikel 8	Groen	87
Artikel 9	Horeca	89
Artikel 10	Kantoor	90
Artikel 11	Maatschappelijk	91
Artikel 12	Maatschappelijk - 1	93
Artikel 13	Maatschappelijk - 2	94
Artikel 14	Recreatie - Dagrecreatie	96
Artikel 15	Tuin	97
Artikel 16	Verkeer	98
Artikel 17	Verkeer - Verblijfsgebied	99
Artikel 18	Water	100
Artikel 19	Wonen	101
Artikel 20	Leiding - Olie	103
Artikel 21	Waarde - Archeologie - 2	105
Artikel 22	Waarde - Archeologie - 3	107
Artikel 23	Waarde - Archeologie - 6	109
Artikel 24	Waarde - Cultuurhistorie	111
Artikel 25	Waterstaat - Waterkering	113
Hoofdstuk3	Algemene regels	114
Artikel 26	Anti-dubbeltelregel	114
Artikel 27	Algemene bouwregels	115
Artikel 28	Algemene gebruiksregels	116
Artikel 29	Algemene aanduidingsregels	117
Artikel 30	Algemene afwijkingsregels	119
Artikel 31	Algemene wijzigingsregels	120
Artikel 32	Overige regels	121
Hoofdstuk4	Overgangs- en slotregels	122
Artikel 33	Overgangsrecht	122
Artikel 34	Slotregel	123

Bijlagen Toelichting

Bijlage 1	Gebiedsvisie De Geesten 2021
Bijlage 2	Beeldkwaliteitplan De Geesten 2021
Bijlage 3	Beschermde dorpsgezichten Wilhelminapark en Geesten
Bijlage 4	Behoeftetoets/Ladderonderbouwing De Geesten, ontwikkelingen Endegeest
Bijlage 5	Verkeersonderzoek bestemmingsplan De Geesten, ontwikkelingen Endegeest
Bijlage 6	Akoestischonderzoek bestemmingsplan De Geesten, ontwikkelingen Endegeest
Bijlage 7	Bodemonderzoek schoollocatie en parkeerterrein Endegeesterstraatweg 1-3
Bijlage 8	Bodemonderzoek westelijk bouwvlak Kasteellaan
Bijlage 9	Bodemonderzoek Blauwe Tram locatie Zwaluwlaan
Bijlage 10	Stikstofdepositie-onderzoekbestemmingsplan De Geesten, ontwikkelingen Endegeest
Bijlage 11	Quickscanflora en fauna Endegeest
Bijlage 12	Verkenning maatregelen faunasoorten Endegeest

Bijlagen Regels

Bijlage 1	Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging'
Bijlage 2	Staat van Horeca-activiteiten
Bijlage 3	Staat van Instellingen en Bedrijven 'Life Science & Health'

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Achtergrond

Het onderhavige bestemmingsplan "De Geesten" vormt het actuele juridisch-planologische kader voor het zuidelijke gedeelte van Oegstgeest. Voorliggend bestemmingsplan is de rechtsopvolger van het bestemmingsplan "Wilhelminapark en Geesten" dat sinds 2010 van kracht was. De belangrijkste aanleiding voor het vaststellen van het voorgaande bestemmingsplan was de aanwijzing van een gedeelte van het gebied Wilhelminapark en Geesten tot beschermd dorpsgezicht.

Voorliggend bestemmingsplan is zowel consoliderend als ontwikkelingsgericht van aard en heeft als doel het juridisch-planologisch kader binnen het plangebied te actualiseren. Nieuwe regelingen, inzichten en afwijkingen die sinds de vaststelling van het vorige bestemmingsplan zijn ontstaan, zijn in deze actualisatie verwerkt. In aanvulling op het consoliderende karakter worden er een aantal ontwikkelingen uit de "Gebiedsvisie De Geesten" met voorliggend bestemmingsplan mogelijk gemaakt. De Gebiedsvisie De Geesten is toegevoegd als Bijlage 1 bij deze toelichting. De Gebiedsvisie wordt beschreven in hoofdstuk 3.

1.2 Ontwikkelingen

In de Gebiedsvisie De Geesten zijn de beoogde ontwikkelingen binnen het plangebied door de gemeenteraad vastgesteld. Een deel van deze ontwikkelingen zijn nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Het gebied De Geesten bestaat onder meer uit de deelgebieden Overgeest en Endegeest en de parken Rhijngeest en Endegeest.

De beoogde ontwikkelingen voor het gebied Overgeest zijn niet geregeld in het onderhavige bestemmingsplan, deze zijn ook niet uitgewerkt in de Gebiedsvisie 2021. Bij de vaststelling van de Gebiedsvisie in 2021 waren de ontwikkelingen voor Overgeest nog niet bekend en/of duidelijk. Een groot deel van de beoogde ontwikkelingen voor het gebied Endegeest worden wel met het onderhavige bestemmingsplan juridisch-planologisch geregeld en ingekaderd.

In hoofdstuk 3 worden de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen toegelicht.

Na de vaststelling van de Gebiedsvisie in mei 2020 zijn er enkele beoogde ontwikkelingen aangepast, en deze zijn in de geactualiseerde Gebiedsvisie van mei 2021 opgenomen. Deze aanpassingen worden in het vervolg van deze plantoelichting beschreven.

Een aanzienlijk deel van het plangebied maakt deel uit van het gebied van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Ten tijde van het voorgaande bestemmingsplan was het onderhavige plangebied nog niet opgenomen in het NNN dan wel diens voorganger de EHS.

Voor de parken Rhijngeest en Endegeest, zijn passende regelingen in het onderhavige bestemmingsplan opgenomen ten behoeve van het behoud en de versterking van het parkgebied.

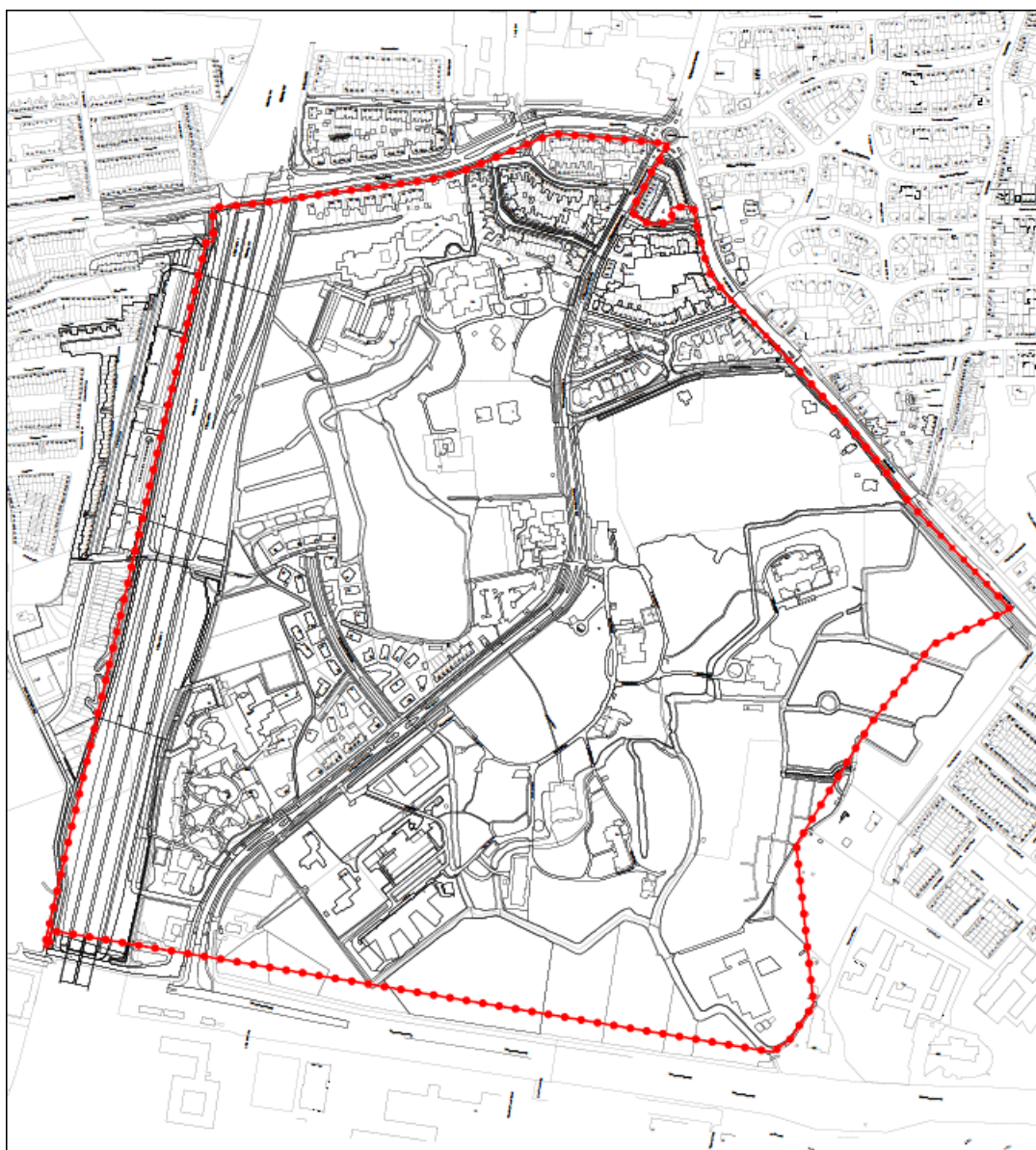
1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Het bestemmingsplan heeft betrekking op het gebied in het zuiden van de bebouwde kom van Oegstgeest. Het plangebied wordt omsloten door de gemeentegrens met Leiden aan de zuid- en oostkant enerzijds en door de verbindingswegen A44 en Rijnzichtweg/Geversstraat aan de west- respectievelijk noordkant van het plangebied. Het parkachtige gebied is onderdeel van de voormalige buitenplaatsen Endegeest en Rhijngeest, die vandaag de dag ruimte bieden aan een aantal (al dan niet psychiatrische) klinieken en in belangrijke mate het karakter van het plangebied bepalen.

Afbeelding 1A: Ligging plangebied De Geesten, in Oegstgeest



Afbeelding 1B: Begrenzing plangebied De Geesten



1.4 Vigerende bestemmingsplannen

Ter plaatse van het onderhavige plangebied is sprake van de volgende vigerende bestemmingsplannen:

- het bestemmingsplan 'Wilhelminapark en geesten', vastgesteld op 18 februari 2010, en onherroepelijk in werking getreden;
- het bestemmingsplan 'Wilhelminapark en Geesten Eerste Herziening', vastgesteld op 15 september 2011, en sinds 15 december 2011 onherroepelijk in werking getreden;
- het bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeren', vastgesteld op 21 juni 2018 en sinds 9 augustus 2018 onherroepelijk in werking getreden.

Het bestemmingsplan Wilhelminapark en Geesten is op 18 februari 2010 vastgesteld door de gemeenteraad van Oegstgeest. In dit vastgestelde bestemmingsplan zaten een aantal technische onvolkomenheden. Het ging onder meer om:

1. het toekennen van de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen aan het college van burgemeester en wethouders met betrekking tot het bouwen in het (Rijks-)beschermde dorpsgezicht;
2. het verwijderen van kennelijke verschrijvingen in de erfbebouwingsregels bij de bestemming Wonen, om zo onder meer het bouwen in de perceelsgrens mogelijk te maken.

Om deze onvolkomenheden recht te zetten is een partiële herziening van het bestemmingsplan destijds opgesteld. De (eerste en enige) partiële herziening heeft geen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt; het doel en de aard van dat bestemmingsplan was het repareren van onvolkomenheden.

1.5 Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan is als volgt opgebouwd. Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 de ontstaansgeschiedenis en huidige situatie van het plangebied beschreven. Voorliggend bestemmingsplan is zowel consoliderend als ontwikkelingsgericht van aard. In hoofdstuk 3 wordt derhalve een toelichting gegeven op de gebiedsvisie en de juridisch planologische vertaling daarvan in voorliggend bestemmingsplan. In hoofdstuk 4 worden de geldende beleidskaders op rijks-, provinciaal en regionaal niveau weergegeven. Hoofdstuk 5 gaat in op de omgevingsaspecten en onderzoeken, waarbij wordt ingegaan op de randvoorwaarden en invloeden die vanuit het oogpunt van milieu, ecologie, archeologie en cultuurhistorie gelden voor het plangebied. Hoofdstuk 6 bevat de juridische planbeschrijving. In dit hoofdstuk is uiteengezet welke achtergronden aan de juridische regeling van dit bestemmingsplan ten grondslag hebben gelegen en hoe deze uiteindelijk is vormgegeven. In hoofdstuk 7 komt ten slotte de uitvoerbaarheid aan de orde.

Hoofdstuk 2 Huidige situatie

2.1 Inleiding

In de huidige situatie kan het plangebied gezien worden als een gemengd gebied waarin veel verschillende functies aanwezig zijn. De meest voorkomende functie in het plangebied naast het groen en het wonen is de maatschappelijke functie. Daarnaast zijn enkele andere functies waaronder enkele bedrijfsmatige activiteiten aanwezig. Het plangebied kent een rijke cultuurhistorie en heeft bovendien als onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) een belangrijke functie voor het behoud van natuurwaarden. Gezamenlijk zorgen deze verschillende functies en kwaliteiten voor een hoge ruimtelijke kwaliteit en belevingswaarde.

Voorafgaand aan de beschrijving van de gebiedsvisie (in hoofdstuk 3), worden de ontstaansgeschiedenis, beeldkwaliteit, en de ruimtelijke en functionele bouwstenen samengevat. Paragrafen 2.2 t/m 2.6 zijn grotendeels overgenomen uit het voorgaande bestemmingsplan zodat belangrijke informatie over de geschiedenis en opbouw van het plangebied niet verloren gaat met de planologische actualisatie.

Op afbeelding 2.1 is de huidige situatie van het plangebied weergegeven.

Afbeelding 2.1: Luchtfoto plangebied De Geesten



2.2 Ontstaansgeschiedenis

Oegstgeest is ontstaan in de vroege middeleeuwen op een noord-zuidgerichte strandwal in het mondingsgebied van de Oude Rijn. Door die hogere ligging was er al vrij snel bewoning mogelijk. Vanaf 1300 werden ook de strandvlakten in cultuur genomen. In de periode rond 1500 verzandde het mondingsgebied van de Oude Rijn. De bodem in het gebied is sterk bepaald door de aanwezigheid van de Rijnmonding en bestaat uit zandwallen en uit kleiveengronden. Het grootste deel van de gemeente Oegstgeest ligt hierdoor ongeveer een halve meter onder NAP.

In 1656 werd de Haarlemmertrekvaart aangelegd met het doel een betere verbinding tussen Leiden en Haarlem te bewerkstelligen. Dit had tevens een betere ontsluiting van het platteland tot gevolg. In de 17e en 18e eeuw ontstonden warmoezerijen en diverse verspreide buitenplaatsen in het gebied.

Uit concurrentieoverwegingen heeft Leiden lang weerstand geboden tegen de groei van Oegstgeest. Nijverheid werd grotendeels verboden en Leiden kocht de heerlijke rechten van Oegstgeest op. Hierdoor bleef Oegstgeest tot het begin van de vorige eeuw vooral een agrarische gemeenschap. Vanaf het begin van de 19e eeuw is de bevolking van 900 vervijfvoudigd naar bijna 4.500 inwoners in 1910. De aanleg van de tramverbinding van Leiden naar Katwijk in 1881 maakte Oegstgeest tot een forensendorp. In de 20e eeuw is het dorp gestaag gegroeid, met een stevige groei tussen de jaren 50 en 70 en een lichte daling tussen de jaren 70 en 80.

Aangezien de strandwal de belangrijkste ontstaansbasis is voor Oegstgeest, zijn de belangrijkste wegen noord-zuidgericht. De Rhijngeesterstraatweg, de Dorpsstraat en de Haarlemmerstraatweg waren in het verleden onderdeel van de verbinding tussen Haarlem en Den Haag en werden al in een vroeg stadium bestraat. De belangrijkste dwarsverbinding wordt gevormd door de Rijnsburgerweg (Rijnzichtweg/Geversstraat) die Oegstgeest met Leiden verbindt. Langs de Rhijngeesterstraatweg ontstonden een groot aantal 'geesten', waaronder Endegeest en Rhijngeest, genaamd naar de bewoonbare zandgronden tussen de duinen. De voormalige buitenplaats Endegeest is een kasteelachtig landhuis daterend uit 1650. Het is vanaf 1895 in gebruik als psychiatrisch ziekenhuis. Sindsdien zijn er enkele paviljoens en dokterswoningen toegevoegd aan de voormalige buitenplaats.

Tegenover Endegeest ligt de buitenplaats Rhijngeest met een landschappelijk aangelegd park. Beide buitenplaatsen waren in de 19e eeuw eigendom van Jonkheer mr. Daniel Theodoor Gevers van Endegeest (1793-1877) en zijn sinds 1896 eigendom van de gemeente Leiden. In het begin van de 20e eeuw is op een deel van de voormalige buitenplaats een herstellingsoord voor psychiatrisch patiënten gesticht, de 'Jelgersmakliniek'. Het psychiatrisch ziekenhuis op Endegeest en de Jelgersmakliniek zijn belangrijke bronnen van werkgelegenheid geweest in Oegstgeest.

In de ruimtelijke ontwikkeling van Oegstgeest zijn twee duidelijke kernen te onderscheiden: de Kerkbuurt en de Leidse Buurt. De bebouwing in de Kerkbuurt concentreerde zich hoofdzakelijk rondom het 'Groene' kerkje aan weerszijden van de Dorpsweg. Omvangrijker was de ontwikkeling van bebouwing rond de zuidelijker gelegen Leidse Buurt. Belangrijke assen bij de ontwikkeling van de Leidse Buurt waren de Leidsestraatweg, Geversstraat, Terweeweg, Rhijngeesterstraatweg en Endegeesterstraatweg. Rondom de snijdende wegen ontwikkelde zich lintbebouwing langs de verschillende verbindingen.

Het bebouwingspatroon aan de oostzijde van de Leidse Buurt kenmerkt zich vanaf begin 19e eeuw door een meer planmatige ontwikkeling door de aanleg van villawijken. Het Wilhelminapark is het oudste stedelijk villagegebied van Oegstgeest en is kort voor de eeuwwisseling ontworpen. Het raadhuis, daterend uit 1899, vormt het middelpunt van het park.

2.3 Ruimtelijke hoofdstructuur

Omgeving plangebied

Oegstgeest ligt in het noordelijk deel van de provincie Zuid-Holland. De A44 en de spoorlijn Leiden-Haarlem-Amsterdam zijn op de schaal van het gehele dorp van structurele betekenis als barrières en grenzen. Van een orde lager zijn de Oude Rijn, het Oegstgeesterkanaal en de Haarlemmertrekvaart van belang. De N444 is een belangrijke ontsluitingsweg die vanaf de A44 parallel

loopt aan de Haarlemmertrekvaart en bij de Warmonderhekbrug naar het zuiden afbuigt om zo'n 800 m verder af te buigen richting het centrum van Leiden. Van structurele betekenis voor de oost-westrelatie in de omgeving, is de Plesmanlaan in Leiden even buiten het grondgebied van de gemeente Oegstgeest. In Oegstgeest zelf zijn de Rijsburgerweg, de Geversstraat en de Rijnzichtweg van een lagere orde belangrijk voor die oost-westrelatie. Deze wegen verbinden Oegstgeest met Leiden in het oosten en met Rijsburg in het westen. Verder zijn de Warmonderweg en de Rhijngeesterstraatweg belangrijke noord-zuidverbindingen in het dorp.

Gebiedsdelen

Het onderhavige bestemmingsplangebied De Geesten ligt in het zuiden van Oegstgeest en bestaat uit zes gebiedsdelen:

- het gebied met de oude dorpskern met een hogere dichtheid;
- het bebouwingscluster in het zuidwestelijke deel;
- een landelijker en open gebied grenzend aan de gemeente Leiden;
- het gebied Overgeest, nabij de dorpskern;
- het gebied Endegeest, met daarin ook (een deel van) het Wilhelminapark.
- het Wilhelminapark, met Park Rhijngeest en Park Endegeest.

De Rijnzichtweg en Geversstraat vormen voor een groot deel de begrenzing aan de noordzijde en zijn onderdeel van de route tussen Leiden en Rijsburg. Het binnen het plangebied gelegen deel van de A44, aan de westzijde, heeft een belangrijke betekenis als ruimtelijke begrenzing van het plangebied De Geesten enerzijds en als hoofdontsluitingsweg van Oegstgeest anderzijds. De gemeentegrens met Leiden vormt de zuidelijke en (zuid)oostelijke plangrens van het plangebied De Geesten.

Hoofdstructuur

De ruimtelijke hoofdstructuur van het plangebied bestaat uit de ruimtelijke begrenzing, overgangen, routes en ruimtes die hierna worden beschreven.

Ruimtelijke begrenzing

De A44 in het westen vormt een belangrijke grens zowel van het plangebied als binnen de hoofdstructuur van Oegstgeest. Deze lineaire structuur vormt een duidelijke grens en barrière voor het gebied met name als gevolg van de verhoogde ligging op een talud en het intensieve gebruik. Er zijn slechts een gering aantal viaducten die oost-westgerichte verplaatsingen onder de A44 door mogelijk maken. De Endegeesterstraatweg en Rhijngeesterstraatweg vormen een belangrijk onderdeel van een historische verbindingroute tussen Haarlem en Den Haag. De Endegeesterstraatweg gaat in het uiterste zuiden van het plangebied over in de op Leids grondgebied gelegen Wassenaarseweg. Deze weg vormt hiermee de zuidelijke grens van het plangebied. Ook de oostelijke begrenzing van het plangebied wordt bepaald door het verloop van de gemeentegrens. Het verloop van de Nachtegaallaan vormt hierbij de scheidende lijn tussen Leiden en Oegstgeest. De Leidsestraatweg, Geversstraat en Rijnzichtweg vormen de noordelijke plangrens.

In het gebied vormt het verloop van Endegeesterstraatweg/Rhijngeesterstraatweg een belangrijke begrenzing. De weg verdeelde het omliggende gebied in een Endegeestzijde en Rhijnzichtzijde met buitenplaatsen die in belangrijke mate het karakter van het plangebied bepalen.

Routes en ruimtes

In Wilhelminapark en Geesten zijn een aantal routes en ruimtes te onderscheiden die belangrijke onderdelen vormen in de beleving van het plangebied. De Rhijngeesterstraatweg/Endegeesterstraatweg is zowel vanuit historisch als functioneel oogpunt gezien de belangrijkste route binnen het plangebied. Door het slingerende verloop, het laanachtige karakter en de sterke afwisseling tussen bebouwing en openheid, is deze route een belangrijk ruimtelijk element.

Aan weerszijden van deze route liggen de karakteristieke voormalige buitenplaatsen van respectievelijk Rhijngeest aan de west- en Endegeest aan de oostkant. Ook in het meer 'stedelijke' gebied nabij de Geversstraat is de scheidende werking die uitgaat van deze route nog sterk waar te nemen met name in de bebouwingsstructuur.

De ruimtelijke kwaliteit van het gebied ligt met name verscholen in de diversiteit en het contrast van de verschillende ruimtes in het plangebied. Deze ruimtes zijn bepalend voor de beleving van het gebied. Wilhelminapark en Geesten dankt zijn karakter in hoofdzaak aan de grote schaal van de gebouwen die gesitueerd zijn in een open en overwegend groene ruimte. Deze groene ruimtes rond de gebouwen vormen een belangrijk element voor het karakter van dit gebied (buitenplaatsen met entrees en 'cultuurgroen').

In de loop van de tijd is rond de karakteristieke gebouwen nieuwbouw gerealiseerd, waardoor een deel van die openheid overgegaan is in clustervorming, zoals waar te nemen is rond het psychiatrisch ziekenhuis Endegeest. De ruimtelijke openheid langs de Endegeesterweg maakt in het zuidelijk deel plaats voor bebouwing onder meer in de vorm van een solitair woongebied aan de Dirck van Swietenlaan. Door de verschijningsvorm en de situering van de woningen langs deze straat vormt dit gebied een sterk zelfstandig ruimtelijk element binnen het plangebied van Wilhelminapark en Geesten.

De openheid en grote schaal van de gebouwen maakt in het noordelijke gedeelte van het plangebied plaats voor een meer dorpse uitstraling. Naast een hogere bebouwingsintensiteit, valt in het gedeelte aan Wilhelminapark met name de hoge herenhuizen en de centrale pleinruimte op. Langs de zuidzijde van de Rijnzichtweg ten westen van de Van Assendelfstraat is de bebouwing kleinschaliger van aard en veelal geschakeld.

Knooppunten, oriëntatiepunten en zichtlijnen

De kruising tussen de Rhijngeesterstraatweg en de Rijnzichtweg/Geversstraat is het belangrijkste knoop- en entreepunt van het gebied. Dit punt vormde van oudsher een belangrijke schakel in de relatie tussen Rijnsburg, Oegstgeest en Leiden. Belangrijk in de oriëntatie van het gebied is het laanvormige karakter van de Endegeesterstraatweg/Rhijngeesterstraatweg waarlangs open ruimtes en karakteristieke ensembles van gebouwen, waaronder het gemeentehuis en het hotel/restaurant 'Het Witte Huis', elkaar afwisselen.

Zichtlijnen zijn met name te herkennen vanuit de Endegeesterstraatweg/Rhijngeesterstraatweg. Vanaf deze weg is telkens met een wisselend perspectief het gebied waar te nemen, dan weer met lange zichtlijnen het open gebied in en dan weer met een beperkter zicht op een karakteristiek ensemble van gebouwen aan de weg. In het zuidelijk deel van het plangebied vormt de openheid van het landschap en met name het zicht op de voormalige buitenplaats een belangrijke element in het gebied.

Gebieden

Zoals hiervoor aangegeven zijn er in De Geesten een aantal gebiedsdelen te onderscheiden. Het betreft onder andere een open en meer landelijk deel in het zuiden, en een meer gesloten en intensiever bebouwd deel in aansluiting op de dorpskern.

De parkachtige 'setting' en de clusterachtige bebouwing zijn de eigenschappen die het karakter van de voormalige buitenplaatsen Rhijngeest en Endegeest het beste omschrijft.

De Rhijngeestzijde valt in het noorden direct op door het karakteristieke gemeentehuis en de parkachtige setting van het gebied. Het gebied rond de nieuwbouw langs de Dirck van Swietenlaan

steekt echter sterk af tegen de rest van het plangebied, vooral qua architectuur. Rondom het psychiatrisch kinderziekenhuis zijn de gebouwen wat kleiner van schaal en is het gebied dichter bebouwd.

De Endegeestzijde is met name aan de noord- en oostzijde open en groen. Rondom het psychiatrisch ziekenhuis springen er een aantal gebouwen uit wat massaliteit betreft, waarbij tevens sprake is van duidelijke clustervorming. Enigszins centraal in het gebiedsdeel Endegeest ligt het Kasteel Endegeest.

Een ander gebiedsdeel, noordelijk van Endegeest, sluit nauw aan op het karakter van de dorpskern van Oegstgeest. Het straatbeeld wordt dan ook bepaald door gesloten gevelfronten, geschakelde woningen en een kleinere bebouwingsschaal. Daarbij kenmerkt het gebied rondom het Wilhelminapark zich door representatieve herenhuizen met een zorgvuldige detaillering en pleinachtige ruimtes.

Ten westen van de Rhijngeesterstraatweg zorgen eengezinsrijenwoningen, waarbij per pand is uitgebreid en opgekap, voor een sterk individuele en dorpse uitstraling.

2.4 Beeldkwaliteit

De kwaliteit van een gebied kan gerelateerd worden aan de waardering voor de bebouwing en voor de inrichting van de openbare ruimte. Door het opnemen van nadere regels voor beeldbepalende elementen is het handhaven van structurele elementen gewaarborgd. Deze regels zijn terug te vinden in de enkelbestemming 'Groen', de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1, 2 en 3' en 'Waarde - Cultuurhistorie' en de gebiedsaanduiding 'Natuurnetwerk Nederland (NNN)'. Beeldbepalende elementen zijn wanden en of onbebouwde ruimtes langs een aantal structurerende elementen waarvan beeldkwaliteit en karakter bepalend zijn voor de herkenbaarheid van een gebied.

Het plangebied laat een aantal tegenstellingen zien, met name in het open gebied waar zeer karakteristieke gebouwen naast architectonische zeer onzorgvuldige gebouwen voorkomen. Het gebied grijpt terug op een sterk historische achtergrond beginnend bij de vorming van 'geesten' in de vroege middeleeuwen en het cultiveren van de strandwallen.

De verbindingswegen die vanuit de historie gezien een belangrijke functie hebben, vertonen een zeer karakteristiek bebouwingspatroon. Deze karakteristieke beeldbepalende elementen zijn inmiddels beschermd en aanwezig als 'beschermd dorpsgezicht'. Het beschermd dorpsgezicht is middels de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' planologisch vastgelegd.

De relatieve nieuwbouw langs de Dirck van Swietenlaan steekt scherp af tegen de bestaande structuur van Wilhelminapark/De Geesten door de verdichting langs een lint, het introverte karakter waardoor de karakteristieke open ruimtes nauwelijks te ervaren zijn en het gebruik van lichte en glimmende baksteen.

De bebouwing aan de dorpskern Rhijngeestzijde is van een kleinere schaal met zogenaamde arbeiderswoningen. Aan de Endegeestzijde hebben de woningen een veel statiger karakter en zijn de straten ook ruimer van opzet.

2.5 Functionele structuur

De meest voorkomende functie in het plangebied naast het groen en het wonen is de maatschappelijke functie. Daarnaast zijn enkele andere functies waaronder enkele bedrijfsmatige activiteiten aanwezig. In deze paragraaf worden de in het plangebied aanwezige functie nader toegelicht.

Maatschappelijke voorzieningen

Van oudsher hebben de zorginstellingen een belangrijke rol gespeeld in de totstandkoming van Oegstgeest en van het plangebied in het bijzonder. De voormalige buitenplaats Endegeest (en omgeving) is al sinds het eind van de 19e eeuw in gebruik als psychiatrisch ziekenhuis, en vormt nog steeds het decor van verspreid liggende klinieken en paviljoens.

De belangrijkste maatschappelijke voorzieningen die zich gevestigd hebben op de buitenplaats van Rhijngeest zijn de Jelgersmakliniek, het gemeentehuis van Oegstgeest en de Stichting Centrum '45 en GGZ Rivierduinen. Landgoed Endegeest is al decennialang door GGZ Rivierduinen in gebruik als o.a. psychiatrische kliniek.

In het noordelijke gedeelte van Wilhelminapark en Geestenoordostelijke deel van het plangebied zijn een tweetal tandartsenpraktijken te vinden en twee en kinderopvangvoorzieningen aanwezig.

Ten zuiden van de Dirck van Swietenlaan ligt een cluster van een aantal maatschappelijke voorzieningen. Daartoe behoren de Prof. Dr. Leo Kannerschool SO en het kinderspsychiatrisch centrum Curium - LUMC.

Bedrijven en dienstverlening

De bedrijfsmatige activiteiten concentreren zich met name in het noordelijke gedeelte van het plangebied, te weten aan de Geversstraat, de straat Wilhelminapark en de Rhijngeesterstraatweg.

Detailhandel

Langs de Geversstraat zijn enkele winkels met daarboven woningen te vinden. Daarnaast is er een bloemenkiosk gevestigd langs de Geversstraat ter hoogte van de Endegeesterlaan.

2.6 Verkeer

Autoverkeer - Ontsluiting

Het plangebied wordt primair ontsloten via de gebiedsontsluitingswegen de Endegeesterstraatweg, de Rhijngeesterstraatweg en de Geversstraat. De Rhijngeesterstraatweg en de Geversstraat sluiten in het noorden van het plangebied via de Rijnzichtweg aan op de rijksweg A44 (Den Haag-Amsterdam). Vanuit het noordelijke deel kan in zuidoostelijke richting via de Geversstraat overgaand in de Leidsestraatweg en de Rijsburgerweg het centrum van Leiden worden bereikt. De Endegeesterstraatweg gaat in zuidelijke richting over op de Wassenaarseweg, alwaar het plangebied wordt verbonden met de Universiteit Leiden en het Bio Science Park en de Rijsburgerweg. Via de Wassenaarseweg en Rijsburgerweg kan het centrum van Leiden worden bereikt. Via de Rijsburgerweg en de Plesmanlaan (deels N206) is tevens de rijksweg A44 bereikbaar. Voor (de zuidzijde van) het plangebied is de rijksweg A44 ook bereikbaar via de Willem Einthovenstraat en Ir. G. Tjalmaweg/N206.

Binnen het plangebied zijn de Endegeesterstraatweg, de Rhijngeesterstraatweg, de Geversstraat en de Rijnzichtweg ingericht als gebiedsontsluitingswegen binnen de bebouwde kom. Op deze wegen geldt een maximumsnelheid van 50 km/u. De zijwegen, Wilhelminapark en Oude Rijnzichtweg ontsluiten de functies in het noordelijke deel van het plangebied met de gebiedsontsluitingswegen. Deze wegen in het plangebied zijn ingericht als erftoegangswegen conform Duurzaam Veilig met een maximumsnelheid van 30 km/u.

Langzaam verkeer

Het fietsverkeer binnen het plangebied wordt conform de richtlijnen van Duurzaam Veilig, gemengd met het autoverkeer afgewikkeld. Voor gebiedsontsluitingswegen zijn vrijliggende fietspaden of fietsstroken gewenst. Van de gebiedsontsluitingswegen hebben de Rijnzichtweg, de Endegeesterstraatweg en een deel van de Rhijngeesterstraatweg vrijliggende fietspaden. De Geversstraat is voorzien van fietsstroken. Binnen het plangebied vormen de Rijnzichtweg en Geversstraat belangrijke fietsroutes tussen Rijsburg, Oegstgeest en Leiden en is de Rhijngeesterstraatweg (in noordelijke richting) van belang voor de verbinding met het centrum van Oegstgeest.

Openbaar vervoer

Aan de Rhijngaasterstraatweg zijn twee bushaltes gelegen, redelijk centraal in het noordelijke deel van het plangebied. Eveneens is een bushalte gelegen aan de Geversstraat aan de oostzijde van het plangebied, en aan de noordzijde aan de Rijnzichtweg. Aan de Endegeesterstraatweg zijn twee bushaltes gelegen, in het midden en het zuidwestelijke deel van het plangebied. Deze haltes worden bediend door een busdienst die Nieuw-Vennep en Haarlem via Hillegom met Leiden-Centraal verbindt of een busdienst tussen Noordwijk en Leiden-Centraal. Beide busdiensten verbinden het plangebied binnen 15 minuten met treinstation Leiden-Centraal alwaar op het landelijke spoornetwerk kan worden overgestapt.

Parkeren

De gemeente Oegstgeest heeft op 21 juni 2018 het (paraplu)bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeren' vastgesteld. Na het vervallen van artikel 2.5.30 van de Bouwverordening kon juridisch niet meer afgedwongen worden dat in voldoende mate in parkeren wordt voorzien in gebieden waarvoor geen parkeerregeling is opgenomen. Met het (paraplu)bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeren' is dat in één keer voor het gehele gemeentelijke grondgebied geregeld.

Met de vaststelling van het 'Parapluplan Parkeren' heeft de gemeente Oegstgeest nogmaals de geldende Parkeernotitie Oegstgeest (vastgesteld 22 april 2002, gewijzigd 28 oktober 2004) juridisch geborgd. In de genoemde kencijfers is een range aangegeven waarbinnen een parkeernorm kan worden gekozen. Binnen Oegstgeest wordt vrijwel altijd uitgegaan van het gemiddelde van de bandbreedte.

Het voornemen van de gemeente is om de parkeernotitie te actualiseren. In dat verband speelt het gemeentelijk Mobiliteitsplan 2017-2027 (vastgesteld 30 maart 2017) een rol. Daarin komt immers ook het parkeren en de bereikbaarheid aan bod. Zowel voor de fiets als voor de auto geldt: je moet je voertuig ook kwijt kunnen op je bestemming. Stallen en parkeren hoort bij een goede bereikbaarheid. Hierbij is ook de loopafstand tot de parkeerplekken relevant.

In de regels van het 'Parapluplan Parkeren' is vastgelegd dat een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, niet kan worden gebouwd wanneer op eigen terrein niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden, zoals bedoeld in de Parkeernotitie Oegstgeest, danwel de opvolger daarvan.

Hoofdstuk 3 Gebiedsvisie

3.1 Uitgangspunten en achtergrond

Op 31 mei 2018 heeft de gemeenteraad van Oegstgeest een motie aangenomen waarin het college werd opgedragen om voor het gebied Wilhelminapark en Geesten een integrale en samenhangende Nota van Uitgangspunten (NvU) op te stellen en deze aan de gemeenteraad voor te leggen. Deze Nota van Uitgangspunten voor Wilhelminapark en de Geesten heeft tot doel te komen tot uitgangspunten voor nieuwe (ruimtelijke en programmatische) ontwikkelingen in zuidelijk deel van Oegstgeest. De NvU is het fundament voor Gebiedsvisie De Geesten.

Het opstellen van deze NvU is gebeurd op basis van een waardestelling van dit historisch en landschappelijk waardevol deel van Oegstgeest. Deze NvU heeft gebruik gemaakt van onder meer onderliggende studies voor de afzonderlijke delen van het plangebied. Voor Overgeest (het gebied rond het Gemeentehuis) is eerder een gebiedsvisie opgesteld. Voor Endegeest (het gebied rond het Kasteel) is een Ambitiedocument gemaakt. Beide documenten zijn door het College van B&W van Oegstgeest vastgesteld.

De Gebiedsvisie De Geesten (d.d. 20 mei 2021) heeft als doel een integrale visie neer te leggen voor het gebied De Geesten (Wilhelminapark en Geesten) in Oegstgeest. De essentie van de ruimtelijke gebiedsvisie is de waardestelling van het gebied. Het meest waardevolle in de Geesten zijn:

1. De monumenten en het kasteel Endegeest in het bijzonder, zoals vastgelegd in het beschermd dorpsgezicht en de landgoedbiotoop
2. Het groen en haar natuurwaarde, i.e. de landgoedbiotoop, de parken en het open landschap, zoals vastgelegd in het beschermd dorpsgezicht, de landgoedbiotoop en het Natuurnetwerk Nederland
3. De strategische ligging van het gebied en de verbindende schakel die het gebied kan zijn, programmatisch en ruimtelijk-fysiek

Vanuit het agglomeratieperspectief is door de gemeente Leiden en Provincie Zuid-Holland de wens ingebracht om het zorgcluster (Curium LUMC, Rivierduinen en Ipse de Bruggen) waar mogelijk te versterken, inclusief de verbindingen ervan met onderwijs en onderzoek. Eén van de wensen is het vinden van een plek voor de Leo Kannerschool.

Relatie van de Gebiedsvisie tot het bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan heeft tot doel om (een deel van) de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen, zoals deze zijn vastgesteld in de Nota van Uitgangspunten en bekrachtigd in de Gebiedsvisie, tot ontwikkeling te brengen. Het bestemmingsplan heeft tot doel om een actueel juridisch planologisch kader te realiseren voor het plangebied waarmee de vastgestelde doelen in de gebiedsvisie kunnen worden behaald. Het bestemmingsplan heeft tevens een grotendeels consoliderend karakter en zal daarmee de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen die zijn vastgesteld in de Nota van Uitgangspunten niet belemmeren.

De nieuwe ontwikkelingen binnen het bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt middels verschillende nieuwe maatschappelijke bestemmingen en/of het aanpassen van de bouwmogelijkheden van een bestaand maatschappelijk bestemmingsvlak ter plaatse van de ontwikkeling. Een ingepaste beoogde ontwikkeling is de realisatie van de nieuwe schoolbebouwing voor de Leo Kannerschool ter plaatse van of aan de oude Julianaschool.

Geactualiseerde Gebiedsvisie De Geesten 2021

De voorgestelde ontwikkeling in de Gebiedsvisie De Geesten 2020 kon niet geheel worden gerealiseerd; de nieuwbouw ten zuidwesten van het kasteel - de TD2-locatie - bleek niet mogelijk. In plaats daarvan is in de Gebiedsvisie 2021 aanvullende nieuwbouw ten westen en noorden van het kasteel gesitueerd nabij of aan bestaande bouwvlakken, gelegen buiten het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Deze verandering is ook doorgevoerd in het onderhavige bestemmingsplan.

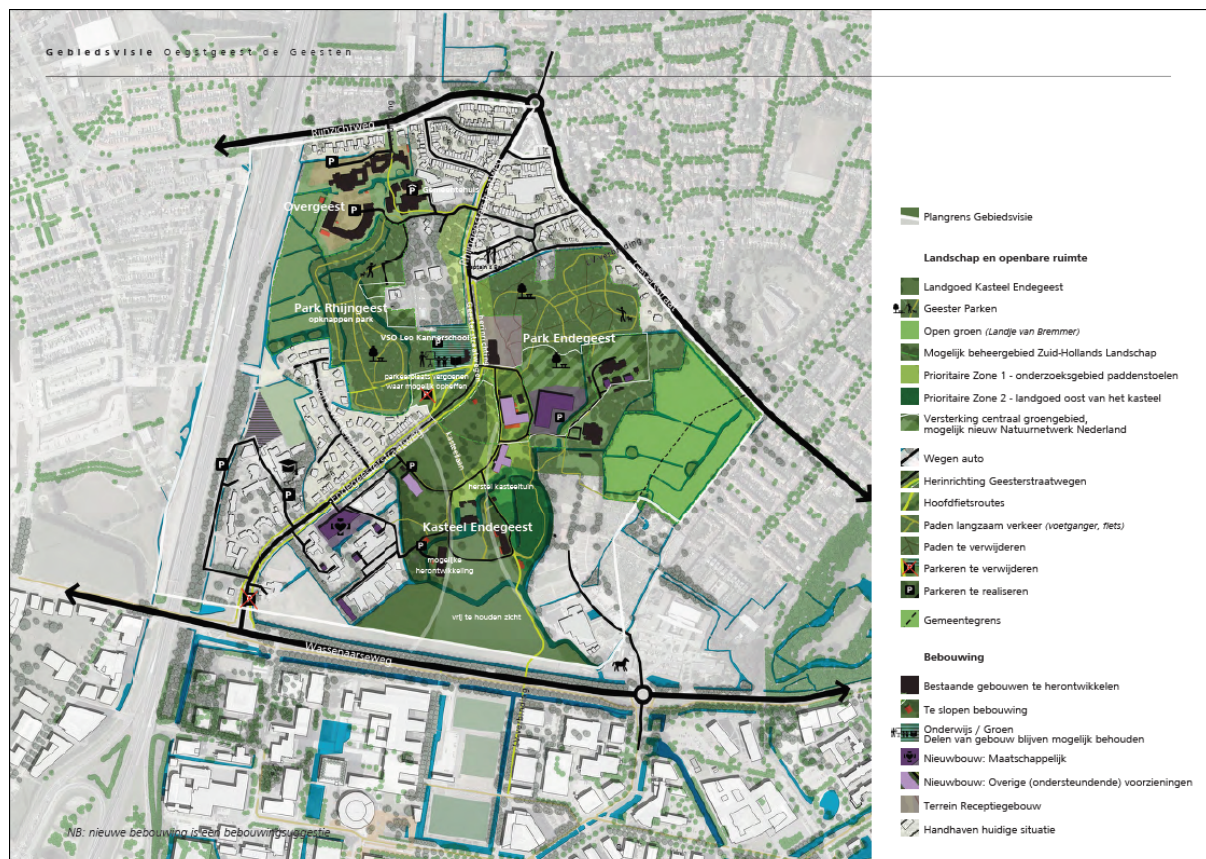
3.2 Visie algemeen

In de Gebiedsvisie De Geesten, en in voorliggend bestemmingsplan, is sprake van verschillende ontwikkellocaties. Het beoogde eindbeeld van de Gebiedsvisie, en de ontwikkellocaties in De Geesten, zijn op afbeelding 3.2A weergegeven.

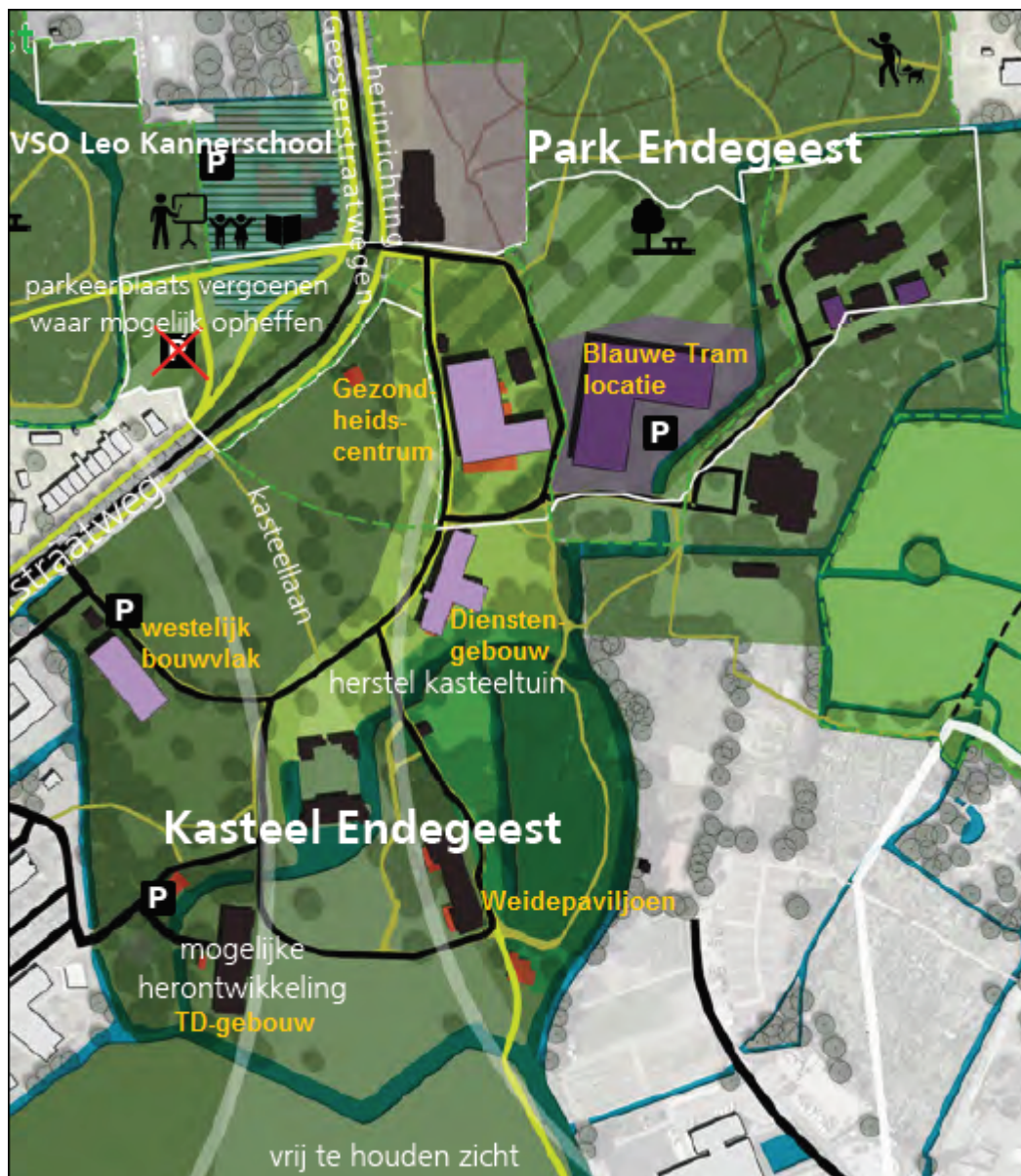
De ontwikkellocaties, waar de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen kunnen worden gerealiseerd, zijn weergegeven op afbeelding 3.2B. Deze locaties bevinden zich in het deelgebied Endegeest.

Het uitgangspunt is dat de bebouwing in het gebied Endegeest onder de 12 procent van de totale oppervlakte van Endegeest blijft.

Afbeelding 3.2A: Nieuwe situatie De Geesten / Eindbeeld Gebiedsvisie De Geesten (d.d. 20 mei 2021)



Afbeelding 3.2B: Nieuwe of hernieuwde ontwikkellocaties binnen het plangebied De Geesten



3.2.1 Maatschappelijke functies

De ruimtelijke ontwikkelingen die met voorliggend bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt hebben allen een maatschappelijk karakter. In aanvulling op het voorgaande bestemmingsplan worden de bestemmingen 'Maatschappelijk - 1' en 'Maatschappelijk - 2' toegevoegd.

Binnen de drie maatschappelijke bestemmingen zijn bibliotheken, gezondheidszorg, jeugd- en kinderopvang, onderwijs, openbare dienstverlening en verenigingsleven toegestaan. Dit brede karakter zorgt ervoor dat alle maatschappelijke locaties voldoende functies kunnen herbergen. Gezien het bestaande maatschappelijke karakter van het gebied De Geesten is dit passend. De kantoren behorende bij de maatschappelijke functies, zijnde onzelfstandige kantoren, zijn tevens mogelijk.

De bestemming 'Maatschappelijk' is grotendeels consoliderend van karakter. Deze bestemming is ook toegekend aan de locatie voor de ontwikkeling van de Leo Kannerschool. Voor deze schoollocatie zijn specifieke gebruiksregels en bouwregels opgenomen.

De bestemming 'Maatschappelijk - 1' verschilt ten opzichte van de bestemming 'Maatschappelijk' omdat ook de functie zorgwonen is toegestaan, en daarbij voor zorgwonen een wisselwerking met de bestemming 'Maatschappelijk - 2' kent.

De bestemming 'Maatschappelijk - 2' is het meest gericht op ontwikkeling en kent een breder aantal functies. In deze bestemming zijn nadere onderwijsvoorzieningen, wetenschappelijk georiënteerde voorzieningen, en instellen en bedrijven in de Life Science & Health sector, en horeca toegestaan, alsook zorgwonen. Aan deze functies is een maximum verbonden. De horeca is op één locatie mogelijk, namelijk in het kasteel.

3.2.2 Groen / Natuur

Een aanzienlijk deel van het plangebied maakt reeds deel uit van het gebied van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Ten tijde van het voorgaande bestemmingsplan was het onderhavige plangebied nog niet opgenomen in het NNN dan wel diens voorganger de EHS. In vergelijking met het voorgaande bestemmingsplan is voorliggend bestemmingsplan aangevuld met de gebiedsaanduiding 'overige zone - Natuurnetwerk Nederland'. De gronden binnen het plangebied die behoren bij het Natuurnetwerk Nederland (NNN) krijgen een extra bescherming in de vorm van een gebiedsaanduiding. De waarden van het NNN worden met deze nieuwe aanduiding en bijbehorende regeling planologisch beschermd.

Er wordt door de gemeente ingezet op behoud en versterking van het groen, door een voor wandelaars en fietsers toegankelijk aaneengesloten groengebied te maken. Door een groene corridor te vormen tussen de huidige niet aaneengesloten gebieden van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), worden gebieden met hoge natuurwaarden in een groter groen geheel opgenomen. Door beide groengebieden van Rhijnegeest en Endegeest met elkaar te verbinden ontstaat er een betere ruimtelijke kwaliteit en ruimtelijke samenhang in de huidige versnipperde Natuurnetwerk Nederland-structuur en de provinciale Landgoederenzone. Op gemeentelijk niveau ontstaat hierdoor een ruimtelijke samenhang met een verbonden, robuuste groene verbinding en daarmee een versterking van de landschappelijke waarde waarin bos, open parklandschap met waterpartijen en grasgebieden elkaar afwisselen.

Het verbinden van het groen geschiedt in combinatie met het reduceren van bebouwing in de groene verbindingzone. Het bouwvlak van de locatie achter de kwekerij is niet meer opgenomen in dit bestemmingsplan, en het bouwvlak van de Blauwe Tram locatie is verkleind en verschoven.

3.3 Ruimtelijke ontwikkelingen

3.3.1 Leo Kannerschool VSO

De locatie van de (voormalige) Julianaschool is beoogd voor de vestiging van de Leo Kannerschool, een school met speciaal voortgezet onderwijs voor leerlingen met een autistisch spectrum stoornis. De locatie ligt op redelijke afstand van de vestiging van de Leo Kannerschool SO waar het speciaal primair onderwijs voor leerlingen met een autistisch spectrum stoornis wordt verzorgd, en nabij andere ondersteunende functies vanuit Curium LUMC en Rivierduinen die gericht zijn op onderzoek en behandeling van autisme. De Leo Kannerschool wordt dus mede op verzoek van de zorgpartijen in het gebied en dus in de buurt van het zorgcluster-gebied gesitueerd. De nieuwe Leo Kannerschool VSO vervangt de Leo Kannerschool op de locatie Hazenboslaan 101 te Oegstgeest. De functie van de Julianaschool e.o. en het parkeerterrein ten zuiden ervan krijgt een maatschappelijke functie met een groen karakter, waarbij parkeren mogelijk blijft. Dit om het mogelijk te maken op die plek zowel te voldoen aan het programma van eisen van de Leo Kannerschool als ook tot een optimale inpassing te komen met oog op optimaal robuust openbaar groen. De voorgestelde locatie is geschikt omdat er voldoende ruimte is om de school te huisvesten, mits goed ingepast. Tevens is er een goede mogelijkheid om het verkeer en halen/brengen af te wikkelen op de Geesterstraatwegen, via hoofdzakelijk het parkeerterrein, zonder extra verkeersoverlast in de rest van het gebied De Geesten te veroorzaken.

Het uitgangspunt is het realiseren van nieuwbouw (max. 2.600 m² footprint, max. 13,5 m hoog) met een kwalitatief hoogwaardige inpassing in de groene omgeving. Om op basis van het programma van eisen de Leo Kannerschool op deze locatie te kunnen ontwikkelen en om te komen tot een kwalitatief hoogwaardige inpassing op deze locatie met gemengde functie (maatschappelijk en groen), zullen de bestaande schoolgebouwen gesloopt worden. In een nader onderzoek zal de monumentale waarde van de Julianaschool onderzocht worden. Indien het monumentale deel van Julianaschool niet gesloopt wordt, zal de Leo Kannerschool deels hierin gevestigd worden.

Om de ontwikkeling planologisch mogelijk te maken zijn in het voorliggend bestemmingsplan aan de bestaande maatschappelijke bestemming ter plaatse andere bebouwingsmogelijkheden gegeven. De uitgangspunten voor het nieuwe schoolgebouw worden zoveel mogelijk vastgelegd in het nieuwe bestemmingsvlak en bouwvlak. De maximale footprint en hoogtes zijn vastgelegd in het bestemmingsplan.

In de gebiedsvisie zijn de volgende uitgangspunten vastgesteld voor het nieuwe schoolgebouw:

- Maximaal twee bouwlagen met kap.
- Goothoogte max. 10,5 meter hoog, en nokhoogte max. 13,5 meter hoog.
- Maximale footprint 2.600 m² (bestaand en nieuw gebouw).
- Hoogwaardige architectuur, ingetogen wat kleur- en materiaalgebruik betreft. Natuurlijke materialen (hout, steen, glas) in de materiaal-eigen kleuren.
- Alzijdige uitstraling: geen 'achterkanten', maar alle zijden zijn een 'voorkant'.
- Buitenruimtes zo groen mogelijk inrichten: geen grote verharde speelterreinen, maar groene speelplekken en speelveldjes.
- Ontsluiting vanaf de Geesterstraatwegen.
- Halen en brengen zo dicht mogelijk bij (achter) het gebouw, uit het zicht vanaf de Geesterstraatwegen.
- Parkeren uit het zicht, achter hagen en tussen bomen.
- Het gebouw en het omliggende terrein moet een toevoeging zijn voor de uitstraling van de Geesten in het algemeen en het Kasteel en bijgebouwen in het bijzonder (liggend op de kop van de nieuwe 'Kasteellaan'). De school moet een toevoeging zijn voor het gebruik van het landgoed. Het is een schoolgebouw 'op een landgoed'.

3.3.2 Blauwe Tram locatie

De ontwikkeling van de Blauwe Tram locatie (GGZ Rivierduinen) was reeds mogelijk in het voorgaande bestemmingsplan. De aanpassing van deze locatie betreft de verschuiving van het maatschappelijke bestemmingsvlak in zuidelijke richting, waarmee ten noorden van dit vlak het groen zich kan ontwikkelen. Het nieuwe (bouw)vlak kent dezelfde bebouwingsmogelijkheden als het oude vlak, en kent als toevoeging het kunnen realiseren van zorgwoningen.

3.3.3 Kasteel Endegeest, en bijgebouwen

Het Kasteel Endegeest is een Rijksmonument, en vormt samen met de bijgebouwen een waardevol ensemble. Op dit moment heeft het kasteel geen functie. Uitgangspunt is 'behoud door ontwikkeling'.

In de Gebiedsvisie staat aangegeven dat een bestemmingsverruiming van het kasteel en de bijgebouwen daarbij essentieel is. Het programma dient aanvullend te zijn op de voorzieningen van bijvoorbeeld het zorgcluster en het Leiden Bio Science Park. Te denken valt aan een hoogwaardig restaurant, een (boetiek-)hotel, vergader-/symposium-/trainingsfaciliteiten of andere ondersteunende voorzieningen zoals wellness of fitness. Een samengesteld programma met meerdere programmaonderdelen lijkt een reële optie.

De Oudendal Groep, eigenaar van kasteel en landgoed Endegeest, heeft aangegeven dat er behoefte is aan ruimte/bebouwing voor de vestiging van diverse nieuwe maatschappelijke functies (in een nieuwe maatschappelijke bestemming), zoals nadere onderwijsvoorzieningen en wetenschappelijk georiënteerde (zorg)voorzieningen. De functies dragen bij aan een duurzame behoud en gebruik van het Kasteel Endegeest. De beoogde locaties voor deze functies liggen nabij het kasteel. Tevens is er behoefte aan aanvullende voorzieningen zoals horeca.

Om het Kasteel Endegeest voor de toekomst duurzaam te behouden, wordt het aantal toegestane functies in dit bestemmingsplan uitgebreid. Een functieverruiming in de bestemming van het kasteel en de bijgebouwen is van belang om duurzaam behoud en gebruik te kunnen bereiken. De bijgebouwen die een ruimere maatschappelijke bestemming krijgen, betreffen het Weidepaviljoen, het TD-gebouw, het Dienstengebouw, het bouwvlak gezondheidscentrum en het vernieuwde westelijk bouwvlak.

Het kasteel en de voorgenoemde bijgebouwen krijgen de bestemming 'Maatschappelijk - 2' om de volgende aanvullende functies mogelijk te maken:

- zorgwoningen;
- voorzieningen ten behoeve van middelbaar en hoger onderwijs en wetenschappelijk onderzoek;
- voorzieningen ten dienste van wetenschappelijke instellingen en instituten op zowel onderzoeks- en ontwikkelingsgebied en ook kantoorfuncties in de dienstverlenende sector;
- voorzieningen ten behoeve van centrale diensten en maatschappelijke dienstverlening van het onderwijs, zoals een bestuurscentrum en rekencentrum;
- instellingen en bedrijven in de Life Science & Health sector;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - gemengd' (het kasteel): tevens horeca tot en met categorie 1b van de Staat van Horeca-activiteiten.

Bebouwing

Het Weidepaviljoen en TD-gebouw liggen ten zuiden van het kasteel. Het TD-gebouw wordt mogelijk vervangen. Het Dienstengebouw maakt ook onderdeel uit van het ensemble van bijgebouwen rond het kasteel, en ligt ten noorden van het kasteel, en wordt waarschijnlijk vervangen.

Indien voor het (voormalige) TD-gebouw en Dienstengebouw sloop-nieuwbouw wordt voorgesteld, dient de nieuwe bebouwing binnen het bestaande bouwvlak te worden gerealiseerd, waarbij de nieuwbouw maximaal 13,5 meter hoog is met maximaal 10,5 meter goothoogte.

Het bestaande Gezondheidscentrum ligt iets verder ten noorden van het kasteel dan het Dienstengebouw. De bebouwing van het Gezondheidscentrum wordt vervangen door een groter gebouw. Voor het westelijk bouwvlak gelden twee mogelijke bouwlocaties (bij elkaar gelegen aan de Kasteellaan), waarvan er op één mag worden gebouwd. Ook voor deze nieuwbouw geldt dat de bebouwing maximaal 13,5 meter hoog is met maximaal 10,5 meter goothoogte.

Overzicht veranderingen

- Kasteel en Weidepaviljoen: handhaven en functieverruiming, en mogelijk horeca in kasteel.
- TD-gebouw: functieverruiming, en mogelijke sloop-nieuwbouw.
- Receptiegebouw: handhaven en geen functieverruiming.
- Dienstengebouw: functieverruiming, en mogelijk sloop-nieuwbouw: max. 725 m2 footprint en max. 2.540 m2 bvo.
- Gezondheidscentrum: functieverruiming, en sloop-nieuwbouw met vergroting: max. 1.785 m2 footprint en max. 6.250 m2 bvo.
- Westelijk bouwvlak: verplaatsing, vergroting en functieverruiming, en max. 810 m2 footprint en max 1.750 m2 bvo.

Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In de SVIR staan de plannen voor ruimte en mobiliteit van de rijksoverheid beschreven. Het kabinet schetst in de SVIR hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig, waarbij het rijk zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten gaat zitten. Het uitgangspunt hierbij is dat provincies, regio's en gemeenten beter op de hoogte zijn van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Door provincies en gemeente de ruimte te geven, kan het Rijk zich richten op het behartigen van ruimtelijke belangen die van nationale en internationale betekenis zijn.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Uit deze drie hoofddoelen komen onderwerpen voort die van nationaal belang zijn.

Plan(gebied)

Het rijksbeleid heeft als doel om de overkoepelende rijksbelangen te waarborgen. De invloed van lokale bestemmingsplannen op de rijksbelangen zijn in de meeste gevallen te verwaarlozen. Alhoewel voorliggend bestemmingsplan grotendeels consoliderend van aard is, wordt er wel een nieuwe bestemming gebiedsaanduiding en regeling opgenomen voor het deel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) binnen het plangebied. Het behoud van zoveel mogelijk natuur draagt bij aan het kunnen waarborgen van een 'leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn'. Alhoewel voorliggend bestemmingsplan (zelf) geen nieuwe natuur dan wel uitbreiding van het NNN mogelijk maakt, draagt het wel bij aan het behoud en waarborgen van de bestaande ruimtelijke kwaliteit.

Conclusie

Er kan geconcludeerd worden dat voorliggend bestemmingsplan geen belemmering vormt voor de rijksdoelen gesteld in de SVIR. De SVIR vormt dan ook geen belemmering voor de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan.

4.1.2 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en Ladder voor duurzame verstedelijking

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft regels waar concrete ruimtelijke projecten aan moeten voldoen. Zo is in het Bro de Ladder voor duurzame verstedelijking verankerd. Het doel van de Ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de Ladder wordt er een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

In de praktijk werd de toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking als lastig ervaren. Daarom is op 1 juli 2017 het Bro gewijzigd, waarmee een nieuwe Laddersystematiek geldt. De derde trede is geschrapt en de eerste twee treden zijn samengevoegd. Hiermee is de drie-trapsstructuur losgelaten. Ook zijn de termen 'actueel' en 'regionaal' geschrapt, die waren opgenomen in de voormalige eerste trede. De Ladder voor duurzame verstedelijking bestaat nu uit twee onderdelen. Het tweede lid van artikel 3.1.6 Bro omvat de Ladder voor duurzame verstedelijking. Deze luidt:

"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."

Bestaand stedelijk gebied

Ingevolge artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder h, wordt in het Bro en de daarop berustende bepalingen onder bestaand stedelijk gebied verstaan: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

Plan(gebied)

In het kader van de beoogde nieuwe ontwikkelingen in het plangebied die met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, is er onderzoek verricht naar de behoefte aan de nieuwe functies door het Bureau Stedelijke Planning (BSP). Dit adviesbureau heeft een 'Ladderonderbouwing' opgesteld. Het onderzoeksrapport van BSP is opgenomen als bijlage 4 bij dit bestemmingsplan.

De locaties van de nieuwe ontwikkelingen kunnen gedefinieerd worden als een stedelijke groen locatie, de ontwikkellocaties liggen immers ingesloten tussen bestaande bebouwing en infrastructuur, in een groene omgeving met natuur nabij. De nieuwbouw locaties liggen, met uitzondering van de herbouwlocatie Dienstengebouw, niet in het Natuurnetwerk Nederland. Omdat het plangebied in bestaand stedelijk gebied ligt is een andere onderbouwing dan de behoefte onderbouwing op zich niet nodig.

Leo Kannerschool VSO

Voorliggend bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van een nieuwe school mogelijk aan de Endegeesterstraatweg (begin Rhijngeesterstraatweg). De nieuwe schoolbebouwing is bedoeld voor de Leo Kannerschool VSO, en krijgt een oppervlakte van maximaal 2.600 m² en een bruto vloeroppervlakte van circa 5.100 m². De school biedt ruimte aan circa 350 leerlingen. Alhoewel het nieuwe schoolgebouw een bestaande bouwmogelijkheid vervangt, en er reeds op de betreffende locatie sprake is van een maatschappelijke bestemming, kan worden gesteld dat sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling omdat meerlaags bebouwing en een grotere bruto vloeroppervlakte mogelijk wordt gemaakt.

De nieuwbouwlocatie ligt ter plaatse van de oude Julianaschool en zal gebruikt worden voor het speciaal voortgezet onderwijs voor leerlingen met een autistisch spectrum stoornis. De locatie ligt nabij andere ondersteunende functies vanuit Curium LUMC en Rivierduinen die gericht zijn op onderzoek en behandeling van autisme. De ontwikkeling maakt een verdere clustering van noodzakelijk onderwijs en speciale zorg mogelijk. De ontwikkeling wordt mede op verzoek en aandringen van de nabij gelegen zorgpartijen gerealiseerd. De zorgpartijen die reeds in het gebied zijn gesitueerd hebben als geen ander zicht op de behoefte aan de ontwikkeling.

De nieuwe school vervangt de huidige Leo Kannerschool VSO op de locatie Hazenboslaan 101. Per saldo zal de bruto vloeroppervlakte van de Leo Kannerschool VSO niet toenemen op de nieuwe locatie in het onderhavige plangebied. De behoefte aan het betreffende type school wordt verplaatst, en de nieuwe school kan niet eerder worden gerealiseerd dan dat de bestaande school is gesloten. Hiermee wordt ten aanzien van de nieuwe school voldaan aan artikel 3.1.6, lid 2 Bro.

Aanpassing Blauw Tram locatie (GGZ Rivierduinen)

Het nieuwe bestemmingsvlak maatschappelijk vervangt het bestaande bestemmingsvlak maatschappelijk. Het nieuwe (bouw)vlak kent dezelfde gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden als het oude vlak, en ligt niet in het Natuurnetwerk Nederland. Aan de Blauwe Tram locatie wordt de mogelijkheid van het realiseren van zorgwoningen toegevoegd, in de bestemming 'Maatschappelijk - 1'. Deze nieuwe functie betreft een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. In het behoefte-onderzoek (de Ladderonderbouwing) is inzichtelijk gemaakt dat er behoefte is aan tenminste 150 additionele zorgwoningen in de regio. Hiermee wordt ten aanzien van de zorgwoningen voldaan aan artikel 3.1.6, lid 2 Bro.

Nieuwe functies Oudendal Groep (Kasteel, Weidepaviljoen, TD-gebouw, Dienstengebouw, Gezondheidscentrum en Westelijk bouwvlak)

De Oudendal Groep heeft aangegeven dat er behoefte is aan ruimte/bebouwing voor de vestiging van enkele nieuwe maatschappelijke functies in het gebied Endegeest, zoals opgenomen in de bestemming 'Maatschappelijk - 2' van het onderhavige bestemmingsplan. De nieuwe maatschappelijke functies ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan betreffen zorgwoningen, (voorzieningen gerelateerd aan) hoger/wetenschappelijk onderwijs en functies gerelateerd aan Life Science & Health. Daarnaast is er de wens om horeca in Endegeest te kunnen vestigen. De Oudendal Groep wil nieuwe geestelijke gezondheidszorg functies/gebouwen gaan realiseren; deze functies waren reeds mogelijk in het vigerende bestemmingsplan maar worden nu deels op andere bouwvlakken gerealiseerd.

De beoogde locaties voor de nieuwe maatschappelijke functies liggen aan de zuid-, noord- en westflank van het kasteel en eventueel in het kasteel zelf. Tevens is er behoefte aan aanvullende voorzieningen, namelijk horeca; dit ten behoeve van het duurzame behoud en gebruik van het Kasteel Endegeest.

Aan de zes locaties wordt de mogelijkheid voor het realiseren van zorgwoningen toegevoegd, in de bestemming 'Maatschappelijk - 2'. Aan het kasteel wordt de functieaanduiding 'horeca' toegevoegd (in de bestemming 'Maatschappelijk - 2'), waarbij maximaal 1.000 m2 bvo horeca mag worden gerealiseerd. Op de zes locaties worden de mogelijkheden voor onderwijsvoorzieningen uitgebreid met gezamenlijk maximaal 8.000 m2 bvo en wordt de mogelijkheid voor de vestiging van instellingen en bedrijven in de sector Life Science & Health toegevoegd met gezamenlijk maximaal 10.000 m2 bvo, in de bestemming 'Maatschappelijk - 2'. Ten aanzien van zorgwoningen kunnen in de bestemmingen 'Maatschappelijk - 2' en 'Maatschappelijk - 1' gezamenlijk maximaal 150 zorgwoningen worden gerealiseerd.

Deze nieuwe functies betreffen een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. In het behoefte-onderzoek (de Ladderonderbouwing) is inzichtelijk gemaakt dat er additionele behoefte is aan zorgwoningen, horeca, onderwijsvoorzieningen en functies van de sector Life Science & Health. Hiermee wordt ten aanzien van de nieuwe functies voldaan aan artikel 3.1.6, lid 2 Bro.

4.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden, waarvan de meest recente geconsolideerde versie op 1 december 2020 beschikbaar is gesteld. Het Barro stelt regels omtrent de 14 aangewezen nationale belangen die genoemd zijn in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De 14 nationale belangen in het Barro zijn:

1. Rijkswaagen;
2. Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
3. Kustfundament;
4. Grote rivieren;
5. Waddenzee en waddengebied;
6. Defensie;
7. Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
8. Elektriciteitsvoorziening;
9. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
10. Natuurnetwerk Nederland;

11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
13. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
14. Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

Het Barro geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen en beheersverordeningen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. De regelgeving uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Plan(gebied)

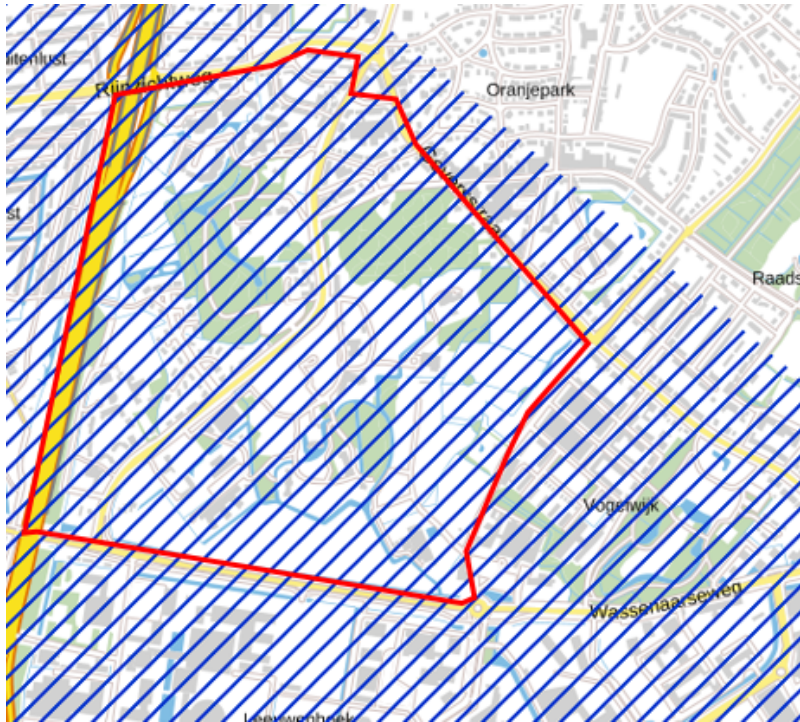
Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied ligt deel in het Natuurnetwerk Nederland zoals vastgelegd door de provincie Zuid-Holland op grond van het in het Barro opgenomen nationaal belang 10 'Natuurnetwerk Nederland'. De nadere regelgeving inzake het Natuurnetwerk Nederland valt onder het provinciaal beleid en is voor de onderhavige locatie opgenomen in de Omgevingsverordening Zuid-Holland; zie paragraaf 4.2.2.

Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde

Het plangebied valt volledig binnen het gebied dat in het Barro is aangewezen voor nationaal belang 13 'Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde'. Het plangebied is naar verwachting onderdeel van de Romeinse Limes, een door het rijk aangewezen erfgoed met uitzonderlijke universele waarden. De restanten van de Romeinse Limes bevinden zich in de bodem in de Rijnzone tussen de kust bij Katwijk in het westen en Lobith in het oosten. De Romeinse Limes is een goed bewaard gebleven voormalige (militaire) grens van het Romeinse Rijk. De Romeinse Limes ligt langs de toenmalige loop van de Rijn en ter plaatse kunnen zich bijzondere erfgoederen en archeologische resten bevinden. Vanuit het Rijk is het van belang dat eventuele overgebleven militaire structuren zoals forten en wegen bescherming genieten. Het Rijk heeft de provincies bevoegd de exacte locatie van de te beschermen waarden van de Romeinse Limes nader te beschrijven in de provinciale verordening.

Afbeelding 4.1: Romeinse Limes in relatie tot het plangebied (bron: Barro, ruimtelijkeplannen.nl)



Ontwikkelingen

Het beoogde nieuwe schoolgebouw voor de Leo Kannerschool wordt ter plaatse van de oude Julianaschool en bijgebouwen gerealiseerd, binnen de bestaande maatschappelijk bestemming.

De beoogde nieuwbouw van GGZ Rivierduinen (Blauwe Tram locatie) wordt grotendeels ter plaatse van het bestaande maatschappelijke bestemmingsvlak gerealiseerd.

De beoogde nieuwbouw van de Oudendal Groep wordt grotendeels ter plaatse van de bestaande maatschappelijke bestemmingsvlakken gerealiseerd.

Conclusie

Ten opzichte van de huidige situatie zal er geen verandering plaatsvinden die een negatieve invloed heeft op de Romeinse Limes.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

De Omgevingsvisie op 1 april 2019 vastgesteld door de provincie Zuid-Holland en is opgesteld in kader van de Omgevingswet die naar verwachting in 2022 in werking treedt. Het beleid is gericht op het realiseren van maatschappelijke belangen en het bereiken en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit. De provincie stelt in het document 'Inleiding', dat onderdeel is van de Omgevingsvisie, de visie, ambities en opgaven voor de provincie. Het omvat 6 richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving:

- Naar een klimaatbestendige delta;
- Naar een nieuwe economie: the next level;
- Naar een levendige meerkernige metropool;

- Energievernieuwing;
- Best bereikbare provincie;
- Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.

Naast de 6 ambities benoemt de provincie 12 provinciale 'Opgaven Omgevingskwaliteit' in de Omgevingsvisie die vanuit provinciaal belang zijn ontwikkeld. De provincie werkt bij deze opgaven samen met andere overheden en maatschappelijke partners. De 12 provinciale 'Opgaven Omgevingskwaliteit' zijn als volgt:

- Landschap en cultuurhistorie;
- Gezondheid en veiligheid;
- Natuur en recreatie;
- Ruimte en verstedelijking;
- Wonen;
- Bodem en ondergrond;
- Cultuurparticipatie en bibliotheken;
- Klimaatadaptie;
- Zoetwater en drinkwater;
- Bereikbaarheid;
- Regionale economie;
- Energievoorziening.

Naast de ambities en opgaven, bevat de Omgevingsvisie per sector beleidskeuzes en geïntegreerd bestaand beleid.

Plan(gebied)

Vergelijkbaar met het Rijk streeft de provincie ook naar het behoud van natuur en cultuurhistorie ten behoeve van de ruimtelijke- en leefkwaliteit. Het voorliggend bestemmingsplan draagt bij aan het behoud en waarborgen van de bestaande ruimtelijke kwaliteit met de toevoeging van de gebiedsaanduiding 'Natuurnetwerk Nederland'. Hiermee vindt het bestemmingsplan aansluiting bij verschillende provinciale opgaven omgevingskwaliteit waarvan 'Landschap en cultuurhistorie' de belangrijkste is.

Met de realisatie van een nieuwe school voor speciaal onderwijs en door het versterken van een zorgcluster, draagt voorliggend bestemmingsplan bij aan de opgave van het versterken van de gezondheid van Zuid-Holland.

De uitbreiding van de gebruiksmogelijkheden draagt bij aan een duurzame toekomst voor bijvoorbeeld het Kasteel Endegeest. Functieverruiming is essentieel in het behoud van cultureel erfgoed, daarmee draagt voorliggend bestemmingsplan bij aan het behoud van de cultuurhistorische waarden.

Voorliggend bestemmingsplan is verder consoliderend van aard.

Conclusie

De bestaande functies kunnen worden voortgezet. Bij de ruimtelijke ontwikkelingen wordt rekening gehouden met de provinciale belangen. Nadere toetsing aan de omgevingsvisie is niet nodig. Naar verwachting vormt de Omgevingsvisie Zuid-Holland geen belemmering voor het onderhavige bestemmingsplan.

4.2.2 Omgevingsordening Zuid-Holland

De Omgevingsverordening Zuid-Holland is gelijktijdig vastgesteld met de Omgevingsvisie Zuid-Holland op 1 april 2019. Ook dit beleidsdocument is in het kader van de Omgevingswet opgesteld. De inhoud van de Omgevingsvisie is daarbij voor een groot deel leidend voor de inhoud van de omgevingsverordening. De verordening kent onder meer regels die zorgen voor de doorwerking van provinciaal beleid naar andere bestuursorganen via instructieregels, regels inzake procedures en regels met betrekking tot de leefomgevingskwaliteit.

De Omgevingsverordening stelt bepalingen over het voorzien van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in een bestemmingsplan. Het stelt dat de ruimtelijke ontwikkeling binnen de bestaande gebiedsidentiteit moet passen. Ook moet het geen wijziging op structuurniveau inhouden. Daarnaast moet de ruimtelijke ontwikkeling passen bij de aard en schaal van gebied. Bovendien moet de ruimtelijke ontwikkeling voldoen aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart uit de Omgevingsvisie. De Omgevingsverordening stelt verder nog nadere regels als de ruimtelijke ontwikkeling niet voldoet aan één van de bepalingen.

Daarnaast stelt de Omgevingsverordening eisen aan een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. De toelichting van het bestemmingsplan moet namelijk ingaan op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking in artikel 3.1.6, lid 2 t/m lid 4, van het Besluit ruimtelijke ordening. Als de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien, en voor zover daardoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, moet er gebruikt gemaakt worden van locaties die zijn opgenomen in het Programma Ruimte.

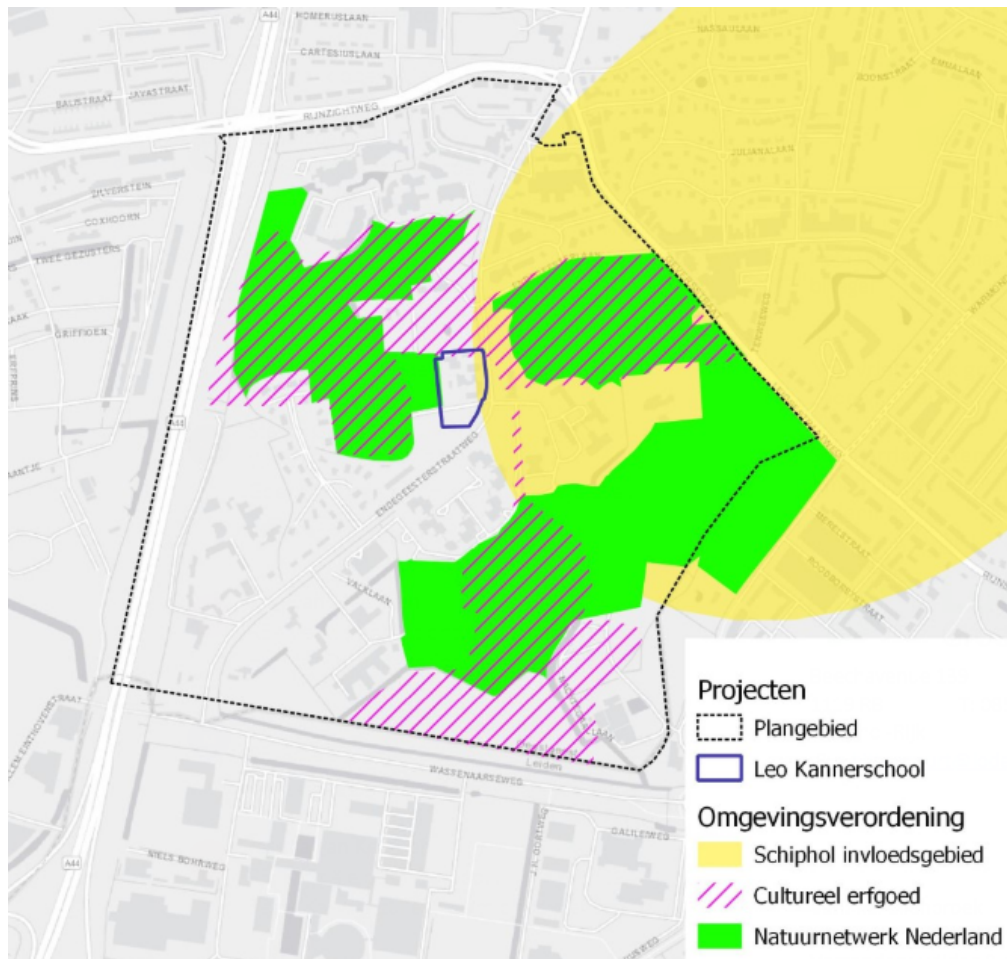
Plan(gebied)

Een belangrijke toevoeging in dit bestemmingsplan is de toevoeging van de gebiedsaanduiding 'Natuurnetwerk Nederland'. Deze gebiedsaanduiding gaat gelden ter plaatse van het bestaande aanwezige Natuurnetwerk Nederland (NNN) in het onderhavige plangebied zoals opgenomen in de Omgevingsverordening. In de regels zijn extra beschermingsmaatregelen vastgelegd om het NNN te kunnen beschermen. Hiermee legt de gemeente Oegstgeest de doelstelling van de provincie Zuid-Holland vast in haar bestemmingsplan.

Beschermingsgebieden en Natuurnetwerk Nederland (NNN)

In het plangebied zijn diverse door de provincie aangestelde beschermingsgebieden aanwezig, dit gebaseerd op de bijzondere kwaliteit van het gebied of een aanwezige waarde. In deze gebieden zijn ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk, maar slechts naar hun mate van impact op de omgeving. Vanwege de kwetsbaarheid of bijzonderheid van de omgeving zijn bij ontwikkelingen extra voorwaarden van toepassing.

Abbeelding 4.2: Beschermingsgebieden Omgevingsverordening Zuid-Holland (bron: ruimtelijkeplannen)



Naast het NNN bevat het plangebied ook gronden (met beschermingsgebieden) waarvoor de provincie regelingen heeft, namelijk de volgende:

- Gebieden met waterkwantiteitsnormen en waterschappen;
- Archeologische waarden;
- Veiligheid;
- Ruimtelijk kwaliteit en beschermingscategorieën;
- Cultureel erfgoed.

Ontwikkelingen

De nieuwe Leo Kannerschool wordt ter plaatse van de oude Julianaschool gerealiseerd. Zoals op afbeelding 4.2 weergegeven valt deze ontwikkellocatie buiten de provinciale beschermingszones. De omgevingsverordening vormt geen belemmering voor de herontwikkeling van de school. De nieuwbouw leidt niet tot een negatieve invloed op de provinciale belangen.

Het cultureel erfgoed (zoals in de Omgevingsverordening opgenomen) blijft behouden. De uitbreiding van de gebruiksmogelijkheden in een klein deel van het NNN-gebied draagt bij aan een duurzame toekomst voor bijvoorbeeld het Kasteel Endegeest. Functieverruiming, ook in delen van de landgoedbiotoop (beschermingsgebied cultureel erfgoed), is essentieel in het behoud van cultureel erfgoed; daarmee draagt voorliggend bestemmingsplan bij aan het behoud van de cultuurhistorische waarden. Ten aanzien van de archeologische waarden zijn regels in het bestemmingsplan opgenomen.

Het veiligheid-beschermingsgebied geeft geen belemmeringen voor het onderhavige bestemmingsplan aangezien de zorgwoningen worden gerealiseerd in bestaand dorpsgebied.

De beoogde ruimtelijke ontwikkelingen passen binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorzien geen wijziging op structuurniveau en passen bij de aard en schaal van het gebied. Derhalve kan voor de delen van het bestemmingsplan liggende in een gebied met beschermingscategorie 1 (in dit geval NNN) een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvinden, omdat er tevens wordt voldaan de specifieke regels voor het Natuurnetwerk Nederland gebiedsdeel.

Bij de nieuwe ontwikkelingen in het plan is voldoende rekenschap gegeven aan het behoud en de kwaliteit van het Natuurnetwerk Nederland.

Het behouden en realiseren van ruimtelijke kwaliteit bij de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is nader geborgd via het Beeldkwaliteitsplan De Geesten.

De meeste gronden van het bestemmingsplan zijn conserverend van aard en maken geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk, en hiervoor geldt artikel 6.9 Ruimtelijke kwaliteit van de Omgevingsverordening niet.

Conclusie

De Omgevingsverordening Zuid-Holland vormt geen belemmering voor het onderhavige bestemmingsplan.

4.2.3 Programma Ruimte Zuid-Holland

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.

Plan(gebied)

Het plangebied ligt in het structuurvisiegebied 'bestaand stads- en dorpsgebied' en de 'stedelijke agglomeratie'. Nieuwe investeringen in gebiedsontwikkeling, mobiliteit en infrastructuur worden zo veel mogelijk geconcentreerd in deze stedelijke agglomeratie en het bestaand stads- en dorpsgebied.

Indien de gemeente een ruimtelijke ontwikkeling wil realiseren, wordt de ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen. De provincie wil bevorderen dat de ladder op (sub)regionaal niveau wordt toegepast en dat samenwerkende gemeenten een gezamenlijk beeld ontwikkelen van de ontwikkelmogelijkheden binnen en buiten bestaand stads- en dorpsgebied. De gemeenten stemmen de geplande opgave met behulp van actuele regionale visies voor wonen, kantoren, bedrijventerreinen en detailhandel af met andere gemeenten in de regio. Voor kantoren, bedrijventerreinen en detailhandel gelden in het Programma Ruimte vastgestelde totalen als behoefteraming per gebied.

De nieuwe ontwikkelingen in het plan(gebied) dragen bij aan het concentreren van functies in bestaand stads- en dorpsgebied. In paragraaf 4.2.1 is de Ladder voor duurzame verstedelijking reeds doorlopen. De ontwikkeling van de nieuwe Leo Kannerschool is regionaal afgestemd. De ontwikkelingen passen binnen de doelstelling van het programma Ruimte van Zuid-Holland.

Conclusie

Gezien het specifieke karakter van de nieuwe ontwikkelingen, en voor zover relevant de regionale afstemming, kan geconcludeerd worden dat het onderhavige bestemmingsplan voldoet aan de uitgangspunten vanuit het Programma Ruimte.

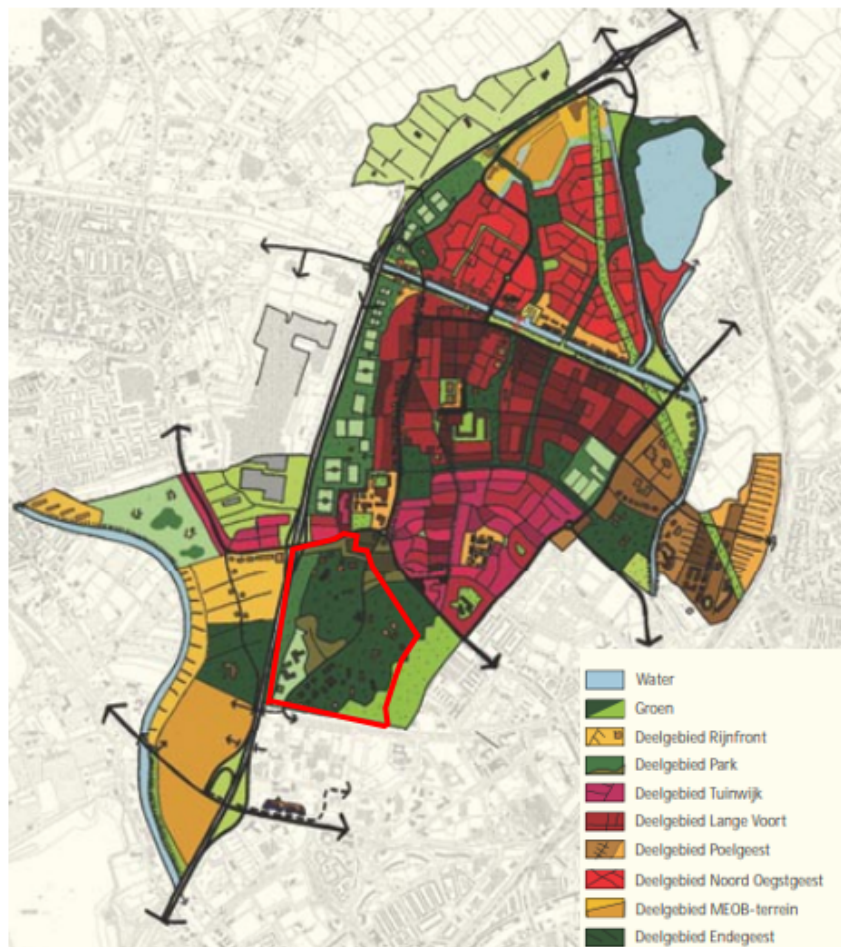
4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie Oegstgeest 2005-2020

De structuurvisie Oegstgeest 2005-2020 vormt tot 2020 de integrale leidraad voor de beoordeling van ruimtelijke ontwikkelingen binnen Oegstgeest en geeft richting aan nieuwe bestemmingsplannen. De structuurvisie is op 30 juni 2005 vastgesteld door de gemeenteraad. De visie is geen volledig uitgewerkt plan, het vormt een sturingskader op hoofdlijnen. Het moet dan ook aangevuld worden met nader sectoraal beleid.

De Structuurvisie geeft op hoofdlijnen richting aan de dynamiek binnen de gemeente, waarbij het evenwicht tussen natuur, wonen en economie behouden dient te blijven. Voor de toekomst wil Oegstgeest in de eerste plaats haar bestaande kwaliteiten als woongemeente behouden en versterken. Daarbinnen wil de gemeente bijdragen aan regionale vraagstukken als het leveren van een aantrekkelijk vestigingsklimaat en ruimte voor bedrijven, de ontwikkeling van natuur- en recreatiegebieden en het op peil houden van het voorzieningenaanbod. Uitbreiding van het woningaanbod is alleen mogelijk als het past binnen het dorpse karakter. Er mag binnen de bebouwde kom alleen gebouwd worden op herstructureringslocaties. Binnen de uitbreiding van het woningaanbod heeft het huisvesten van de lagere en middeninkomens prioriteit.

Afbeelding 4.3: Plankaart structuurvisie (Bron: Structuurvisie Oegstgeest 2005 - 2020)



Plan(gebied)

Voorliggend bestemmingsplan is deels consoliderend en deels ontwikkelingsgericht van aard, zodat er voorzien wordt in een actueel juridisch-planologisch kader binnen het plangebied. Het actualiseren van het bestemmingsplan is niet in strijd met uitgangspunten die voortkomen uit de gemeentelijke structuurvisie. Het bestemmingsplan levert geen directe bijdrage aan de genoemde uitgangspunten. De uitgangspunten waar vanuit de Structuurvisie rekening mee gehouden dient te worden zijn:

- de bouw dient het karakter van de omgeving intact te laten;
- de hoogte van de herstructureringsbebouwing, zowel als de verhouding tussen bebouwd en onbebouwd oppervlak, is in beginsel gelijk of lager dan de bebouwing in de directe omgeving;
- de functie van de voorgestelde herstructureringsbebouwing is passend bij de omgeving;
- de herstructureringsbebouwing levert een bijdrage aan de kwaliteitsverbetering in de directe omgeving.

De Structuurvisie Oegstgeest 2005-2020 zal op termijn worden vervangen. Indien de structuurvisie wordt vervangen dan dient er bij ruimtelijke ontwikkelingen uitgegaan te worden van het nieuw vastgestelde beleid.

Conclusie

Voor de nieuwe ontwikkelingen in het plan is in de structuurvisie geen specifiek beleid opgenomen. Aangezien er in de actuelere Gebiedsvisie De Geesten wel specifiek beleid is opgenomen voor de ontwikkelingen vormt dit geen belemmering voor het onderhavige bestemmingsplan.

4.3.2 Woonvisie Oegstgeest 2020-2030

De Woonvisie Oegstgeest 2020-2030 "Samen verder bouwen aan karakter en kwaliteit" is door de gemeenteraad vastgesteld op 20 mei 2020. Deze nieuwe woonvisie kent de volgende uitgangspunten:

1. Bouwen voor de regionale woningbehoefte;
2. Het in de nieuwbouw realiseren van minimaal 25% middeldure huur en 25% sociale huur;
3. Waar de realisatie van 25% middeldure huur en 25% sociale huur redelijkerwijs niet mogelijk is, wordt dit elders, middels verevening, gecompenseerd;
4. Bij leefbaarheidsproblemen krijgen woningcorporaties meer ruimte om een evenwichtiger mix van huishoudens naar inkomen en draagkracht te bereiken;
5. Zorgen voor voldoende woonruimte voor kwetsbare groepen, afgestemd met de regio;
6. Binnen het percentage gericht op middeldure huur kan eveneens worden gekozen voor het realiseren van betaalbare koop, waarbij actief gestreefd wordt naar het toevoegen van dit type woningen aan de lokale woningvoorraad.

In 2016 heeft de gemeente Oegstgeest de Woonvisie 2025 'Samen investeren in karakter en kwaliteit' vastgesteld. Sindsdien is de woningmarkt sterk veranderd. Niet alleen is de vraag fors toegenomen en het aanbod afgenomen, ook de behoeftes zijn gewijzigd. Met de afname van de intramurale zorg bewegen zich steeds meer kwetsbare groepen op de woningmarkt. Dit blijkt ook uit de rapportage 'Woningmarktanalyse Oegstgeest: Basis voor een nieuwe woonvisie' die eind 2019 is uitgevoerd. Deze ontwikkelingen hebben effect op de woonopgaven van Oegstgeest. Daarom is de woonvisie geactualiseerd, en is de nieuwe Woonvisie Oegstgeest 2020-2030 vastgesteld, op 20 mei 2020.

De algemene doelstelling van de Woonvisie Oegstgeest 2020-2030 is: Een gemeente die woonruimte biedt aan het brede pallet van doelgroepen, van jong tot oud, van rijk tot arm, van mondig tot kwetsbaar, met behoud van het zo gewaardeerde gevarieerde en prettige woonklimaat.

Plan(gebied)

Het onderhavige bestemmingsplan is ten aanzien van woningbouw consoliderend van aard, met uitzondering van de zorgwoningen in de bestemmingen 'Maatschappelijk - 1' en 'Maatschappelijk - 2'. Het beleid in de Woonvisie verzet zich niet tegen het ontwikkelen van zorgwoningen, onder meer omdat er gezorgd moet worden voor voldoende woonruimte voor kwetsbare groepen. Er is behoefte aan zorgwoningen.

4.3.3 Welstandsnota 2015

Met de herziening van 2015 heeft de gemeente het welstandsbeleid geactualiseerd naar aanleiding van nieuwe ontwikkelingen, veranderingen in wetgeving en ervaringen met het welstandsbeleid. Met de herziening van 2015 is onder meer de nadere invulling van Nieuw Rhijnegeest opgenomen in de nota en zijn ten opzichte van de versie in 2009 de mogelijkheden in het vergunningvrij bouwen verruimd, deze wijziging in de wetgeving is ook meegenomen in de nieuwe welstandsnota.

Welstandstoezicht heeft allereerst tot doel te voorkomen, dat bouwwerken de openbare ruimte ontsieren. Het welstandsbeleid van de gemeente is echter opgesteld vanuit de overtuiging, dat het belang van een goede leefomgeving eveneens een rol speelt. Bij iedere aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt bekeken of de plannen voldoen aan redelijke eisen van welstand, wat inhoudt dat de plaatsing en het uiterlijk van het beoogde bouwwerk wordt beoordeeld.

Doel van de welstandstoets is het behartigen van het publieke belang door de lokale overheid, waarbij de individuele vrijheid van de burger of ondernemer wordt afgewogen tegen de aantrekkelijkheid van de leefomgeving als algemene waarde. Het beleid is opgesteld vanuit de gedachte, dat welstand een bijdrage levert aan de totstandkoming en het beheer van een aantrekkelijke bebouwde omgeving. Het welstandsbeleid geeft de gemeente de mogelijkheid om cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden te benoemen en een rol te geven bij de ontwikkeling en beoordeling van bouwplannen. Met de gebiedsgerichte benadering wil de gemeente in principe de waardevolle eigenschappen van de kernen behouden.

Plan(gebied)

Bij de Gebiedsvisie De Geesten en het onderhavige bestemmingsplan wordt een Beeldkwaliteitsplan (BKP) opgesteld. Het Beeldkwaliteitsplan De Geesten is een aanvulling op de Welstandsnota. De huidige Welstandsnota vormt daarmee niet het toetsingskader voor de uitvoering van het plan, maar wel het startpunt voor het BKP.

4.3.4 Erfgoedverordening 2017

De Erfgoedverordening Oegstgeest 2017 is door de gemeenteraad van Oegstgeest vastgesteld in oktober 2017. Deze verordening vervangt de eerdere verordening uit 2010. De Erfgoedverordening bevat onder meer regels ten aanzien van de aanwijzing van monumenten en instandhouding van monumentale zaken. De verordening bevat een specifiek hoofdstuk over de aanwijzing van gemeentelijke dorpsgezichten. Ingevolge de Erfgoedverordening is onder andere geregeld dat er een vergunningplicht bestaat voor de activiteit slopen in een gemeentelijk dorpsgezicht.

Plan(gebied)

De aanwezige rijks- en gemeentelijke monumenten, alsook de cultuurhistorisch waardevolle objecten in het plangebied zijn voorzien van een eigen beschermingsregime via de verbeelding en regels van dit bestemmingsplan. Ook zijn de gronden gelegen binnen het gemeentelijk dorpsgezicht voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie'. De genoemde vergunningplicht voor de activiteit slopen is ook in de regels van dit bestemmingsplan opgenomen.

Met de vaststelling van de Gebiedsvisie De Geesten is bepaald dat de gebruiksmogelijkheden voor de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing in het gebied Endegeest (kunnen) worden verruimd. De Monumentencommissie van de gemeente Oegstgeest is betrokken geweest bij de totstandkoming van de Gebiedsvisie. Bij de aanvraag omgevingsvergunning zal aangetoond moeten worden dat de ontwikkeling passend is binnen de Erfgoedverordening van de gemeente Oegstgeest.

4.3.5 Mobiliteitsplan Oegstgeest 2017-2027

Het Mobiliteitsplan Oegstgeest 2017-2027 beschrijft het beleid van de gemeente op het gebied van mobiliteit. De uitwerking vindt plaats in de vorm van een Uitvoeringsplan, dat periodiek wordt bijgesteld. De gemeente heeft de volgende doelstellingen:

1. Verkeersveilig, niet alleen objectief, maar vooral subjectief: het gevoel dat Oegstgeest een verkeersveilige omgeving is. Dit wordt bereikt door het principe 'Duurzaam veilig' te hanteren voor het categoriseren van wegen en een bijpassende vormgeving van het wegennet te realiseren;
2. Bereikbaar: woon-, werk- en winkellocaties dienen voor (vracht)auto en fiets snel en betrouwbaar zijn te bereiken. De hoofdstructuren voor fiets, auto en bus zijn goed bereikbaar, aantrekkelijk en stromen goed door. Omdat duurzame mobiliteit belangrijk is, is het OV goed toegerust.
3. Leefbaar: de fiets en de duurzame vervoerwijzen stimuleren en faciliteren.

Plan(gebied)

Deze drie hoofddoelen kunnen conflicteren afhankelijk van de locatie en de opgave, een keuze is dan noodzakelijk. Dit beleid heeft voor het onderhavige bestemmingsplan geen directe gevolgen. Wel zijn in dit bestemmingsplan de verkeersbestemmingen zo opgenomen dat in het openbare gebied ruimte is voor een andere vormgeving van wegen.

4.3.6 Parkeernota Oegstgeest (2021)

Er is een concept Parkeernota Oegstgeest 2021 opgesteld, die naar verwachting najaar 2021 door de gemeenteraad zal worden vastgesteld. Vigerend beleid is de parkeernota uit 2004, die gedateerd is. De nadelen en manco's van het oude beleid hebben geleid tot de wens om de parkeernota te herijken. De Parkeernota Oegstgeest 2021 beschrijft het parkeerbeleid dat de gemeente de komende jaren wil voeren en vervangt de Parkeernota Oegstgeest vastgesteld 22 april 2002, gewijzigd 28 oktober 2004.

Op hoofdlijnen dient de nieuwe parkeernota te zorgen voor een betere afstemming tussen de vraag naar en het aanbod van parkeren, zonder dat dit ten koste gaat van de leefbaarheid en de kwaliteit van de openbare buitenruimte.

Mede met het oog op de inwerkingtreding van de Omgevingswet is het van belang om richting te geven aan het parkeerbeleid. Het beleidsterrein parkeren maakt nu nog onderdeel uit van 'de goede ruimtelijke ordening'. Onder de Omgevingswet zal het parkeerdomein moeten bijdragen aan een 'goede fysieke leefomgeving'.

Samenvattend heeft de Parkeernota Oegstgeest 2021 de volgende doelen:

1. Formuleren van beleid en parkeernormen om het parkeren van fietsen en scooters te regelen;
2. Actualiseren van het laadpalenbeleid uit 2015;
3. Inzicht geven in de huidige parkeersituatie en relevante ontwikkelingen;
4. Actualiseren van parkeernormen voor auto's.

Op basis van de parkeernormen in de Parkeernota Oegstgeest worden projecten en bouwplannen getoetst ten aanzien van het aantal parkeerplaatsen. De toetsing aan de parkeernormen en het parkeerbeleid vindt plaats bij de aanvraag en verlening van een omgevingsvergunning. Voldoende parkeergelegenheid is een belangrijke voorwaarde voor elke ruimtelijke ontwikkeling. Op basis van de parkeernota kan tevens maatwerk worden toegepast.

Plan(gebied)

Om ervoor te zorgen dat er voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd voor nieuwe ontwikkelingen (in en op basis van dit plan) wordt in de regels van het bestemmingsplan verwezen naar de geldende parkeernota. Hiermee kan elk initiatief waarvoor een aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend, getoetst worden aan de actuele parkeernormen.

4.3.7 Standplaatsenbeleid Oegstgeest2014

In het Standplaatsenbeleid van de gemeente Oegstgeest zijn criteria vastgelegd die een nadere invulling geven aan de in artikel 1.8. en 5.18 van de APV vastgelegde weigeringsgronden van aanvragen voor een standplaats. Deze criteria vormen het uitgangspunt voor het bepalen van welke locaties voor een standplaats in aanmerking komen en of een standplaatshouder een standplaats mag innemen.

4.3.8 Bomenbeleid Oegstgeest2018

Het Bomenbeleid Oegstgeest 2018, *op weg naar een duurzaam en groen Oegstgeest in samenspraak met bewoners*, is door de gemeenteraad van Oegstgeest vastgesteld in juni 2018. Het bomenbeleid is er op gericht om een divers, gezond en goed beheersbaar bomenbestand te garanderen voor de toekomst. In het bomenbeleid zijn uitgangspunten geformuleerd waarbij de bomen van Oegstgeest kunnen uitgroeien tot gezonde en volwassen exemplaren met daarbij zorg voor een veilige en schone openbare ruimte.

Bomen zijn van groot belang voor het comfort en de leefbaarheid van de woonomgeving. In een gezonde leefomgeving spelen bomen een onmisbare rol. Mits die bomen vitaal genoeg zijn. Ze zijn niet alleen mooi of imposant om te zien, ze zijn ook functioneel en vertegenwoordigen verschillende functies en waarden, zoals:

- ecologische waarde;
- sociale- en belevingswaarde;
- stedenbouwkundige- en ruimtelijke functie;
- klimaatadaptieve functie;
- milieutechnische functie;
- cultuurhistorische waarde;
- economische waarde.

In de Bomenverordening zijn de wettelijke bepalingen opgenomen voor het vellen of doen vellen van houtopstanden in Oegstgeest. Daarnaast is een bomenlijst samengesteld met monumentale en beeldbepalende bomen. In de bomenverordening worden verschillende categorieën bomen en hun al dan niet beschermde status beschreven.

Plan(gebied)

Het Wilhelminapark en De Geesten heeft van oudsher een belangrijke groene functie, bomen zijn er in overvloed aanwezig. Het bomenbeleid heeft invloed op de wijze waarop de aanwezige bomen onderhouden en beschermd zullen worden, vastgelegd in de Bomenverordening 2019. Voorliggend bestemmingsplan is zowel consoliderend als ontwikkelingsgericht van aard. Bij een aanvraag omgevingsvergunning dient aangetoond te worden dat de ontwikkeling de doelstellingen van het bomenbeleid niet belemmeren.

4.3.9 Duurzaam Oegstgeest 2017 en Uitvoeringsprogramma 2018

In juni 2017 heeft de gemeenteraad van Oegstgeest het document 'De toekomst is nu; duurzaam Oegstgeest' vastgesteld. Het ambitiesdocument bevat het duurzaamheidsbeleid van de gemeente Oegstgeest en is tot stand gekomen in een participatieproces met de samenleving.

Het document gaat op ontwikkelingen in Oegstgeest. Ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving als klimaatverandering, energietransitie en circulaire economie, maar ook in de relatie tussen gemeenten in de Leidse Regio en Hart van Holland. Het formuleert ambities om de gemeente toekomstbestendig te maken, gelet op deze ontwikkelingen:

- **Energietransitie**

In 2050 is Oegstgeest als gemeenschap energieneutraal. Dit betekent geen CO₂ meer uitstoten. Energiebehoefte zou 80% zijn zelf duurzaam op te wekken in de regio en de overige 20% in te kopen. Voor mobiliteit betekent dit dat fossiele brandstoffen zoals diesel en benzine volledig vervangen zijn door biogas, waterstof en (duurzaam opgewekt) elektrisch vervoer.

- **Klimaatadaptatie**

Vanaf 2020 werkt Oegstgeest klimaatbestendig. Vanaf 2050 is Oegstgeest een klimaat-bestendig dorp en voldoende waterrobuust.

- **Circulaire economie**

Het stimuleren van het minimaliseren van de hoeveelheid nieuw benodigde grondstoffen en zorgen dat grondstoffen zoveel mogelijk biobased zijn (=onttrokken aan de natuur en biologisch afbreekbaar, i.p.v. fossiel en/of niet afbreekbaar).

Het document bevat een sturingsmodel om te hanteren bij samenwerking tussen gemeente en samenleving, om een succesvolle energietransitie, circulaire economie en klimaatadaptatie te realiseren. Het sturingsmodel maakt onderscheid in vier rollen van de gemeente:

- A. De gemeente ontwikkelt beleid en voert het uit: door middel van beleid biedt de gemeente kaders voor de uitvoering en kan zo sturen op veranderingen.
- B. De presterende gemeente: de gemeente heeft een duidelijke ambitie, draagt die uit en handelt er zelf naar.
- C. De gemeente als dealmaker: in een netwerk van belanghebbenden voert de gemeente regie, zodat een gezamenlijke doelstelling binnen bereik komt.
- D. De gemeente participeert en faciliteert: voor een aantal maatregelen is de samenleving aan zet. Door te participeren en faciliteren neemt de gemeente drempels weg voor het zetten van stappen.

Plan(gebied)

Voorliggend bestemmingsplan is zowel consoliderend als ontwikkelingsgericht van aard. Met name nieuwbouw biedt grote kansen voor verduurzaming. De ontwikkeling van het nieuwe schoolgebouw en de andere nieuwbouw in Endegeest zal getoetst worden aan de duurzaamheidsdoelstelling van de gemeente Oegstgeest. Deze toetsing vindt plaats bij de aanvraag omgevingsvergunning. Ook de overige ontwikkelingen die plaatsvinden binnen het plangebied dienen rekening te houden met de doelstellingen die zijn geformuleerd door de gemeente. Het beleidsdocument 'Duurzaam Oegstgeest 2017 en Uitvoeringsprogramma 2018' vormt geen belemmering voor het onderhavige bestemmingsplan.

Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de ruimtelijke aspecten, omgevingsfactoren en randvoorwaarden inzichtelijk gemaakt. Tevens worden eventuele knelpunten en oplossingen voor het voetlicht gebracht. Waar nodig vindt er een vertaling plaats naar de juridische regeling. Het uitgangspunt hierbij is dat de juridische regeling zowel de ruimtelijke kwaliteit als de milieukwaliteit voldoende dient te borgen.

Een bestemmingsplan kan gevolgen hebben voor het milieu, de natuur, de waterhuishouding en de externe veiligheid. Een goede ruimtelijke ordening vereist daarom dat er aandacht wordt besteed aan de diverse relevante milieu- en omgevingsaspecten, die bij de ruimtelijke afwegingen een rol spelen. Het bestuursorgaan dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan te onderzoeken welke waarden er bij het plan in het geding zijn en wat de gevolgen van het plan zijn voor deze waarden.

Zoals reeds vermeld kent voorliggend bestemmingsplan zowel een consoliderend als ontwikkelingsgericht karakter. Uitgangspunt is dat voor het consoliderende deel van voorliggend bestemmingsplan geen nader onderzoek noodzakelijk is.

Voor de verschillende nieuwe ontwikkelingen die mogelijk gemaakt worden is wel een (nadere) motivering nodig en is in sommige gevallen, ten aanzien van bepaalde omgevingsaspecten, een onderzoek benodigd.

In de navolgende paragrafen zijn de verschillende omgevingsaspecten beschouwd en de resultaten van de onderzoeken beschreven.

5.2 Verkeer en parkeren

Ten aanzien van verkeer is het van belang dat de nieuwe functies geen onevenredige verkeersaantrekkende werking hebben en dat er sprake is van een acceptabele verkeerssituatie. Daarnaast dienen er voldoende parkeerplaatsen voor de beoogde functies aanwezig te zijn.

In het kader van de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het onderhavige plan is een verkeersonderzoek verricht door het bureau Goudappel. Het rapport "Verkeersonderzoek bestemmingsplan De Geesten" is opgenomen als bijlage 5 van dit bestemmingsplan.

Verkeersintensiteit en verkeersafwikkeling

De ruimtelijke ontwikkelingen leiden tot een toename van het aantal verkeersbewegingen. Een deel van deze ruimtelijke ontwikkelingen is reeds mogelijk op basis van het voorgaande bestemmingsplan. De berekende verkeerstoename als gevolg van de bestaande ontwikkelmogelijkheden betreft de autonome verkeersgroei van het plan. Daarnaast bestaat de autonome verkeersgroei uit autonome ontwikkelingen in de omgeving zoals de verdere ontwikkeling van Leiden Bio Science Park en Nieuw Rhijngeest Zuid. Uit het verrichte verkeersonderzoek volgt een berekende verkeerstoename van 410 motorvoertuigen per etmaal vanwege de nieuwe ontwikkelingen in het plan bovenop de autonome ontwikkelingen. Het effect van de nieuwe ontwikkelingen is dus dat per saldo 410 motorvoertuigen ofwel verkeersbewegingen per etmaal erbij komen.

Voor de nieuwe ontwikkelingen die met het onderhavige bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt neemt de verkeersaantrekkende werking niet onevenredig toe ten opzichte van de huidige situatie en de autonome ontwikkeling. De verkeersdoorstroming binnen het plangebied blijft in orde.

In het verkeersonderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

De nieuwe ontwikkelmogelijkheden in De Geesten, in het deelgebied Endegeest, zorgen voor extra verkeersgeneratie van het gebied. Daardoor kan de verkeersdruk op de omliggende wegen in enige mate toenemen als deze ontwikkelingen worden gerealiseerd.

De grootste verkeerseffecten vinden plaats op de Rhijngeesterstraatweg en Endegeesterstraatweg, omdat het gebied op deze wegen is ontsloten. Deze wegen betreffen gemeentelijke hoofdwegen met een snelheidslimiet van 50 km/u. Voor dergelijke wegen met twee rijstroken geldt een maximaal acceptabele verkeersintensiteit van 10.000 tot 15.000 mvt/etm. De verkeersdruk op de wegen Rhijngeesterstraatweg en Endegeesterstraatweg blijft in 2030 ook bij ontwikkeling van De Geesten binnen deze maximaal acceptabele verkeersintensiteit en binnen het plangebied onder de 10.000 mvt/etm. De ontwikkeling van De Geesten leidt niet tot onacceptabele verkeerssituaties op de Geesterstraatwegen. Het extra verkeer wordt hoofdzakelijk via de Endegeesterstraatweg (zuidzijde plangebied) ontsloten.

Op de wegen verder weg van het plangebied nemen de verkeerseffecten als gevolg van het plan steeds verder af, aangezien het verkeer zich over steeds meer verschillende wegen verspreidt. Het meeste extra verkeer rijdt via de zuidkant af en aan, hoofdzakelijk richting en vanaf de Willem Einthovenstraat, N206 en A44. Een deel van het verkeer rijdt via de noordkant naar de Wilibrordrotonde, Rijnzichtweg en A44. Het verkeerseffect van het nieuwe bestemmingsplan ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan is beperkt. Tegelijkertijd wordt verwacht dat er in de toekomst minder verkeer rijdt over de route Rijnzichtweg en Geversstraat, door openstelling van de Rijnlandroute en een verdere opwaardering van de Leidse Ring Noord. Verwacht wordt dat hierdoor de toekomstige verkeersdruk op de Rijnzichtweg en Wilibrordrotonde - ook na realisatie van de ontwikkelmogelijkheden van De Geesten - lager is dan in de huidige situatie.

Conclusie

De conclusie is dan ook dat ontwikkeling van De Geesten, met de nieuwe ontwikkelmogelijkheden in het deelgebied Endegeest, geen negatieve verkeerseffecten heeft op de omgeving, en de verkeersintensiteiten op de omliggende wegen binnen de acceptabele intensiteitsgrenzen blijven die daar voor staan.

Verkeer algemeen

Het autoverkeer gerelateerd aan het plan dan wel de nieuwe ontwikkelmogelijkheden kan via twee routes het plangebied bereiken en verlaten. De zuidelijke ontsluitingsroute van/naar de N206 en A44, waar zich de grootste verkeersstroom zal voordoen, heeft voldoende capaciteit.

De ontsluiting van de ontwikkelingslocaties voor het gemotoriseerde verkeer, het langzaam verkeer en het openbaar vervoer is goed te noemen. Het extra verkeer ten gevolge van de nieuwe ontwikkelingen is relatief beperkt in vergelijking met de autonome verkeersstroom door met name de ontwikkelingen LBSP en Nieuw Rijnzicht Zuid. De verkeersafwikkeling op de wegen rondom en in het plangebied wijzigt nauwelijks door de nieuwe ontwikkelmogelijkheden.

Het aspect verkeer vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

Parkeren

Binnen het plangebied wordt voor de bestaande functies zowel op eigen terrein als in de openbare ruimte geparkeerd.

Het parkeren in het gebied Endegeest zal zoveel mogelijk 'uit het zicht' plaatsvinden. Voor een goede ruimtelijke inpassing van de parkeerplaatsen in het gebied Endegeest zijn kaders opgenomen in de Regels van dit bestemmingsplan en in het 'Beeldkwaliteitsplan De Geesten'. Voor het parkgebied Endegeest, met de bestemming 'Groen' zijn op de bestemmingsplankaart een aantal locaties voor parkeerterreinen/parkeerplaatsen aangewezen. Voor de rest mogen parkeerplaatsen (in het parkgebied) enkel in de directe nabijheid (maximaal 10 meter uit de gebouwen) van de maatschappelijke functies worden gerealiseerd.

Voor alle ontwikkelingen binnen het plangebied die passen binnen de kaders van het bestemmingsplan, geldt dat er voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden op basis van de dan geldende normen. Dit is ook gewaarborgd in de regels van dit bestemmingsplan.

Bij het toepassen van de parkeernormen wordt de gemeente Oegstgeest, op basis van de demografische cijfers van het CBS, ingeschaald in een 'sterk stedelijk' gebied. Standaard wordt bij het hanteren van het CROW-kencijfer het gemiddelde van het minimum en maximum cijfer gehanteerd als gemeentelijke parkeernorm. In voorkomende gevallen kan het college gemotiveerd afwijken van de norm, zowel naar boven als naar beneden.

Om te borgen dat bij ontwikkelingen, zoals transformatie naar een andere functie, voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn en blijven, is in de Overige regels van het onderhavige bestemmingsplan een parkeerregeling toegevoegd.

Bij de realisatie/inrichting van de parkeervoorzieningen op eigen ofwel openbaar terrein, dient rekening te worden gehouden met de verwachte parkeerbehoefte. Om de parkeervraag te kunnen opvangen is het noodzakelijk dat het parkeeraanbod voldoet aan de voorgeschreven parkeernormen zoals vastgelegd in het 'Parapluplan Parkeren' en de geldende Parkeernota Oegstgeest. Om de realisatie van voldoende parkeerplaatsen te borgen is artikel 32.2 Parkeren toegevoegd aan het onderhavige bestemmingsplan waarmee is bepaald dat een bouwwerk of gebruik van de gronden, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, niet kan worden gebouwd of in gebruik worden genomen, wanneer op het bouwperceel niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden.

5.3 Geluid(hinder)

5.3.1 Algemeen

Geluid beïnvloedt vaak de kwaliteit van de leef- en woonomgeving. De belangrijkste geluidsbronnen die in het kader van de ruimtelijke ordening van belang zijn, zijn wegverkeer, railverkeer en bedrijven. De mate van acceptatie en hinder is onder meer afhankelijk van de functie van het geluidsbelaste object, en hiervoor kent de wetgeving 'geluidsgevoelige bestemmingen' zoals wonen, zorg en onderwijs.

Het onderhavige plangebied ligt deels binnen de 20 Ke-contour van Schiphol. Maar de beoogde nieuwbouw ligt buiten de 20 Ke-contour van Schiphol.

De nieuwe ontwikkelmogelijkheden liggen binnen de geluidszones van de Rijksweg A44, Rhijnegeesterstraatweg/Endegeesterstraatweg en Wassenaarseweg. De te realiseren school en zorgplaatsen in het onderhavige plan zijn nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, waarvoor een onderzoek op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) noodzakelijk is. Ten behoeve van het plan is akoestisch onderzoek verricht door het bureau DGMR. Het geluidsrapport is opgenomen als bijlage 6 van dit bestemmingsplan.

Met het akoestisch onderzoek wordt onder meer inzicht gegeven in het de ontwikkeling qua geluidsbelastingen boven de grenswaarden en in het aantal benodigde hogere waarden. Bij het verlenen van een hogere waarde moet de gemeente een afweging maken aangaande de reductie van de geluidsbelasting (maatregelen) en de aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting.

Voor de bestaande geluidsgevoelige functies en bouwvlakken hoeft geen akoestisch onderzoek te worden verricht en hoeven geen hogere waarden te worden vastgesteld.

5.3.2 Wet- en regelgeving

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat het wettelijk kader voor de toegestane geluidsbelasting van een weg, spoorweg en industrieterrein bij geluidsgevoelige bestemmingen. In zijn algemeenheid stellen de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder eisen aan de maximaal toegestane geluidsbelasting als de geluidsgevoelige bestemming in de geluidszone van de bron is geprojecteerd. Daarnaast bevat de wet- en regelgeving een bandbreedte waartussen hogere waarden nodig zijn.

Voor het onderhavige plan(gebied) is alleen het wegverkeer van toepassing. In of nabij het plangebied zijn geen spoorwegen of industrieterreinen aanwezig.

Voor de realisatie van nieuwe (zorg)woningen, leslokalen en zorgruimtes geldt voor de geluidsbelasting vanwege wegverkeer op de gevels, een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximale grens-/ontheffingswaarde bedraagt voor binnenstedelijk wegverkeer 63 dB en voor buitenstedelijk wegverkeer 53 dB.

Een waarde boven de voorkeursgrenswaarde is onder voorwaarden aanvaardbaar. Een hogere geluidsbelasting op de gevel, dan de maximale ontheffingswaarde, is slechts mogelijk als deze gevel 'doof' wordt uitgevoerd of deze gevel wordt afgeschermd van het geluid van de bron (middels een vliesgevel). Indien de geluidsbelasting op de gevel hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en lager dan de maximale ontheffingswaarde, dan kan ontheffing (een hogere waarde) worden aangevraagd. De hogere waarden (kunnen) worden verleend door burgemeester en wethouders van de gemeente.

Een aantal wegen kennen geen wettelijke geluidszone, namelijk wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/u geldt. Voor deze wegen dient in het kader van de goede ruimtelijke ordening wel de geluidsbelasting te worden beschouwd, maar is dus geen sprake van te verlenen hogere waarden.

Naast geluidsbelasting vanwege wegverkeer, railverkeer en industrieterreinen (binnen de bijbehorende geluidszones) kan er ook sprake zijn van specifiek geluid geproduceerd door bepaalde activiteiten (van bedrijven/inrichtingen). De grenswaarden voor de geluidsbelasting vanwege die activiteiten staan in het Activiteitenbesluit milieubeheer. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in etmaalperiodes en type geluidsbelasting. Ten aanzien van de grenswaarden van Activiteitenbesluit milieubeheer, voor de geluidsbelastingen van bedrijven afzonderlijk, is geen sprake van hogere waarden c.q. ontheffingen zoals in de Wet geluidhinder. De grenswaarden van het Activiteitenbesluit milieubeheer worden in het kader van een goede ruimtelijke ordening toegepast bij de realisatie van nieuwe woningen.

5.3.3 Plan(gebied)

De geluidsbelasting op bestaande geluidsgevoelige functies en gebouwen/bouwmogelijkheden in het plan hoeft niet te worden beoordeeld. Daarbij zijn de verkeerstoenames vanwege het plan dusdanig beperkt dat een relevante toename in de geluidsbelasting kan worden uitgesloten.

Wegverkeerslawaaï

Binnen het bestemmingsplan worden nieuwe geluidsgevoelige functies mogelijk gemaakt. Er worden geen nieuwe wegen mogelijk gemaakt waarbinnen (bestaande) geluidsgevoelige functies zijn gelegen.

De nieuwe geluidsgevoelige functies zijn gelegen binnen de geluidszones van de Rijksweg A44, Rhijnegeesterstraatweg/Endegeesterstraatweg en Wassenaarseweg.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting vanwege de Wassenaarseweg voldoet aan de voorkeursgrenswaarde.

Ten aanzien van de Rijksweg A44 geldt op basis van het akoestisch onderzoek het volgende:

- De geluidsbelasting op de nieuwe school is ten hoogste 52 dB. De voorkeurswaarde van 48 dB wordt overschreden. Een hogere waarde is daarom benodigd.
- De geluidsbelasting op de nieuwe zorggebouwen (met ook zorgwoningen) is ten hoogste 52 dB. De voorkeurswaarde wordt overschreden. Een hogere waarde is daarom benodigd.
- Voor het zorggebouw (met zorgwoningen) op de Blauwe Tram locatie voldoet het geluid van de Rijksweg aan de voorkeurswaarde en is geen hogere waarde benodigd.

Ten aanzien van de Rhijngaasterstraatweg/Endegeesterstraatweg geldt op basis van het akoestisch onderzoek het volgende:

- Op de school is de geluidsbelasting van de Geesterstraatwegen hoogstens 58 dB. De voorkeurswaarde van 48 dB wordt overschreden. Een hogere waarde is daarom nodig. Een deel van de oostgevel dient hierbij 'doof' of zonder geluidgevoelige functie uitgevoerd te worden.
- Voor de zorgfuncties en zorgwoningen in het TD-gebouw, het Weidepaviljoen, het Kasteel, het Dienstengebouw en de nieuwbouw op de Blauwe Tram locatie wordt aan de voorkeurswaarde voldaan.
- De geluidsbelasting op de zorgfuncties en zorgwoningen in de nieuwe gebouwen op het westelijke bouwvlak en bij het gezondheidscentrum is hoogstens 51 dB. De voorkeurswaarde wordt overschreden. Een hogere waarde is daarom benodigd.

De benodigde hogere waarden staan in het rapport van DGMR.

Uit de 'Richtlijnen voor het vaststellen van hogere waarden' van de Omgevingsdienst West Holland volgt dat het afgeven van hogere waarden mogelijk is wanneer aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Ten aanzien van het onderhavige plan en de nieuwe ontwikkelmogelijkheden wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden in de Richtlijnen en daarom kunnen hogere waarden worden verleend. In paragraaf 5.5 van het rapport van DGMR is de afweging opgenomen.

Met betrekking tot de mogelijk benodigde dove gevel of uitsluiting van geluidsgevoelige ruimtes bij de nieuwe school, is in dit bestemmingsplan een regeling opgenomen (zie lid 11.3 Specifieke gebruiksregels van de bestemming 'Maatschappelijk').

Conclusie

De geluidsbelastingen vanwege de Rijksweg A44 en Endegeesterstraatweg, op de gevels van de nieuwe school en zorgplaatsen, vormen geen belemmering voor het onderhavige bestemmingsplan. Er zal, met de toepassing van voldoende geluidwering van de gevel en een goede situering van de geluidsgevoelige ruimten, sprake zijn van een aanvaardbaar verblijfsklimaat in de school en de zorgplaatsen (gezondheidszorg functies en zorgwoningen).

Luchtverkeerslawaaï

Het plangebied is deels gelegen binnen de 20 Ke-contour van Schiphol. Ter plaatse van het plangebied geldt een jaargemiddelde geluidbelasting vanuit het vliegverkeer van 46 dB(A) Lden. Het plangebied is niet gelegen binnen de contouren uit het Luchthavenindelingbesluit (LIB) Schiphol voor beperking bebouwing.

Binnen de 20 Ke-contour kunnen geen nieuwe uitleglocaties voor woningbouw worden ontwikkeld buiten het bestaand stedelijk gebied. Herstructurering en intensivering in bestaand bebouwd gebied zijn binnen de 20 Ke-contour wel mogelijk. Het bestemmingsplan is consoliderend van aard. Er zijn geen nieuwe woningbouwontwikkelingen voorzien en het plangebied ligt in bestaand stedelijk gebied. Het LIB, de omgevingsverordening Zuid-Holland en de beleidsregel 'Wonen en vliegen 20 Ke-contour Schiphol' vormen hierdoor geen belemmering voor het onderhavige plan.

Conclusie

Het aspect luchtverkeerslawaaï is geen belemmering voor het onderhavige plan.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Wet- en regelgeving

Externe veiligheid gaat over de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Om het transport van gevaarlijke stoffen te reguleren is het Basisnet opgezet en vastgesteld.

Externe veiligheidsrisico's worden in beeld gebracht door middel van twee begrippen: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risico gaat over de persoonlijke veiligheid van de individuele burger. Dit is de overlijdenskans voor een persoon die op een bepaalde afstand van een inrichting of een transportroute permanent (onbeschermd) aanwezig is. Het groepsrisico geeft de kans op een groep dodelijke slachtoffers (van een bepaalde omvang) door een ongeval met een gevaarlijke stof, afgezet tegen de oriëntatiewaarde.

De (hoofd)regels zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Voor het plaatsgebonden risico en de veiligheidszone geldt een grens- en een richtwaarde. De beoordeling van het groepsrisico vindt niet plaats door toetsing aan een vaste norm maar op basis van een verantwoording van het risico. Het bevoegd gezag beoordeelt hierbij de aanvaardbaarheid van het groepsrisico in het ruimtelijk besluit.

Op basis van het Besluit externe veiligheid transportroutes dient bij een plan met nieuwe ontwikkelingen gelegen binnen een afstand van 200 meter van een transportroute voor gevaarlijke stoffen het plaatsgebonden risico, het plasbrandaandachtsgebied en het groepsrisico te worden beschouwd. De Regeling basisnet geeft transporthoeveelheden waarmee rekening moet worden gehouden en de plaatsgebonden risico contour.

Voor een aantal veelvoorkomende inrichtingen en langs de belangrijkste transportroutes is het plaatsgebonden risico door middel van een wettelijk voorgeschreven afstand vastgesteld. Bij inrichtingen geldt dit ook voor het invloedsgebied waarbinnen het bevoegd gezag het groepsrisico moet verantwoorden (gegeven in de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi)). Voor wegen en spoorwegen zijn effectafstanden van de maatgevende scenario's, waarbinnen deze routes effect kunnen hebben, bekend. Voor gevallen waarin afstanden niet zijn voorgeschreven, kan een berekening nodig zijn om de omvang van effecten aan te tonen.

5.4.2 Plan(gebied)

Het onderhavige bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk die een negatieve invloed hebben op het groepsrisico. Er reiken geen bestaande risicocontouren en invloedsgebieden van inrichtingen en/of transportroutes tot over de locaties van de nieuwe ontwikkelingen in het plangebied. Ook voegt het bestemmingsplan zelf geen ontwikkelingen toe die op basis van de wet- en regelgeving een risicocontour hebben. Binnen het plangebied is parallel aan de A44 een olieleiding gelegen, maar deze is niet in gebruik aangezien de buisleiding niet is aangegeven op de risicokaart.

5.5 Kabels en leidingen

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. Planologisch relevante leidingen zijn leidingen waarin de navolgende producten worden vervoerd:

- gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen/goederen;
- aardgasleidingen afhankelijk van druk;
- defensiebrandstoffen;
- warmte en afvalwater, ruwwater of halffabrikaat voor de drink- en industriewatervoorziening met een diameter groter of gelijk aan 18 inch.

Plan(gebied)

Binnen het plangebied is parallel aan de A44 een olieleiding gelegen. Hoewel de leiding niet in gebruik is, is deze wel op de plankaart en in de regels opgenomen. Er dient rekening te worden gehouden met een zakelijk rechtstreek van 5 meter aan weerszijden van de leiding. Aangezien er op korte afstand van de leiding geen nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt, vormt deze leiding geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan. In het plangebied zijn verder geen planologisch relevante leidingen aanwezig. Wel zijn in de wijde omgeving van het plangebied twee aardgas transportleidingen gelegen, maar deze hebben geen invloed op de ontwikkelingen in dit plan.

5.6 Bedrijven en milieuhinder

De invloed van bestaande (of nieuw te vestigen) bedrijvigheid op de leefomgeving moet worden afgewogen. Een passende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende functies en milieugevoelige functies is van belang. Dit kan door middel van milieuzonering. Wonen is een voorbeeld van een milieugevoelige functie. Ten aanzien van de afstand tussen woningen en bedrijven worden de richtafstanden van de VNG gehanteerd, opgenomen in de publicatie "Bedrijven en milieuzonering", om te beoordelen of er al dan niet sprake is van hinder vanwege bedrijven op de woningen.

Plan(gebied)

In het plangebied zijn naast woningen diverse functies aanwezig, waaronder maatschappelijke voorzieningen, winkels, horeca, bedrijvigheid, kantoren, scholen. Voorliggend bestemmingsplan is consoliderend van aard. Bij de vaststelling van voorgaand bestemmingsplan en overige ontwikkelingen die sindsdien hebben plaatsgevonden, is reeds een afweging gemaakt inzake de afstand tussen woningen en (mogelijk) milieubelastende/hinderlijke functies. In de omgeving van de nieuwe ontwikkelingen in dit plan bevinden zich geen (milieuhinderlijke) bedrijven. Het dichtstbijzijnde bedrijf, namelijk het kweekbedrijf in het zuidoosten van het plangebied, ligt op meer dan 100 meter van de ontwikkelingen. Het aspect bedrijven en milieuhinder vormt geen belemmering voor het onderhavige bestemmingsplan.

5.7 Luchtkwaliteit

5.7.1 Wet- en regelgeving

Het belangrijkste wettelijke kader is de Wet luchtkwaliteit die is opgenomen in de Wet milieubeheer. Daarnaast zijn enkele Algemene Maatregelen van Bestuur van belang, namelijk het "Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" en de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)".

Als nationaal beleid is enkele jaren geleden het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) opgezet en vastgelegd. Dit programma is opgesteld om (in de toekomst) aan de normen van de Europese Unie met betrekking tot luchtkwaliteit te kunnen voldoen en om in de tussentijd wel projecten te kunnen realiseren. Met het NSL wordt de luchtkwaliteit gemonitord en wordt er voor gezorgd dat de luchtkwaliteit niet substantieel verslechtert als gevolg van een ruimtelijke- en/of infrastructurele ontwikkeling. Het NSL is op 6 december 2016 voor een tweede maal verlengd tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet (in naar verwachting 2022). De Wet luchtkwaliteit vormt het kader voor het NSL.

Een plan of project (zoals het onderhavige project) zal moeten voldoen aan één of meerdere van de luchtkwaliteitseisen die zijn vastgesteld bij de invoering van het NSL en in de Wet luchtkwaliteit (wijziging van de Wet milieubeheer) zijn opgenomen. De luchtkwaliteitseisen staan in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. Eén luchtkwaliteitseis is het voldoen aan grenswaarden, aangegeven in tabel 5.7.

Tabel 5.7: Grenswaarden stoffenconcentraties

	Concentraties (µg/m ³)		Opmerking
	Jaargemiddelde	Anders	
NO ₂	40	Uurgemiddelde: 200	De uurgemiddeldewaarde mag maximaal 18 keer per jaar overschreden worden.
PM ₁₀	40	Daggemiddelde: 50	De daggemiddeldewaarde mag maximaal 35 keer per jaar overschreden worden.
PM _{2,5}	25	n.v.t.	

Met de Wet luchtkwaliteit is gestreefd naar meer flexibiliteit als het gaat om de koppeling van luchtkwaliteitseisen en ruimtelijke ontwikkelingen. Deze flexibiliteit is met name terug te vinden in een verdeling in projecten die in betekende mate (IBM) of niet in betekende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtkwaliteit. NIBM-projecten hoeven niet langer getoetst te worden aan de grenswaarden.

Besluit niet in betekende mate [NIBM] bijdragen, en Regeling NIBM bijdragen

In het "Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" en de daarop gebaseerde "Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" is geregeld welke projecten niet meer getoetst hoeven te worden. Projecten, die maximaal 3% van de grenswaarde (= 1,2 µg/m³ voor zowel NO₂ als PM₁₀) bijdragen aan de lokale luchtkwaliteit, vallen onder de definitie van 'niet in betekende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtkwaliteit' en hoeven niet meer getoetst te worden aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer.

Bij ministeriële regeling kunnen categorieën van gevallen worden aangewezen waarbij een besluit, aangaande een project, in ieder geval niet in betekende mate bijdraagt. In de "Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" zijn categorieën projecten opgenomen die niet in betekende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtkwaliteit.

In de 'Regeling NIBM bijdragen' is onder meer opgenomen dat voor woningbouwlocaties van een bepaalde omvang sprake is van niet in betekende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtkwaliteit ofwel dat het woningbouwproject geen aanmerkelijke negatieve invloed heeft op de luchtkwaliteit. Voor woningbouwprojecten is de regeling van toepassing op woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat.

5.7.2 Plan(gebied)

Het voorliggend bestemmingsplan is consoliderend en deels ontwikkelingsgericht van aard. Er zijn geen directe ontwikkelingen die effect hebben op de luchtkwaliteit. De verkeerstoename vanwege de nieuwe ontwikkelingen is beperkt. Uit het verkeersonderzoek blijkt een aanvullende verkeersgeneratie van 410 motorvoertuigen per etmaal. Gezien dit beperkte aantal verkeersbewegingen zullen de nieuwe ontwikkelingen in het plan niet in betekende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtkwaliteit. Dit kan worden geconstateerd op grond van de "Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" en op basis van de NIBM-tool.

Het effect op de luchtkwaliteit is berekend op basis van de toename van het aantal voertuigen vanwege de nieuwe ontwikkelingen (zie paragraaf 5.2). Op basis van de NIBM-berekening kan worden geconcludeerd dat het plan niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Een nader onderzoek naar de luchtkwaliteit is voor het onderhavige plan daarom niet benodigd. De NIBM-tool berekening is weergegeven op afbeelding 5.7.

Afbeelding 5.7: Berekening NIBM-tool verkeer nieuwe ontwikkelingen plan De Geesten

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Jaar van planrealisatie		2022
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		410
Aandeel vrachtverkeer		2,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,32
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,07
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig		

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de NSL-monitoringstool. De wegen rond het plangebied waarlangs wordt gemonitord zijn de Rijnzichtweg, de Geversstraat, de Wassenaarseweg en de A44. Uit de NSL-monitoringstool blijkt dat in 2020 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof langs deze wegen ruimschoots onder de grenswaarden lagen.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het onderhavige bestemmingsplan.

5.8 Bodemkwaliteit

5.8.1 Wet- en regelgeving

De bodemkwaliteit en de voorgenomen bestemming moeten met elkaar in overeenstemming zijn. Een historisch onderzoek kan worden uitgevoerd om te bepalen of de bodem een planontwikkeling in de weg staat. Dit onderzoek kan aangevuld worden met een nader bodemonderzoek. Het is niet toegestaan om te bouwen op vervuilde grond.

Sinds 2008 is het Besluit bodemkwaliteit van kracht. Bij het toepassen van grond en bagger hanteert dit besluit een toets. De bodem moet met de gebruiksfunctie in balans zijn. Het doel van het Besluit bodemkwaliteit is duurzaam bodembeheer. De bescherming van de bodemkwaliteit voor mens en milieu moet in balans zijn met gebruik van de bodem voor maatschappelijke ontwikkelingen. Te denken valt aan woningbouw of het aanleggen van wegen. Er moet bij plannen rekening worden gehouden met de bodemkwaliteit in relatie tot de gewenste functies. Dit volgt uit het bepaalde in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening en artikel 3.2 Algemene wet bestuursrecht.

5.8.2 Plan(gebied)

Het voorliggend bestemmingsplan is grotendeels consoliderend van aard en voor een klein gedeelte ontwikkelingsgericht. Voor het consoliderende deel van het plangebied is een bodemonderzoek niet nodig of pas nodig bij een aanvraag omgevingsvergunning. Voor de nieuwe ontwikkelingen binnen het plangebied zijn verkennende bodemonderzoeken uitgevoerd.

Het doel van de verrichte bodemonderzoeken is om aan te tonen dat de ruimtelijke ontwikkelingen passend zijn bij de bodemkwaliteit ter plaatse. Er is op drie locaties verkennend bodemonderzoek verricht, namelijk op de schoollocatie inclusief parkeerterrein, de Blauwe Tram locatie en ter plaatse van het westelijk bouwvlak aan de Kasteellaan. Uit de nieuwe bodemonderzoeken blijkt dat de bodem maximaal licht verontreinigd is en voldoet aan de benodigde bodemkwaliteit voor de beoogde functies.

De resultaten van de drie verkennende bodemonderzoeken zijn opgenomen als bijlagen bij dit bestemmingsplan.

Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het onderhavige bestemmingsplan.

5.9 Water

5.9.1 Wet- en regelgeving, en Rijksbeleid

Waterwet

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. Acht wetten zijn samengevoegd tot één wet, de Waterwet. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten.

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan (NWP) is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Inmiddels geldt het tweede NWP, het Nationaal Waterplan 2016-2021. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Het NWP 2016-2021 bevat de hoofdlijnen van het nationaal waterbeleid en de daartoe behorende aspecten van het ruimtelijk beleid. Het kabinet actualiseert in het nieuwe NWP het waterbeleid op een aantal terreinen.

- Het beleid met betrekking tot waterveiligheid en zoetwater is met vastgestelde deltabeslissingen in 2014 fundamenteel veranderd. Het rijksbeleid dat voortvloeit uit de voorstellen voor deze deltabeslissingen, is in 2014 met een tussentijdse wijziging verankerd in het NWP 2009-2015 en opgenomen in de actuele versie van het NWP voor de periode 2016-2021;
- Het kabinet heeft de afgelopen jaren over verschillende beleidsterreinen afspraken gemaakt die raakvlakken hebben met water, zoals afspraken over energie (Energieakkoord), natuur (Natuurvisie), internationale inzet en vernieuwde bestuurlijke verhoudingen (SVIR, bestuursakkoord water en Deltaprogramma). Deze afspraken zijn verwerkt in het NWP en de betreffende beleidsdocumenten blijven van kracht;
- Met de vaststelling van het NWP voldoet Nederland tevens aan de Europese eisen om actuele plannen en maatregelenprogramma's op te stellen volgens de Kaderrichtlijn Water (KRW), de Richtlijn Overstromingsrisico (ROR) en de Kaderrichtlijn mariene Strategie (KRM).

Het NWP formuleert antwoorden op ontwikkelingen op het gebied van klimaat, demografie en economie en investeren in een duurzaam waterbeheer. Een goede bescherming tegen overstromingen, het zoveel mogelijk voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit zijn basisvoorwaarden voor welvaart en welzijn. Nederland als aantrekkelijk waterrijk land met een hoge mate van veiligheid levert een positieve bijdrage aan het vestigingsklimaat.

5.9.2 Beleid en regels Hoogheemraadschap van Rijnland

Het algemeen bestuur van het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft op 9 maart 2016 het nieuwe Waterbeheerplan 'Waardevol Water' (WBP5) vastgesteld. In het WBP5 wordt richting gegeven aan het waterbeheer in de periode 2016 -2021. Daarmee realiseert Rijnland de ambities uit het coalitieakkoord, zodat het gebied nu en in de toekomst goed beschermd wordt tegen overstromingen en wateroverlast, er een goede waterkwaliteit ontstaat, het afvalwater op duurzame wijze wordt gezuiverd en de grondstoffen worden hergebruikt. In het WBP5 staat samenwerken met de omgeving aan water centraal. Rijnland wil samen met zijn omgeving werken aan duurzaam en efficiënt waterbeheer tegen zo laag mogelijke maatschappelijke kosten.

Keur en uitvoeringsregels

Op grond van de Waterwet is het Hoogheemraadschap van Rijnland als waterschap bevoegd via een eigen verordening, de Keur, regels te stellen aan handelingen die het watersysteem beïnvloeden. Het gaat onder meer om regels voor handelingen in of nabij:

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

Tevens zijn er regels voor het onttrekken en lozen van grondwater en het aanbrengen van verhard oppervlak.

Per 1 juli 2015 is een nieuwe Keur in werking getreden met daarbij horende uitvoeringsregels. De Keur gaat uit van een "ja, tenzij" benadering; handelingen met een klein risico vallen onder de zorgplicht en kunnen zonder vergunning of melding worden uitgevoerd. Voor handelingen met een groter risico of in expliciet benoemde situaties zijn er algemene regels met voorwaarden van kracht of is een watervergunning vereist. De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunningplichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen.

Hemelwater en afvalwater

In overeenstemming met het rijksbeleid geeft Rijnland de voorkeur aan het scheiden van hemelwater en afvalwater, mits het doelmatig is. De voorkeursvolgorde houdt in:

- a. het ontstaan van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
- b. verontreiniging van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
- c. afvalwaterstromen worden gescheiden gehouden, tenzij het niet gescheiden houden geen nadelige gevolgen heeft voor doelmatig beheer van afvalwater;
- d. huishoudelijk afvalwater en afvalwater dat daarmee wat biologische afbreekbaarheid betreft overeenkomt, worden ingezameld en naar een afvalwaterzuiveringsinrichting getransporteerd;
- e. ander afvalwater dan bedoeld in onderdeel d wordt zo nodig na zuivering bij de bron, hergebruikt of lokaal, zo nodig na retentie of zuivering bij de bron, in het milieu gebracht.

Deze voorkeursvolgorde is echter geen dogma. De uiteindelijke afweging zal lokaal moeten worden gemaakt, waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal moet staan. De gemeente kan gebruik maken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP), waarin de uiteindelijke afweging wordt gemaakt en waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal staat.

Het aanbrengen en hebben van werken, voor transport of zuivering (bijv. IBA) van afvalwater of om te lozen vanuit het (hemelwater)riool, in de beschermingszone van watergangen, zijn activiteiten die onder de Keur vallen.

Aandachtspunten om het goed functioneren van het watersysteem te waarborgen zijn:

- zorg dat er geen oppervlaktewater via de riolering van een hoger naar een lager peilvak kan stromen;
- zorg dat er geen oppervlaktewater een (gemengd) riool in kan lopen richting de awzi;
- zorg dat regenwaterstelsels die onder het oppervlaktewaterwaterpeil uitkomen geen zuurstofproblemen in de watergang veroorzaken;
- ga na dat betrokken watergangen de afvoer kunnen verwerken;
- stem af met Rijnland als neerslag in een ander peilvak wordt gebracht, dan waarin het valt;
- zorg dat de lozingsconstructie geen obstakel vormt voor onderhoud of voor de afvoerfunctie van de watergang;
- zorg dat schade aan de oever en waterbodem wordt voorkomen.

Zorgplicht hemelwater

Er is een aantal aandachtspunten voor de verwerking van hemelwater, zodat het te lozen hemelwater geen significante verslechtering van de kwaliteit van het ontvangende oppervlaktewater veroorzaakt en emissie van vervuilende stoffen op het oppervlaktewater waar mogelijk wordt voorkomen:

- duurzaam bouwen;
- het toepassen berm- of bodempassage;
- toezicht en controle tijdens de aanlegfase en handhaving tijdens de beheerfase ter voorkoming van verkeerde aansluitingen;
- het regenwaterriool uitvoeren met (straat)kolken voorzien van extra zand-/slibvang of zakputten (putten met verdiepte bodem) op tactische plekken in het stelsel;
- adequaat beheer van straatoppervlak, straatkolken en zakputten (straatvegen en kolken/putten zuigen);
- het toepassen van duurzaam onkruidbeheer;
- de bewoners, gebruikers en beheerders voorlichten over de werking van de riolering en een juist gebruik hiervan;
- het vermijden van vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en repareren en chemische onkruidbestrijding.

Daar waar ondanks de zorgplicht het te lozen hemelwater naar verwachting een aanmerkelijk negatief effect heeft op de oppervlaktewaterkwaliteit, kan in overleg tussen gemeente en waterschap gekozen worden voor een andere oplossing.

Compensatie

De regels en voorwaarden van het beleid voor watercompensatie zijn afgeleid uit de Keur (artikel 14 lid 1, 2 en 3). De toename aan verharding dient volgens de regels van het Hoogheemraadschap in de vorm van nieuw open water te worden gecompenseerd. Een toename aan verharding zorgt er voor dat het regenwater sneller op het oppervlaktewater zal afstromen. Het uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat er geen verslechtering van de huidige situatie mag optreden.

Het Hoogheemraadschap van Rijnland hanteert bij een toename aan verharding van meer dan 500 m², de 15% regeling. Deze regeling houdt in dat toename aan verharding met 15% oppervlaktewater gecompenseerd dient te worden.

5.9.3 Plan(gebied)

Het onderhavige bestemmingsplan bevat geen nieuwe ontwikkelingen die een wezenlijke negatieve invloed hebben op de waterhuishouding. De toename van verhard oppervlak (op bepaalde delen) is relatief beperkt. Eventueel kunnen de bij de ontwikkellocaties aanwezige watergangen worden verbreed, ter compensatie van het nieuwe verhard oppervlak.

De nieuwe Leo Kannerschool wordt ter plaatse van de oude Julianaschool gerealiseerd, de gronden zijn hier reeds grotendeels verhard. De nieuwe school zal dan ook niet leiden tot een verslechtering van de waterhuishouding in het gebied.

De ontwikkeling van de Blauwe Tram locatie (GGZ Rivierduinen) was reeds mogelijk in het voorgaande bestemmingsplan. De verschuiving van het maatschappelijke bestemmingsvlak heeft geen negatieve invloed op de waterhuishouding. Naast het gebouw is infiltratie van het regenwater in de bodem volop mogelijk of kan het regenwater worden afgevoerd naar de watergang. Wel dient bij realisatie een watervergunning te worden aangevraagd in verband met het aanbrengen van het verhard oppervlak.

De ontwikkellocaties van de Oudendal Groep leiden niet of beperkt tot een toename van verhard oppervlak, of zijn direct nabij watergangen gelegen. Naast de gebouwen is infiltratie van het regenwater in de bodem mogelijk of kan het regenwater worden afgevoerd naar de watergang. Wel dient bij realisatie van (in elk geval) het nieuwe gezondheidscentrum een watervergunning te worden aangevraagd in verband met het aanbrengen van het verhard oppervlak.

Er is geen sprake van grootschalige herinrichtingen binnen het plangebied. Er bestaat wel de mogelijkheid tot kleinschalige ontwikkelingen en enkele grotere ontwikkelingen. Het gaat dan bijvoorbeeld om het bouwen van aan- of bijgebouwen (al of niet omgevingsvergunningplichtig) of het aanleggen van paden of verhardingen, of het realiseren van nieuwbouw op enkele onbenutte bouwvlakken. Vanwege de consoliderende aard biedt het bestemmingsplan weinig mogelijkheden om het watersysteem en het waterbeheer te verbeteren.

Als in de toekomst aanvullende ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden, is het uitgangspunt dat de waterhuishoudkundige situatie niet mag verslechteren. Dit betekent bijvoorbeeld dat de waterhuishouding kan worden verbeterd door het afkoppelen van schoon verhard oppervlak, hiermee wordt voorkomen dat schoon hemelwater wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. Dit betekent ook dat (grotere) toenames van het verhard oppervlak binnen het gebied moeten worden gecompenseerd. Ook de combinatie met de functie groen blijft aanwezig. Door de aanleg van natuurvriendelijke en ecologische oevers wordt bijvoorbeeld meer waterberging gerealiseerd. Daarnaast is het van belang om bij eventuele ontwikkeling diffuse verontreinigingen te voorkomen door het gebruik van duurzame, niet-uitloobbare materialen (geen zink, lood, koper en PAK's-houdende materialen), zowel gedurende de bouw- als de gebruiksfase.

Conclusie

Het voorliggend bestemmingsplan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse. Ten aanzien van het aspect water is het plan uitvoerbaar. Het aspect water(huishouding) vormt geen belemmering voor het onderhavige bestemmingsplan.

5.10 Ecologie (Natuur / Flora & Fauna)

5.10.1 Wet- en regelgeving, en beleid

Bij ruimtelijke planvorming moet aandacht worden besteed aan de wet- en regelgeving inzake natuur, flora en fauna. Zowel een groot deel van de flora en fauna zelf als de leefgebieden van diverse soorten kennen wettelijke bescherming. Die bescherming vloeit voort uit zowel Europese als nationale regelgeving. Zo richt de EG-Habitatrichtlijn zich expliciet op de bescherming van de habitat van wilde planten en dieren en beschermt de EG-Vogelrichtlijn op soortgelijke wijze broed- en trekvogels. In het kader van deze richtlijnen heeft Nederland zogenoemde speciale beschermingszones ("Natura 2000" gebieden) aangewezen. De door het Rijk aangewezen Natura 2000-gebieden zijn eerst aangemeld bij de Europese Unie.

Gebiedsbescherming is in het Nederlands recht geregeld in de Wet natuurbescherming sinds 1 januari 2017, en was voorheen geregeld in de Natuurbeschermingswet 1998. Daarnaast is er ook sprake van juridische natuurbescherming via het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en provinciale ruimtelijke omgevingsverordeningen.

De kern van het natuurbeleid wordt gevormd door de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), dat een samenhangend netwerk van natuurgebieden is. Inmiddels is de EHS opgenomen in het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Bij het NNN zijn ook de door het Rijk aangewezen, en door de Europese Unie geconfermeerde, Natura 2000-gebieden van groot belang.

De natuurgebieden met een Natura 2000 status zijn aangewezen en beschermd op basis van Wet natuurbescherming. De Natura 2000-gebieden zijn uitgesplitst in Habitatrichtlijngebieden en Vogelrichtlijngebieden. Binnen de diverse Natura 2000-gebieden is sprake van een aantal stikstofgevoelige habitattypen.

De bescherming en het behoud van de gunstige staat van instandhouding van planten- en diersoorten in hun natuurlijke leefgebied is geregeld in de Wet natuurbescherming sinds 1 januari 2017. Het uitgangspunt van wet is "nee, tenzij". Dit betekent dat activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten in principe verboden zijn. Van het verbod op schadelijke handelingen ("nee") kan onder voorwaarden ("tenzij") worden afgeweken met een ontheffing of vrijstelling.

In de Wet natuurbescherming is een doorvertaling en interpretatie van de Europese richtlijnen uit de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn opgenomen. Bij de wet zijn uitgebreide lijsten met beschermde soorten opgenomen. Op grond van de Wet natuurbescherming moet inzicht worden gegeven in het voorkomen en de verspreiding van beschermde soorten op populatieniveau, zodat de effecten van voorgenomen ontwikkelingen en activiteiten kunnen worden getoetst aan de (gunstige) staat van instandhouding van de betreffende soorten. Afhankelijk van het beschermingsniveau van de soort moet de gunstige staat van instandhouding worden getoetst op lokaal, regionaal of landelijk niveau.

In de Wet natuurbescherming (Wnb) wordt onderscheid gemaakt tussen:

1. soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn (artikel 3.1 Wnb);
2. soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn en natuurbeschermingsverdragen (artikel 3.5 Wnb);
3. overige soorten (artikel 3.10 Wnb).

Voor alle soorten, dus ook voor de niet beschermde soorten, geldt de zorgplicht.

De Wet natuurbescherming kent veel bevoegdheden aan de provincies toe. De uitvoering van de wet wordt gedaan door de provincies en voor bepaalde zaken door de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, RVO (namens het Rijk). De provincies kunnen ten aanzien van verboden handelingen ontheffing verlenen en bij verordening vrijstellingen geven. De voorwaarden waaraan voldaan moet worden om ontheffing of vrijstelling te kunnen verlenen zijn opgenomen in de Wet natuurbescherming en vloeien voort uit de Europese richtlijnen (evenals de verboden handelingen).

De verbodsbepalingen die gelden voor de overige soorten hebben betrekking op de soorten opgenomen in de Bijlage van de Wet natuurbescherming, behorende bij artikel 3.10 van de Wet natuurbescherming, onder Onderdeel A en Onderdeel B.

Verantwoording soortenbescherming

De toets aan de natuurwetgeving is een getrapte toets. Allereerst is een quickscan flora en fauna (natuurtoets) nodig. Op basis van de conclusies van de quickscan wordt al dan niet een vervolgonderzoek uitgevoerd (bijvoorbeeld naar de aanwezigheid van vleermuizen of andere beschermde soorten). Wanneer negatieve effecten worden verwacht, kan het plan soms toch onder bepaalde voorwaarden, bijvoorbeeld door het nemen van maatregelen om negatieve effecten te voorkomen, uitgevoerd worden. Als negatieve effecten niet voorkomen kunnen worden, is meestal een ontheffing nodig van de provincie.

Provinciale vrijstelling Zuid-Holland

In de provincie Zuid-Holland wordt in het kader van de ruimtelijke ordening vrijstelling verleend ten aanzien van de volgende soorten: aardmuis, bastaardkikker, bosmuis, bruine kikker, bunzing, dwergmuis, dwergspitsmuis, egel, gewone bosspitsmuis, gewone pad, haas, hermelijn, huisspitsmuis, kleine watersalamander, konijn, meerkikker, ree, rosse woelmuis, veldmuis, vos, wezel en woelrat.

5.10.2 Plan(gebied)

Gebiedsbescherming

Natura 2000

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (Meijndel & Berkheide) is gelegen circa 2,9 km ten westen van het plangebied.

De voorgenomen ontwikkelingen hebben, gezien de afstand tot Natura 2000, geen directe invloed op (de oppervlakte aan) Natura 2000-gebied. Bepaalde factoren kunnen vanaf een langere afstand (mogelijk) effecten kunnen hebben op Natura 2000-gebieden. Voor de mogelijke effectfactoren geluid, licht, menselijke aanwezigheid en trillingen geldt dat gezien de aard van de ontwikkelingen en werkzaamheden, de afstand en de tussenliggende elementen geen effecten op de Natura 2000-gebieden te verwachten zijn. De niet stikstof-gerelateerde effecten zijn zonder meer geen belemmering voor het onderhavige plan. Ten aanzien van de uitstoot van stikstof kan zonder berekening niet worden uitgesloten dat er geen effect, ofwel stikstofdepositie, op een Natura 2000-gebied is. Derhalve zijn er berekeningen van de (mogelijke) stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden gemaakt. Uit het verrichte stikstofonderzoek blijkt dat stikstofdepositie geen belemmering vormt voor het onderhavige bestemmingsplan.

Stikstofdepositie

In het kader van de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in dit plan is een stikstofdepositie-onderzoek verricht. Zie bijlage 10 voor de rapportage van het stikstofdepositie-onderzoek.

Met betrekking tot het consoliderende gedeelte van voorliggend bestemmingsplan is een onderzoek niet noodzakelijk.

De nieuwe ontwikkelingen zorgen voor een verandering van het aantal verkeersbewegingen op het wegennet. Ook bij de sloop en bouw is sprake van de uitstoot van stikstof, door werktuigen en bouwverkeer. Daarmee is mogelijk sprake van een toename van stikstofdepositie in stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden. In dat kader is een onderzoek naar stikstofdepositie verricht.

Bij het stikstofdepositie-onderzoek zijn berekeningen uitgevoerd voor de toekomstige situatie ofwel de gebruiksfase en voor de tijdelijke situatie van de sloop en bouw ofwel de realisatiefase. Voor de stikstofdepositie-berekeningen is gebruik gemaakt van AERIUS Calculator 2020. In het onderzoeksrapport staan de uitgangspunten en resultaten van het stikstofdepositie-onderzoek beschreven.

Realisatiefase (sloop- en bouwphase) nieuwe ontwikkelingen

De totale (gecombineerde) realisatiefase (met sloop, grondwerk en bouw) van de verscheidene nieuwe ontwikkelingen zal naar verwachting tenminste 4 jaar duren. Het gaat om zes ontwikkellocaties. Ten aanzien van de verdeling van de ontwikkelingen over 4 jaren, van 2022 tot 2025, is een inschatting gemaakt. Voor deze 4 jaren is de stikstofuitstoot van de werktuigen bepaald en de hoeveelheid bouwverkeer bepaald, op basis van inschattingen. Er is een stikstofdepositie-/AERIUS-berekening gemaakt van het maatgevende jaar.

De berekening van de realisatiefase van de nieuwe ontwikkelingen in dit bestemmingsplan De Geesten geeft een stikstofdepositie van 0,00 mol/ha/jaar op Natura 2000-gebied.

Gebruiksfase toekomstige situatie

De berekening van het toekomstige gebruik van de planlocatie met het nieuwe verkeer, ofwel de situatie met/na de gerealiseerde nieuwe ontwikkelingen in het plan De Geesten, geeft een stikstofdepositie van 0,00 mol/ha/jaar op Natura 2000-gebied.

Conclusie

Voor de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is in een stikstofonderzoek met berekeningen aangetoond dat er geen stikstofdepositietoename plaatsvindt op de stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden, er redelijkerwijs van uitgaande dat niet alle sloop- en bouwwerkzaamheden in hetzelfde jaar plaatsvinden.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Delen van het onderhavige plangebied maken deel uit van het Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) worden aangewezen in de provinciale verordening. Voor dit soort gebieden geldt het 'nee, tenzij' principe, wat inhoudt dat binnen deze gebieden in beginsel geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen plaatsvinden. Om de gronden van het plangebied die zijn gelegen binnen het NNN nog beter te beschermen, worden deze gronden in het onderhavige bestemmingsplan beschermd met de gebiedsaanduiding en regeling 'Natuurnetwerk Nederland'.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van andere bijzondere nationale natuurgebieden, dan het Natuurnetwerk Nederland.

Soortenbescherming

Voorliggend bestemmingsplan is grotendeels consoliderend van aard, en voor deze delen van het plangebied is onderzoek naar flora & fauna niet nodig. Voor de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen het plangebied dient inzichtelijk gemaakt te worden dat er naar verwachting (al dan niet met toepassing van maatregelen) geen negatieve effecten op beschermde diersoorten plaatsvinden.

In het kader van de nieuwe ontwikkelingen (inclusief de beoogde sloop van een aantal panden ten behoeve van de beoogde ontwikkelingen) in het deelgebied Endegeest, is een quickscan flora & fauna verricht, door het bureau RPS. In het onderzoeksrapport van de quickscan (met bureaustudie en veldbezoeken) staan de bevindingen van het verkennend soortenonderzoek beschreven. Zie bijlage 11 voor het rapport van de quickscan flora & fauna.

Op basis van de uitgevoerde quickscan flora & fauna wordt geconstateerd dat het onderzoeksgebied en de te ontwikkelen locaties verblijfplaatsen en een habitat bieden, deels potentieel (op basis van geschikt aanwezig biotoop), voor een aantal beschermde diersoorten. Op de schoollocatie en bij de Blauwe Tram locatie zijn jaarrond beschermde vogels aangetroffen. Verblijfplaatsen van vleermuizen kunnen op vele plekken verwacht worden. Ook enkele andere beschermde diersoorten zijn op de ontwikkellocaties te verwachten. Er zijn in het onderzoeksgebied geen beschermde plantensoorten aangetroffen en deze worden ook niet zozeer verwacht op de ontwikkellocaties.

Voordat er over kan worden gegaan tot ontwikkeling dienen er aanvullende soortgerichte onderzoeken te worden verricht. Er kan reeds redelijkerwijs van uitgegaan worden dat er ontheffingen in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) dienen te worden aangevraagd en verleend, om een deel van de nieuwe ontwikkelingen te kunnen realiseren.

Ten aanzien van de Blauwe Tram locatie en het westelijk bouwvlak kunnen effecten op beschermde soorten vermeden worden door een juiste inpassing van de bouwplannen.

In het kader van de benodigde Wnb-ontheffingen is er een verkenning van de te treffen mitigerende maatregelen opgesteld. Om een ontheffing te verkrijgen zullen maatregelen moeten worden getroffen. Het treffen van maatregelen is aan de orde op het moment dat de bouwplannen/ontwikkelingen worden uitgewerkt (voor een aanvraag omgevingsvergunning).

Vervolgprocessen maatregelen

Uit de verrichte quickscan flora & fauna komt naar voren dat voor de verschillende locaties aanvullend soortgericht onderzoek noodzakelijk is. Indien uit dat onderzoek blijkt dat locaties een beschermde functie hebben voor soorten, dienen mitigerende maatregelen te worden ingezet om een ontheffing van de relevante verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming te kunnen krijgen.

Voorafgaand aan de planuitwerking heeft de gemeente reeds aan het bureau RPS gevraagd om inzicht in welke mitigerende maatregelen in te zetten zijn. De maatregelen zijn veelal gerelateerd aan de sloop van gebouwen en de (daaropvolgende) nieuwbouw. De kap van bomen blijft merendeels beperkt.

Door RPS zijn in een notitie de mogelijkheden voor toe te passen mitigerende maatregelen opgesomd met daarbij een tekstuele toelichting. Zie bijlage 12 voor de notitie met de verkenning mitigerende maatregelen Endegeest. Het betreft toe te passen maatregelen om negatieve effecten op de lange termijn te voorkomen of beperken. Mitigerende maatregelen voor tijdelijke negatieve effecten vooraf en ten tijde van de (bouw)werkzaamheden zijn niet in de notitie opgenomen. Dergelijke maatregelen zijn grotendeels gericht op het voorkomen of beperken van verstoring van bijvoorbeeld voortplantingsactiviteit.

Of de maatregelen ook daadwerkelijk noodzakelijk zijn, moet blijken uit het nog uit te voeren soortgericht onderzoek. De aanleiding voor de maatregelen (de sloop en nieuwbouw) en/of het toepassen van de maatregelen is veelal ontheffingsplichtig.

Toe te passen maatregelen

In de notitie is per soort, die kan voorkomen in het ontwikkelgebied van Endegeest, aangegeven welke ecologische functies binnen en direct rondom de ontwikkellocaties potentieel aanwezig zijn. Vervolgens zijn verschillende opties van maatregelen aangegeven, waarbij optie 1 de meest optimale maatregel is voor de soort en optie 2 of 3 de minst optimale.

De eerste maatregel optie 1 is gericht op een zo beperkt mogelijk negatief effect op de soort, gericht op behoud en renovatie (in tegenstelling tot sloop of kap).

De tweede maatregel optie is ten aanzien van de nieuwbouw gericht op het integreren van voorzieningen binnen de bouwwijze. Voor de buitenruimte zijn de maatregelen gericht op behoud van inheemse begroeiing, wat zo veel mogelijk bijdraagt aan behoud van geschikt leefgebied voor de soorten.

Voor enkele soorten is een derde maatregel optie gegeven. Dit betreffen maatregelen die niet (geheel) geïntegreerd worden in de bouwwijze of aan de buitenzijde van een gevel worden aangebracht (betreft minder duurzame toepassing).

Bij de toetsing aan de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming voor een ontheffingsaanvraag dient een alternatievenafweging te worden gemaakt. De keuze voor één van de aangedragen opties van maatregelen met afwijzing van de andere twee opties maakt deel uit van die alternatievenafweging.

Daarnaast dient voor een toetsing aan de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming beoordeeld te worden of de ruimtelijke ingreep (het project) geen negatief effect heeft op de gunstige staat van instandhouding van een beschermde soort. Of de gunstige staat van instandhouding een rol speelt bij de projecten in Endegeest is afhankelijk van voor welke soort(-en) het gebied een essentiële functie heeft. Een ontheffing kan alleen worden verkregen wanneer het project geen negatief effect heeft op de gunstige staat van instandhouding.

De (in de notitie beschreven) maatregelen zijn verbonden aan behoud van de gunstige staat van instandhouding. De maatregelen zijn vooral gericht op duurzame inzetbaarheid en functioneren voor de soorten (prioriteit op zo veel mogelijk integreren van maatregelen in het bouwwerk, en niet losse voorzieningen die aan de buitenzijde van een gebouw worden aangebracht). Daardoor kunnen deze maatregelen bijdragen aan het op peil houden of mogelijke versterking van de gunstige staat van instandhouding. Of de maatregelen in gebruik zijn genomen kan via monitoring worden vastgesteld.

Conclusie

De aanwezige en mogelijk aanwezige beschermde soorten in het gebied vormen naar verwachting geen belemmering voor de uitvoering van het onderhavige plan. Met de toepassing van maatregelen zal de gunstige staat van instandhouding van soorten niet in het geding zijn. Het waar nodig moeten treffen van maatregelen is geborgd via de natuurregelgeving. Daarnaast is in het plangebied veel alternatief leefgebied beschikbaar en is de aantasting van groen door de ontwikkelingen relatief beperkt.

5.11 Archeologie en Cultuurhistorie

5.11.1 Wet- en regelgeving

Het nationale beleid voor archeologie is afkomstig uit Europees beleid. Het Verdrag van Valletta (of wel: 'Verdrag van Malta') regelt hoe er omgegaan moet worden met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland heeft het verdrag in 1992 ondertekend. De uitgangspunten van dit Europese verdrag zijn in de Nederlandse wet- en regelgeving verankerd. Dit is gedaan in de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz). De Wamz is in werking getreden op 1 september 2007. Hiermee zijn een aantal wetten gewijzigd. Dit zijn onder andere de Monumentenwet (1988), de Ontgrondingenwet (Ow), de Wet milieubeheer (Wm), de Woningwet (Ww) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Sinds de Wamz hebben gemeenten een zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Dit is ook verwerkt in de Erfgoedwet sinds 1 juli 2016. In de toekomst zal de zorgplicht verwerkt worden in de Omgevingswet. Tot de Omgevingswet ingaat gelden voor onderdelen, die gaan over de fysieke leefomgeving, de bepalingen uit de Monumentenwet. Dit is opgenomen in de overgangsregeling van de Erfgoedwet.

Het archeologisch erfgoed in de bodem moet zoveel mogelijk behouden worden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Dit moet gedaan worden met archeologisch onderzoek. Het archeologisch belang moet vanaf het begin meewegen in de ontwikkeling en besluitvorming van ruimtelijke plannen.

Besluit ruimtelijke ordening

Op basis van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in de toelichting van elk bestemmingsplan een beschrijving te worden gegeven van de aanwezige cultuurhistorische en archeologische waarden van het plangebied.

5.11.2 Plan(gebied)**Archeologie**

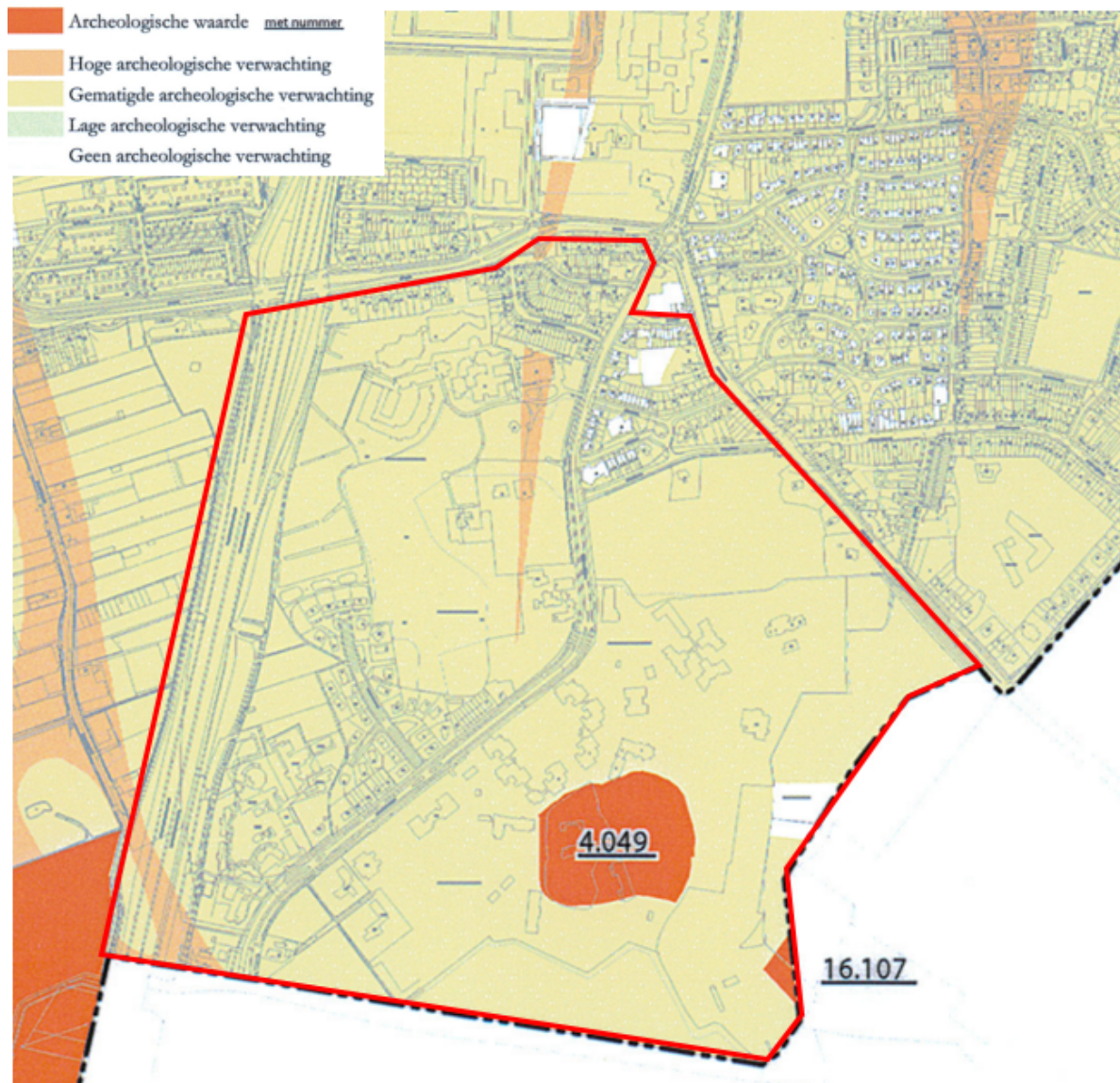
De gemeente Oegstgeest heeft een rijk bodemarchief. In de afgelopen decennia is bij tientallen opgravingen vastgesteld dat het onderzoek van de archeologische resten die in de bodem verborgen liggen een van de belangrijkste bronnen van kennis over de bewoningsgeschiedenis vormt. De doelstelling van het 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 erg groot. Dit betekent dat bij bouwwerkzaamheden 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 verantwoord onderzoek dienen plaats te vinden.

Op de archeologische verwachtingskaart van de gemeente Oegstgeest is in beeld gebracht wat de archeologische verwachting van de bodem in Oegstgeest is. De gemeentelijke waardenkaart onderscheidt de volgende verwachtingszones met bijbehorende oppervlakte- en dieptecriteria, waarbij deze in het bestemmingsplan zijn vertaald in waarde archeologie 6, 2 en 3.

Tabel 5.11: Verwachtingszones archeologie

Verwachting	Oppervlakte	Diepte
Archeologische waarde	> 25 m ²	50 cm
Hoge verwachtingswaarde	> 100 m ²	50 cm
Gematigde verwachtingswaarde	> 250 m ²	50 cm
Lage verwachtingswaarde	Geen voorschriften	Geen voorschriften
Geen verwachting	Geen voorschriften	Geen voorschriften

Afbeelding 5.11A: Kaart archeologische verwachting ter plaatse van plangebied De Geesten

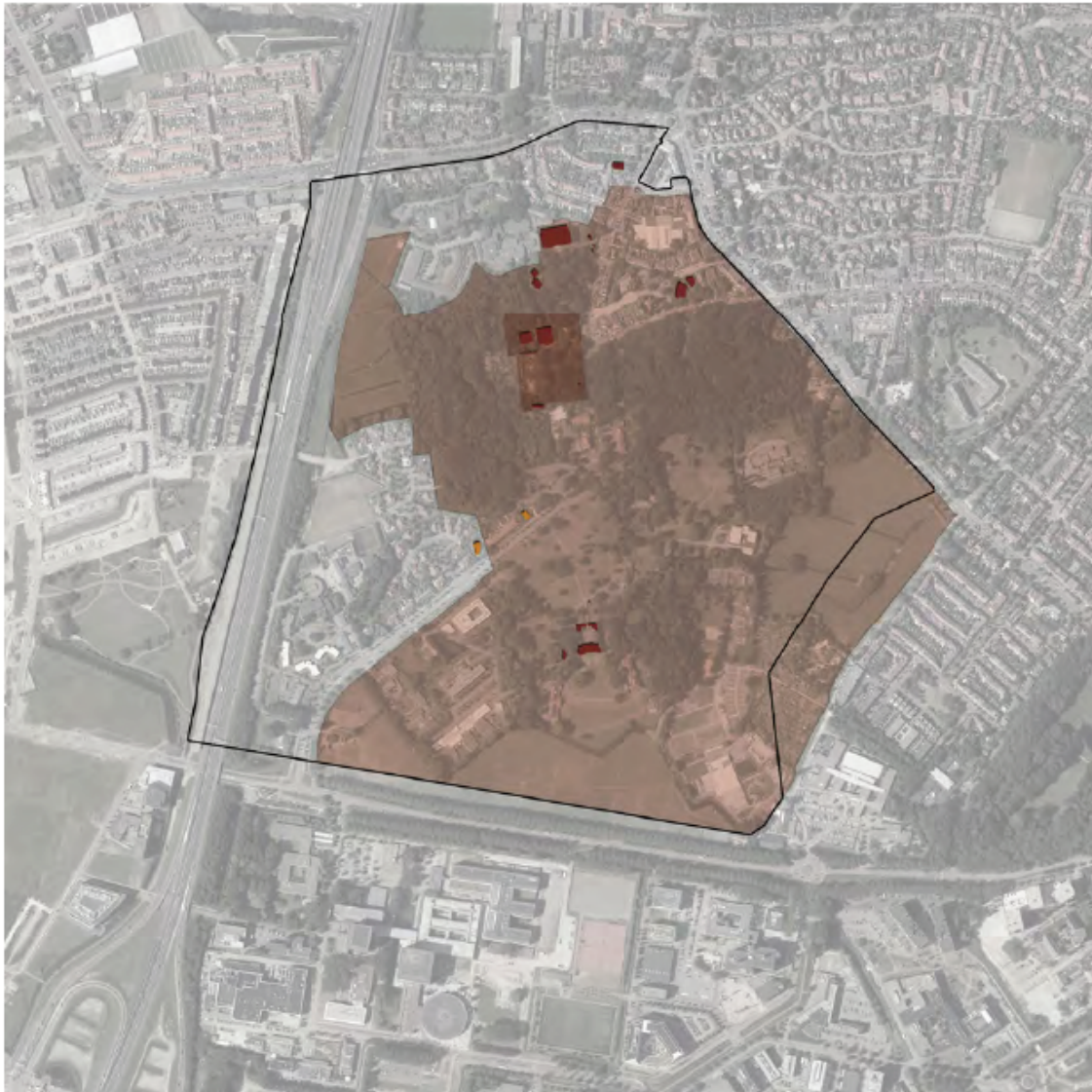


De archeologische waarden zullen aan de hand van de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie - 6', 'Waarde - Archeologie - 2' en 'Waarde - Archeologie - 3' worden beschermd. Op grond van een dubbelbestemming geldt voor bepaalde werken en werkzaamheden een verbod en vergunningsplicht. Alvorens een omgevingsvergunning verleend kan worden dient voldaan te worden aan de eisen die gesteld zijn in de dubbelbestemmingen. Voor 'Waarde - Archeologie - 6' is, op grond van Omgevingsverordening Zuid-Holland, de provinciale beleidsregel voor de diepte van 30 centimeter aangehouden in plaats van 50 centimeter, en is geen oppervlaktemaat van toepassing.

Cultuurhistorie

Binnen het plangebied ligt een groot aantal rijks- en gemeentelijke monumenten en cultuurhistorisch waardevolle objecten. Een monument is een object dat juridisch is beschermd vanwege zijn schoonheid, betekenis voor de wetenschap, de bijzondere cultuurhistorische waarden en/of architectuurhistorische waarden. Op afbeelding 5.11B staan de aanwezige rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten weergegeven.

Afbeelding 5.11B: Monumenten binnen plangebied (bron: Gebiedsvisie De Geesten)



Rijksmonument



Rijksmonumentaal: historische tuin- en parkaanleg, tuinelement, tuinmuur



Gemeentelijk monument



Rijksbeschermd dorpsgezicht

In het plangebied bevinden zich meerdere gemeentelijke monumenten. De gemeentelijke monumenten zijn aangewezen op basis van de Erfgoedverordening Oegstgeest 2017. De monumentale waarden in het plangebied wordt verder nog aangevuld met de cultuurhistorische waardevolle objecten die in het kader van het Monumenten Inventarisatie Project (M.I.P.) zijn geïnventariseerd. Het M.I.P. is een landelijk project dat tussen 1986 en 1995 is uitgevoerd. Het doel van het project was om per gemeente de waardevolle gebouwen en andere objecten in woord en beeld te beschrijven, zodat er meer zicht zou komen op monumentenzorg en cultuurgeschiedenis. Hierbij werd aan ieder gebouw een waardering gegeven. Eén ster betekent van lokaal belang, twee sterren betekent van regionaal belang en drie sterren van nationaal belang. Binnen het plangebied zijn alleen cultuurhistorisch waardevolle objecten met lokaal belang gelegen.

Begin jaren '80 beschikte de gemeente Oegstgeest niet over instrumenten, zoals een monumentenverordening, monumentencommissie en een monumentenlijst, ter bescherming van de waardevolle panden in de gemeente. Een groep vrijwilligers heeft destijds een werkgroep (later omgezet in de Vereniging Oud Oegstgeest en daarna Historische vereniging Oegstgeest), opgericht die alle panden in de gemeente is gaan inventariseren. In september 1987 werd deze inventarisatie afgerond. De inventarisatie, opgenomen in de 'Paarse Nota', was een voorstel richting de gemeente welke objecten als waardevolle beschouwd konden worden. De Paarse Nota maakt een onderscheid naar categorieën: rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten, karakteristieke beeldbepalende gebouwen, beeldondersteunende gebouwen, straatbeelden met stedenbouwkundige bescherming. De rijksmonumenten en de gemeentelijke monumenten zijn later aangewezen. In aanvulling op de Paarse Nota werden door de Vereniging Oud Oegstgeest later tevens de panden Terweeweg 6 t/m 46 (De Kaap) aangemerkt als karakteristieke beeldbepalende panden. In maart 2017 heeft de Vereniging Oud Oegstgeest haar vernieuwde website aan de gemeente aangeboden. Op deze website zijn alle rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en een aanvullende rubriek 'overig erfgoed' opgenomen.

Binnen dit bestemmingsplan zullen alleen de karakteristieke beeldbepalende gebouwen, beeldondersteunende gebouwen en straatbeelden met stedenbouwkundige bescherming als zijnde cultuurhistorisch waardevolle objecten worden beschouwd. De rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en cultuurhistorisch waardevolle objecten zijn voorzien van een beschermende aanduiding. Een overzicht van deze panden en objecten is te vinden in Bijlage 3. Nadere eisen kunnen worden gesteld aan de situering en de afmetingen van deze gebouwen voor wat betreft de verhouding tussen lengte, breedte, goothoogte en/of bouwhoogte, de dakhelling, nokrichting en/of kapvorm en de onderlinge situering. Het is daarnaast verboden deze gebouwen geheel of gedeeltelijk te slopen zonder vergunning.

Zoals reeds beschreven is een gedeelte van het plangebied aangewezen als rijksbeschermd dorpsgezicht. Middels de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' kan het bevoegd gezag nadere eisen stellen in relatie tot de te beschermen cultuurhistorische waarden, zoals genoemd in de toelichting bij de aanwijzing tot het beschermd dorpsgezicht 'Wilhelminapark en Geesten'. Deze bevoegdheid heeft betrekking op zaken zoals de situering, goothoogte en/of bouwhoogte, de dakhelling, nokrichting en/of kapvorm van (karakteristieke) gebouwen en ingrepen in de openbare ruimte. Tevens zijn er regels gesteld aan het gebruik van tuinen ten behoeve van parkeren. Tot slot is een vergunningstelsel opgenomen voor werken en werkzaamheden zoals het uitvoeren van grondbewerkingen en het aanleggen van verhardingen.

Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving

6.1 Algemeen

Het bestemmingsplan heeft een consoliderend karakter voor de bestaande functies en bebouwing. Daarnaast biedt het plan een juridisch-planologische regeling voor de nieuwe ontwikkelingen in het plangebied, namelijk in het gebied Endegeest en op de locatie van de voormalige Julianaschool. De planvorm is in hoofdzaak die van een gedetailleerd eindplan.

Ter invulling van de beschermende functie voor het beschermd dorpsgezicht als bedoeld in de Erfgoedwet, en in artikel 36 van de voormalige Monumentenwet 1988, is voorzien in een specifieke dubbelbestemming (Waarde - Cultuurhistorie).

Dit bestemmingsplan bestaat uit een Verbeelding, de Regels en de Toelichting. De verbeelding en regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van dit plan. Beide onderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. In de regels staat aangegeven wat er binnen die bestemmingen mag.

De toelichting heeft geen juridisch bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie voor de onderbouwing van het plan en de uitleg van bepaalde regels. De toelichting geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen.

De regels van een bestemmingsplan zijn standaard gestructureerd in vier hoofdstukken, namelijk:

- a. Inleidende regels;
- b. Bestemmingsregels;
- c. Algemene regels;
- d. Overgangs- en slotregels.

Juridische regeling algemeen

De verbeelding en regels vormen tezamen de juridische regeling van dit bestemmingsplan. Hieronder wordt de werking van beide onderdelen uitgelegd.

Verbeelding

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. 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).

Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. De toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- Via een dubbelbestemming.

Een dubbelbestemming is een bestemming die ook aan de gronden kan worden toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd een enkelbestemming en soms geldt er ook een dubbelbestemming, soms zelfs meerdere. In de regel van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

- Via een aanduiding.

Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, figuur, lettercode, etc.. Via een aanduiding wordt in de regels iets geregeld. Dit kan betrekking hebben op o.a. extra mogelijkheden of beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing. Aanduidingen kunnen voorkomen in een of meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

Regels

De planregels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

1. Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de planregels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de planregels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de planregels (artikel 2).
2. Bestemmingsregels. In dit hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook een omgevingsvergunningstelsel (voormalig aanlegvergunningstelsel) opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel een omgevingsvergunningstelsel en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moeten worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
3. Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het gehele plan. Het zijn achtereenvolgens de anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingsregels en algemene wijzigingsregels. De algemene regels zijn (evenals de inleidende regels) van belang voor een juiste interpretatie van de bestemmingsregels.
4. Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

Voor de regels en de verbeelding is gebruik gemaakt van de Standaardregels Bestemmingsplannen Oegstgeest die aansluit bij de systematiek van de Standaard vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012). De verbeelding en regels voldoen aan de landelijke RO-standaarden 2012.

6.2 Juridische regeling

6.2.1 Inleidende regels

De inleidende regels bevatten begripsbepalingen en meetbepalingen.

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd voor zover deze begrippen van de 'normale' interpretatie (kunnen) afwijken of een specifiek juridische betekenis hebben. Het hanteren van begrippen wordt gedaan om interpretatieverschillen te voorkomen.

Bij de toetsing aan het bestemmingsplan zal moeten worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Artikel 2 Wijze van meten

Dit artikel geeft aan hoe hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten of berekend moeten worden.

6.2.2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de Regels bevat de bestemmingsregels. Hierin worden per bestemming regels gegeven voor het gebruik en de bebouwing van de onderliggende gronden. De regels kennen allen eenzelfde opbouw met de volgende (per bestemming relevante) leden:

- a. bestemmingsomschrijving;
- b. bouwregels;
- c. nadere eisen (indien aanwezig);
- d. afwijken van de bouwregels (indien aanwezig);
- e. specifieke gebruiksregels (indien aanwezig);
- f. afwijken van de gebruiksregels (indien aanwezig);
- g. omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (indien aanwezig);
- h. omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk (indien aanwezig);
- i. wijzigingsbevoegdheid (indien aanwezig).

De bestemmingsomschrijving is de centrale bepaling van elke bestemming. In de bestemmingsomschrijving worden de binnen een bestemming toegestane functies genoemd. De bouwregels zijn gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Ook het gebruik van grond en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving. De overwegingen welke gemaakt zijn en geleid hebben tot de regels zoals opgenomen in dit plan staan beschreven in hoofdstuk 2 en hoofdstuk 3, en zijdelings ook in hoofdstuk 4 en hoofdstuk 5.

Artikel 3 Agrarisch

De bestemming 'Agrarisch' is toegekend aan het open gebied aan de randen van het plangebied. Het betreft een gebied langs de snelweg A44, en het zuidelijke deel van het plangebied langs de Wassenaarseweg en de gemeentegrens met Leiden, en het gebied ten noorden van het volkstuintencomplex aan de oostzijde van het plangebied.

Op de gronden mogen uitsluitend gebouwen worden gebouwd met een hoogte van ten hoogste 2 m en een oppervlakte van ten hoogste 20 m².

Artikel 4 Agrarisch - Kwekerij

De bestemming 'Agrarisch - Kwekerij' is toegekend aan het bestaande kassencomplex en de bestaande zorgkwekerijen. Op de gronden met de bestemming 'Agrarisch - Kwekerij' zijn volkstuinten ook mogelijk.

Het kassencomplex en de loods, behorende bij de zuidelijk gelegen (zorg)kwekerij, zijn voorzien van een specifieke bouwaanduiding en bouwvlak. Op de noordelijk gelegen zorgkwekerij zijn enkel kleine gebouwen mogelijk via een specifieke bouwaanduiding.

Artikel 5 Bedrijf

Het in het plangebied aanwezige reclamebedrijf en grote bedrijfspand aan de Geversstraat is voorzien van de bestemming 'Bedrijf'. In het bedrijfspand zijn mogelijk meerdere bedrijven aanwezig. De bedrijfscategorisering is op de plankaart aangegeven door middel van een aanduiding binnen de bestemming Bedrijf. De aanduiding bepaalt de ten hoogste toegestane milieucategorie.

De toegestane bedrijven/bedrijfsactiviteiten zijn bepaald in de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' die is opgenomen als bijlage bij de regels van dit bestemmingsplan.

Onbebouwde gronden

Op de gronden buiten het bouwvlak, zijn slechts bouwwerken, geen gebouwen toegestaan. Daarnaast is, ter bescherming van de ruimtelijke kwaliteit, opslag van goederen aan een stapelhoogte gebonden van ten hoogste 4 m.

Artikel 6 Detailhandel

De bestemming 'Detailhandel' is toegekend aan de bloemenkiosk aan de Geversstraat. Naast detailhandel en dienstverlening, zijn bij deze bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen mogelijk.

Artikel 7 Gemengd

De bestemming 'Gemengd' is toegekend aan gronden waar naast het wonen ook andere functies zijn toegestaan. Binnen de bestemming Gemengd zijn naast het wonen ook detailhandel en dienstverlening, kantoren en maatschappelijke voorzieningen mogelijk. Het betreft hier de woon-winkelpanden aan de Geversstraat en enkele panden aan de Deutzstraat en Van Assendelftstraat.

Artikel 8 Groen

De bestemming 'Groen' is gegeven aan beeld- of structuurbepalend groen, en aan de tuinen bij het Park Rhijnegeest gebied. Voor deze tuinen in Groen, rondom een bestemmingsvlak Wonen, is een functieaanduiding opgenomen. Ook bermen, delen van waterpartijen, oevers en voet- en fietspaden en de bijbehorende voorzieningen hebben de bestemming Groen gekregen. Binnen de bestemming Groen zijn vanuit het oogpunt van flexibiliteit ook ondergeschikte functies ten behoeve van de drie maatschappelijke bestemmingen mogelijk, voor de functies op het terrein van GGZ Rivierduinen en de Oudendal Groep, voor zover gelegen binnen 10 meter afstand van de gebouwen. Tevens zijn enkele andere functies middels een aanduiding mogelijk, zoals de tennisbaan Endegeest, de sportvelden bij Curium, het parkeerterrein bij de Julianaschool (Leo Kannerschool) en enkele parkeerterreinen in Park Endegeest gelegen aan de lanen. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - 1' is tevens een zorgkwekerij toegestaan.

Voor het groen binnen delen van het plangebied is in verband met het beschermd dorpsgezicht Wilhelminapark en Geesten de aanduiding cultuurhistorische waarde opgenomen. Deze aanduiding beoogt het behoud, herstel en verdere ontwikkeling van het parkgebied waarbij de profilering en indeling van de open ruimte dienen aan te sluiten op de cultuurhistorische karakteristiek van het beschermd dorpsgezicht Wilhelminapark en Geesten.

Artikel 9 Horeca

Aan de Rhijnegeesterstraatweg is café restaurant De Gouwe gevestigd. Deze gronden hebben de bestemming 'Horeca' gekregen. Via de Staat van Horeca-activiteiten is de toelaatbaarheid van de horeca-activiteiten in het plangebied geregeld. De horeca-activiteiten tot en met categorie 1b, met uitzondering van een hotel, van de Staat van Horeca-activiteiten kunnen worden toegestaan. Het café-restaurant is voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - 1'. Hier is een café voor zover voorkomend in categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten toegestaan. Op de verdiepingen is daarnaast de functie wonen toegestaan.

Artikel 10 Kantoor

De bestemming 'Kantoor' is toegekend aan de diverse kantoren op de locatie Wilhelminapark 17.

Artikel 11 Maatschappelijk

Maatschappelijke functies, waaronder gezondheidszorg, openbare dienstverlening, verenigingsleven, jeugd- en kinderopvang en onderwijs, zijn voorzien van de bestemming 'Maatschappelijk'. Per bouwvlak is voor een aantal locaties op de plankaart een maximaal te bebouwen percentage of oppervlakte weergegeven. Tevens is voor een aantal bouwvlakken een maximaal te realiseren bruto vloeroppervlakte (bvo) opgenomen op de plankaart en/of in de regels.

De nieuwbouwlocatie van de Leo Kannerschool krijgt ook deze bestemming, mede omdat de bestemming Maatschappelijk reeds van toepassing is op die locatie. Voor het nieuwe kleinere bestemmingsvlak zijn tevens nieuwe en nadere maatvoeringen opgenomen op de verbeelding, en zijn specifieke gebruiksregels in de bestemmingsregels toegevoegd, waarbij ook de 'specifieke bouwaanduiding - 5' in de regels en op de verbeelding is opgenomen.

In verband met de geluidsbelasting op een deel van het bouwvlak van de beoogde school is het volgende in de specifieke gebruiksregels opgenomen: ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - geluidsgevoelige functies uitgesloten of onder voorwaarden' zijn geluidsgevoelige functies niet toegestaan of dient ten behoeve van gebruik als geluidsgevoelige functie een dove gevel te zijn gerealiseerd of dient ten behoeve van gebruik als geluidsgevoelige functie de maximale toegestane snelheid van het gemotoriseerd verkeer op de Endegeesterstraatweg en Rhijngaasterstraatweg binnen een afstand van 200 meter van het aanduidingsvlak naar 30 km/u te zijn ingesteld door het bevoegd gezag.

In het zuidelijke deel en op het noordoostelijke deel van het terrein Endegeest zijn en worden aanleunwoningen (groepsverblijf) en geschakelde woningen gerealiseerd, in het kader van zorgwonen. Op de plankaart is dit gebied voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - zorgwonen'.

Voor de locatie Witte Huis is naast de maatschappelijke bestemming ook een functieaanduiding 'woongebied' opgenomen ten behoeve van wonen met zorg in een verzorgingshuis.

Artikel 12 Maatschappelijk - 1

De bestemming 'Maatschappelijk - 1' is toegekend aan de locaties die, aanvullend op de bestemming Maatschappelijk, de maatschappelijke functie zorgwonen kennen. De bestemming Maatschappelijk - 1 is nieuw ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan, en vervangt op één plek de bestemming Maatschappelijk.

Artikel 13 Maatschappelijk - 2

De bestemming 'Maatschappelijk - 2' is toegekend aan de locaties die, aanvullend op de bestemming 'Maatschappelijk', de volgende functies zullen kunnen ontwikkelen:

- zorgwonen;
- voorzieningen ten behoeve van middelbaar en hoger onderwijs en wetenschappelijk onderzoek;
- voorzieningen ten dienste van wetenschappelijke instellingen en instituten op zowel onderzoeks- en ontwikkelingsgebied en ook kantoorfuncties in de dienstverlenende sector;
- voorzieningen ten behoeve van centrale diensten en maatschappelijke dienstverlening van het onderwijs, zoals een bestuurscentrum en rekencentrum;
- bedrijven voor Life Science & Health van de Staat van Bedrijven 'Life Science & Health';
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - gemengd': tevens horeca tot en met categorie 1b van de Staat van Horeca-activiteiten.

De bestemming Maatschappelijk - 2 is nieuw ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan, en vervangt op zes plekken de bestemming Maatschappelijk, waarbij op twee plekken tevens voor een deel de bestemming Groen. Voor de bestemmingsvlakken zijn nieuwe en/of nadere maatvoeringen opgenomen op de verbeelding.

De nieuwe functies voor de betreffende locaties zijn gerelateerd aan de ontwikkelmogelijkheden in de Gebiedsvisie De Geesten. Deze nieuwe bestemming is toegekend aan de locaties van het Kasteel Endegeest, Weidepaviljoen, TD-gebouw, Dienstengebouw, Gezondheidscentrum en westelijk bouwvlak. Voor het westelijk bouwvlak is een nadere bepaling in de bouwregels en een bouwaanduiding op de verbeelding opgenomen, die er op toeziet dat één van de twee bouwvlakken kan worden gebruikt voor nieuwbouw, en is tevens een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om onder voorwaarden het reeds bestaande bouwvlak te wijzigen naar de bestemming Groen.

Artikel 14 Recreatie - Dagrecreatie

De bestemming 'Recreatie - Dagrecreatie' is toegekend aan de bestaande recreatieve voorzieningen in het plangebied, namelijk het volkstuintencomplex langs de Nachtegaallaan (Tuingroep 'Het Zonneveld') en (de manege en) het Ponycentrum Leeuwenhoek.

Om te voorkomen dat op de betrokken gronden allerlei soorten recreatieve activiteiten kunnen worden uitgeoefend en daarmee de kans ontstaat op onbedoelde effecten voor de omgeving, zijn deze gronden tevens voorzien van een aanduiding. Binnen de bestemming Recreatie - Dagrecreatie zijn de aanduidingen 'volkstuin' en 'manege' opgenomen.

Artikel 15 Tuin

De op de verbeelding voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor de voortuinen bij de woningen in het plangebied. Op deze gronden zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan. Daarnaast is een afwijkingsregeling opgenomen ten behoeve van het toestaan van erkers.

Artikel 16 Verkeer

Daar waar een weg hoofdzakelijk een stroomfunctie heeft, zijn de gronden bestemd als 'Verkeer'. Binnen het plangebied betreft dit de snelweg A44, de Endegeesterstraatweg, de Rhijngaesterstraatweg en de Geversstraat. Voor de snelweg A44 is een aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - snelweg' opgenomen.

Binnen deze bestemming is een aantal daarin passende gebruiksvormen toegestaan zoals parkeren, geluidswerende voorzieningen, groen, water, nutsvoorzieningen, reclame-uitingen en dergelijke.

Artikel 17 Verkeer - Verblijfsgebied

Daar waar de weg een verblijfs- en verplaatsingsfunctie heeft, zijn de gronden bestemd als 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Binnen deze bestemming is een aantal daarin passende gebruiksvormen toegestaan zoals parkeren, groen, water, nutsvoorzieningen en fiets- en voetpaden.

Artikel 18 Water

De in het plangebied aanwezige hoofdwatgangen, essentieel voor de waterhuishouding, zijn bestemd als 'Water'. De gronden op de verbeelding aangewezen voor Water zijn bestemd voor de waterhuishouding. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan met een hoogte van ten hoogste 3 m zoals keermuren voor de waterbeheersing, oeverbeschoeiingen, duikers en bruggen.

Artikel 19 Wonen

De woningen in het plangebied, niet zijnde zorgwoningen, zijn voorzien van de bestemming 'Wonen'. Het beleid is erop gericht de kwaliteit van de woonomgeving te behouden en waar mogelijk te versterken. Rekening houdend met dit uitgangspunt, is een regeling geformuleerd die het resultaat is van de

afweging tussen enerzijds een maximaal woongenot voor de bewoners en anderzijds de opgave om de bestaande ruimtelijke kwaliteit te waarborgen.

Naast de bestaande situatie en de bestaande mogelijkheden welke hoofdzakelijk voortvloeien uit de vigerende regeling, is bij het toekennen van de bouwregels het bieden van voldoende erfbouwingsmogelijkheden voor de bestaande woningen het uitgangspunt. De basis voor de regeling van de bestaande woonfuncties wordt gevormd door een regeling bestaande uit bouwvlakken (bouwgrenzen en voorgevelrooilijnen) en hoogtematen.

Hoofdgebouwen

Bij het voorgaande bestemmingsplan is voor de toen bestaande woningen bepaald waar het hoofdgebouw (de woning zelf) en waar het bijgebouw (bijvoorbeeld garage) staat. Hierop aanvullend zijn de toegestane afwijkingen het uitgangspunt.

Rekening houdend met karakteristieke voorgevelverspringingen en rooilijnen, zijn op de bestemmingsplankaart bouwvlakken ter plaatse van de hoofdgebouwen opgenomen waarmee de plaats hiervan juridisch is vastgelegd. Buiten de bouwvlakken is erfbouwing toegestaan volgens de bouwregels.

Hoofdgebouwen worden gebouwd in het bouwvlak. De bebouwingsregeling bevat verder bepalingen met betrekking tot de bouw- en goothoogte van de hoofdgebouwen.

Erfbebouwing

De gronden achter en deels naast het hoofdgebouw c.q. de woning zijn te gebruiken voor uitbreiding van het hoofdgebouw of voor de bouw van bijgebouwen. De gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag ten hoogste 60 m² bedragen waarbij als uitgangspunt geldt dat ten minste 60% van de bij het hoofdgebouw behorende zij- en achtererf, met een minimum van 30 m², onbebouwd en overdekt blijft. In afwijking van deze regel mag, indien de oppervlakte van het erf minder dan 42 m² bedraagt, het gezamenlijk oppervlak van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen ten hoogste 12 m² bedragen.

Op deze manier worden er voldoende erfbouwingsmogelijkheden geboden, terwijl de ruimtelijke kwaliteit niet onevenredig wordt aangetast.

Ondergronds bouwen

Voor ondergronds bouwen is een aparte regeling opgenomen conform het gemeentelijk beleid. Ondergronds bouwen ten behoeve van kelders is toegestaan onder een aantal specifieke voorwaarden.

Beroeps- en bedrijfsuitoefening aan huis

Binnen de bestemming Wonen wordt het uitoefenen van een 'aan-huis-gebonden beroep'(rechtstreeks) of 'aan-huis-gebonden (bedrijfs)activiteiten' (door middel van ontheffing) toegestaan. De hoofdgebouwen (inclusief aan- en uitbouwen, maar exclusief bijgebouwen) mogen worden gebruikt voor aan-huis-gebonden beroepen onder de voorwaarden, opgenomen in de planregels van de bestemming Wonen. De hoofd- en bijgebouwen mogen worden gebruikt vooraan-huis-gebonden (bedrijfs)activiteiten onder de voorwaarden, opgenomen in de afwijkingsregeling in de planregels bij de bestemming Wonen.

Als voorbeelden van aan-huis-gebonden beroepen gelden kantoorfuncties als advocaat, architecten verzekeringsagent. Het karakter van een aan-huis-gebonden beroep dient te zijn: een kantoorfunctie, uitgeoefend door de bewoner; de functie dient ook een introvert karakter te hebben en niet specifiek publieksgericht te zijn. Met 'publieksgericht' wordt in dit kader bedoeld: uitsluitend of overwegend gericht op het verlenen van diensten aan consumenten.

Als voorbeelden van aan-huis-gebonden (bedrijfs)activiteiten gelden:

- a. persoonlijke dienstverlening: kapper, pedicure, manicure, schoonheidsspecialiste;
- b. ambachtelijke bedrijvigheid;
- c. medische/therapeutische dienstverlening;
- d. kunstzinnige activiteiten: ateliers.

Het karakter van een aan-huis-gebonden (bedrijfs)activiteit dient te zijn: kleinschalig, uitgeoefend door de bewoner; de functie kan meer publieksgericht zijn dan een aan-huis-gebonden beroepen kan een

zekere verkeersaantrekkende werking hebben. In de afwijkingsbepaling voor aan-huis-gebonden (bedrijfs)activiteiten van de bestemming Wonen is door middel van expliciete voorwaarden effectief een grens gesteld aan deze publieksgerichtheid en aan deze verkeersaantrekkende werking.

Voor zowel aan-huis-gebonden beroepen als aan-huis-gebonden (bedrijfs)activiteiten geldt dat deze uitsluitend zijn toegestaan indien de woonfunctie blijft prevaleren en geen hinder optreedt voor de woonomgeving.

Artikel 20 Leiding - Olie

Ter bescherming van de in het plangebied aanwezige planologisch relevante brandstof transportleiding, is de bestemming 'Leiding - Olie' opgenomen. Het betreft hier een dubbelbestemming. Naast deze bestemming van Leiding is er ook een andere bestemming van kracht. Ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemmingen mag, met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)regels, uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken. Nieuwbouw is slechts mogelijk op basis van een door burgemeester en wethouders verleende omgevingsvergunning, waarbij getoetst wordt aan het belang van de leiding. Voor het uitvoeren van een aantal werkzaamheden en werken, geen gebouwen zijnde is een vergunningplicht opgenomen. De werken of werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar voor zover het leidingbelang niet onevenredig wordt geschaad. De leidingbeheerder brengt hierover voorafgaand advies uit aan burgemeester en wethouders.

Archeologie

De dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie - 2', 'Waarde - Archeologie - 3' en 'Waarde - Archeologie - 6' zijn opgenomen ter bescherming van de (mogelijk) aanwezige archeologische waarden.

Om archeologische waarden te waarborgen is een dubbelbestemming Waarde-Archeologie opgenomen. Bouwwerken op gronden met samenvallende bestemmingen kunnen weliswaar worden gerealiseerd, maar dan met inachtneming van de in de regels opgenomen voorwaarden. Daarvoor is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen. Is er blijkens onderzoek geen sprake van archeologische waarden, dan kunnen de werken en bouwwerken met een omgevingsvergunning worden uitgevoerd en gerealiseerd.

In het kader van de bescherming van de archeologische waarden is voor een aantal werken, niet zijnde bouwwerken, en werkzaamheden een omgevingsvergunningstelsel opgenomen. Archeologische waarden kunnen ook worden bedreigd door grondwerkzaamheden die samengaan met de aanleg van bijvoorbeeld wegen, bebouwing en watergangen. Ook ingrijpende agrarische werkzaamheden (diep ploegen, onder bemalen) kunnen het bodemarchief onherstelbaar beschadigen en de daarin opgeslagen informatie verloren doen gaan.

Deze gronden worden derhalve mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de aanwezige archeologische waarden. Bouwen ten behoeve van samenvallende bestemmingen is via een omgevingsvergunning alleen toegestaan voor zover de archeologische waarde niet worden geschaad, en genoemde werken en werkzaamheden zijn zonder omgevingsvergunning niet toegestaan.

Artikel 21 Waarde - Archeologie - 2

Waar een hoge archeologische verwachting geldt, is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 2' van toepassing. Dit betreft een streng beschermingsregime.

Artikel 22 Waarde - Archeologie - 3

In gebieden met een gematigde verwachting is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 3' van toepassing. Dit betreft een gematigd beschermingsregime, met meer mogelijkheden voor werkzaamheden zonder vergunningsplicht.

Artikel 23 Waarde - Archeologie - 6

Daar waar archeologische waarden aanwezig zijn, is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 6' van toepassing. Dit betreft het strengste beschermingsregime.

Artikel 24 Waarde - Cultuurhistorie

Het grootste deel van het plangebied ligt binnen het beschermd dorpsgezicht Wilhelminapark en Geesten. Het bestemmingsplan vervult voor het beschermd dorpsgezicht een beheers- en gebruiksfunctie. In dat kader is de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' opgenomen.

Teneinde de in de aanwijzing van het Rijk tot beschermd dorpsgezicht beschreven plicht de bestaande structuur en ruimtelijke kwaliteit van dit gebied zo goed mogelijk te behouden, is gekozen voor een hoofdzakelijk gedetailleerde planvorm. Op deze manier is het mogelijk de reeds aanwezige functies te voorzien van een gedetailleerde bestemmingsregeling waardoor de ruimtelijke kwaliteiten het gebied kan worden beheerd en behouden en de cultuurhistorische waarden waar mogelijk kunnen worden versterkt.

Ter bescherming van het beschermd dorpsgezicht Wilhelminapark en Geesten is tevens een omgevingsvergunningstelsel opgenomen. Het is verboden binnen het beschermd dorpsgezicht zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning werkzaamheden te verrichten zoals bijvoorbeeld het bestraten of herstraten, het geheel of gedeeltelijk vergraven of dempen van waterlopen, het bebossen of aanbrengen van houtachtige gewassen en het slopen van gebouwen of delen van gebouwen.

Artikel 25 Waterstaat - Waterkering

De waterkering ter hoogte van de Rijnzichtweg heeft de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'. Deze gronden hebben een waterkerende functie of zijn van invloed op de waterkering.

Er is sprake van samenvallende bestemmingen, waarbij de met Waterstaat - Waterkering samenvallende bestemmingen ondergeschikt zijn. Dit uitgangspunt is verwerkt in de betreffende bouwregels. Langs de bestemming Waterstaat - Waterkering zijn beschermingszones aanwezig waarop de Keur van het Hoogheemraadschap van Rijnland van toepassing is. Voor het uitvoeren van werkzaamheden binnen de dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering en in de beschermingszone is een ontheffing van de Keur van het Hoogheemraadschap vereist.

6.2.3 Algemene regels

De algemene regels bevatten regels die in beginsel op meerdere bestemmingen van toepassing zijn. Naast de wettelijk verplichte anti-dubbeltelregel die onder de algemene regels moet worden geplaatst, zijn in dit bestemmingsplan algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels en overige regels opgenomen.

Een voorbeeld zijn de algemene bouwregels. Hierin is onder andere een regeling ten aanzien van ondergronds bouwen opgenomen. Ook is het toegestaan bouwgrenzen en bestemmingsgrenzen te overschrijden ten behoeve van ondergeschikte bouwdelen.

In de overige regels is een parkeerbepaling opgenomen. Deze regeling borgt dat in voldoende parkeergelegenheid voorzien moet zijn voordat een omgevingsvergunning verleend kan worden. Deze parkeergelegenheid moet tevens in stand gehouden worden.

In dit onderdeel van de regels komen algemene regels aan de orde die gelden voor alle bestemmingen in het bestemmingsplan. De algemene regels bestaan uit de volgende artikelen.

Artikel 26 Anti-dubbeltelregel

Een anti-dubbeltelregel wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het

opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

De formulering van de anti-dubbeltelregel is bindend voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.2.4 Bro).

Artikel 27 Algemene bouwregels

De aangegeven bouwgrenzen mogen worden overschreden met kleine bouwdelen. In dit artikel is geregeld hoe groot de overschrijding mag zijn en onder welke voorwaarden. Tevens zijn regels voor ondergronds bouwen bepaald.

Artikel 28 Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels is bepaald wat er in ieder geval onder strijdig gebruik van gronden en gebouwen wordt verstaan.

Artikel 29 Algemene aanduidingsregels

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Een aanzienlijk deel van het plangebied maakt deel uit van het gebied van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). In vergelijking met het voorgaande bestemmingsplan is het onderhavige bestemmingsplan aangevuld met de gebiedsaanduiding 'overige zone - Natuurnetwerk Nederland'. De gronden binnen het plangebied die behoren bij het Natuurnetwerk Nederland (NNN) krijgen een extra bescherming in de vorm van een gebiedsaanduiding. De waarden van het NNN worden met deze nieuwe aanduiding met regeling, planologisch beschermd.

In het kader van het NNN zijn nadere bouwregels opgenomen. Voor het bouwen op of in de gronden binnen de aanduiding 'overige zone - Natuurnetwerk Nederland' geldt dat:

- nieuwe gebouwen zijn niet toegestaan, met uitzondering van nieuwe gebouwen die bestaande gebouwen, op dezelfde locatie en met hetzelfde bebouwd oppervlak, vervangen;
- nieuwe bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijn toegestaan, met uitzondering van wildrasten en terreinafscheidingen, en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die in het belang zijn van de natuur, de veiligheid, de openbare orde en het algemeen maatschappelijk functioneren, waarbij nadere voorwaarden van toepassing zijn.

Voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden op of in de gronden binnen de aanduiding 'overige zone - Natuurnetwerk Nederland' is in veel gevallen een omgevingsvergunning benodigd.

Artikel 30 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels waarvan kan worden afgeweken middels het verlenen van een omgevingsvergunning. Het gaat hierbij om de bevoegdheid om af te wijken van regels die gelden voor alle bestemmingen in het plan. Deze bepaling geldt niet ter plaatse van enkele percelen met de 'specifieke bouwaanduiding - 3'.

Artikel 31 Algemene wijzigingsregels

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels waarmee door middel van een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 3.6 Wro het mogelijk is enige flexibiliteit in het plan aan te brengen. Het gaat hierbij om een bevoegdheid en houdt geen verplichting in. Deze bevoegdheid mag nadrukkelijk niet worden gebruikt om zodanig aanzienlijke wijzigingen van bestemmingen te bewerkstelligen, dat daarmee de essentie van het plan wezenlijk wordt veranderd. In de wijzigingsregels is een wijzigingsbevoegdheid met betrekking tot de overschrijding van bestemmingsgrenzen opgenomen.

Artikel 32 Overige regels

Verwijzing naar, en werking van, andere wettelijke regelingen

In de regels van een bestemmingsplan wordt in een (toenemend) aantal gevallen met verwijzing naar een (andere) wettelijke regeling een procedure, begrip en/of functie uit die andere regeling van toepassing verklaard. De van toepassing verklaarde wettelijke regeling geldt zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het tweede ontwerpbestemmingsplan. Wijziging van de wettelijke regeling na de terinzagelegging voor zienswijzen (en na vaststelling) van het bestemmingsplan zou anders zonder Wro-procedure een wijziging van het bestemmingsplan met zich mee kunnen brengen.

Parkeren

In de regels van het vigerende bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeren' is vastgelegd dat een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, niet kan worden gebouwd wanneer op eigen terrein niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden, zoals bedoeld in de Parkeernotitie Oegstgeest, danwel de opvolger daarvan. In het kader van deze parkeerregels is in het onderhavige bestemmingsplan de volgende regeling opgenomen.

- a. Een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, kan niet worden gebouwd of van functie worden gewijzigd, wanneer op eigen terrein niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden, waarbij (onverminderd de benodigde voldoende parkeergelegenheid) de parkeervoorzieningen op het betreffende deel van het eigen terrein volgens de bestemmingsregels dienen te zijn toegestaan;
- b. Bij een omgevingsvergunning, vereist voor een bouwwerk bedoeld onder a., wordt aan de hand van de op dat moment van toepassing zijnde beleidsregel 'Parkeernotitie Oegstgeest' bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid. Indien de beleidsregel inzake parkeren gedurende de planperiode wijzigt, wordt er rekening gehouden met de wijziging bij het bepalen of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid;
- c. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde onder a. en b., en worden toegestaan dat in minder parkeergelegenheid wordt voorzien, mits het specifieke gebruik en/of de structuur van de omgeving daartoe aanleiding geven en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bereikbaarheid en de parkeersituatie.

6.2.4 Overgangs- en slotregel

In het afsluitende onderdeel van de regels komen de overgangs- en slotregels aan de orde.

Artikel 33 Overgangsrecht

In artikel 3.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn standaardregels opgenomen met betrekking tot het overgangsrecht voor bouwwerken en gebruik. Deze maken onderdeel uit van dit bestemmingsplan.

Artikel 34 Slotregel

Deze regel bevat de titel van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de Toelichting inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Als bouwplan als bedoeld in artikel 6.12 eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), wordt, in artikel 6.2.1 van het Bro, onder meer aangewezen, een bouwplan voor de bouw van een hoofdgebouw.

Bij het onderhavige bestemmingsplan "De Geesten" is sprake van meerdere bouwplannen ex artikel 6.2.1 Bro.

Indien sprake is van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro is de gemeente verplicht een exploitatieplan op te stellen. De gemeenteraad kan op basis van artikel 6.12, tweede lid Wro echter besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen wanneer:

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

Het kostenverhaal kan worden verzekerd via bijvoorbeeld een gemeentelijke grondexploitatie, waarbij sprake moet zijn van gemeentelijke gronduitgifte, of via een anterieure overeenkomst met de grondeigenaar over de ontwikkeling.

Het kostenverhaal, met betrekking tot de bouwplanontwikkelingen, ten aanzien van het bestemmingsplan "De Geesten" is verzekerd middels anterieure overeenkomsten. De gemeente heeft een anterieure overeenkomst gesloten met de ontwikkelaars, zijn de enige eigenaren van de betreffende ontwikkelgebieden in het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan. De gemeentelijke kosten worden op basis van de overeenkomst verhaald op de ontwikkelaars/eigenaren.

Op basis van de anterieure overeenkomsten is het onderhavige bestemmingsplan economisch uitvoerbaar.

Nieuwbouw Leo Kannerschool

De nieuwbouwlocatie voor de school wordt zodra dit bestemmingsplan in werking is getreden door de gemeente Oegstgeest overgenomen; daartoe is een overeenkomst gesloten met de huidige grondeigenaar. Voor de ontwikkeling van de nieuwe Leo Kannerschool zijn door de gemeente reeds financiële middelen gereserveerd. De ontwikkeling van de school is economisch uitvoerbaar.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan De Geesten met identificatienummer NL.IMRO.0579.BPDeGeesten-ON02 van de gemeente Oegstgeest.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 aan- en uitbouw

een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw of deel van een hoofdgebouw dat door zijn verschijningsvorm een ondergeschikte bouwmassa vormt dan wel in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw.

1.4 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of een figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 aan-huis-gebonden beroep

een dienstverlenend beroep, dat in een woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.7 aan-huis-gebonden (bedrijfs)activiteiten

het al dan niet bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke geheel of overwegend door middel van handwerk uit te oefenen bedrijvigheid, waarvan de omvang en uitstraling zodanig zijn dat de activiteit in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend.

1.8 achtererf

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn achter de achtergevellijn van het hoofdgebouw of achter de denkbeeldige lijn van het verlengde daarvan.

1.9 agrarische bedrijfsvoering

een bedrijfsvoering, gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, nader te onderscheiden in:

- a. akker- en vollegrondstuinbouw: de teelt van gewassen op open grond, daaronder niet begrepen sier-, fruit- en bollenteelt;
- b. grondgebonden veehouderij: het houden van melk- en ander vee (nagenoeg) geheel op open grond;
- c. sierteelt: de teelt van tuin- en potplanten en/of bomen, al dan niet met behulp van kassen en al dan niet gecombineerd met de handel in deze gewassen;
- d. fruitteelt: de teelt van fruit op open grond;
- e. bollenteelt: de teelt van bloembollen in samenhang met de teelt van bolbloemen;
- f. een paardenfokkerij.

1.10 antenne-installatie

installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

1.11 archeologisch deskundige

een dienst of instelling die beschikt over een certificaat als bedoeld in artikel 5.1, eerste lid, van de Erfgoedwet.

1.12 archeologisch onderzoek

onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die beschikt over een certificaat als bedoeld in artikel 5.1, eerste lid, van de Erfgoedwet.

1.13 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

1.14 bebouwingspercentage

het percentage dat de grootte van het bouwvlak aangeeft, dat maximaal mag worden bebouwd, tenzij in de regels anders is bepaald.

1.15 bedrijf

een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren, inzamelen en verhandelen van goederen, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop c.q. levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstellende goederen, dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen.

1.16 bedrijfs- of dienstwoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die slechts is bestemd voor bewoning door (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein.

1.17 bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen

afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet.

1.18 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.19 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.20 Bevi-inrichtingen

bedrijven zoals bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.21 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.22 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.23 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat is begrensd door op (nagenoeg) gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen.

1.24 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.25 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

1.26 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.27 bijgebouw

een vrijstaand gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

1.28 café

een horecabedrijf, niet zijnde een discotheek of bar/dancing, uitsluitend of overwegend gericht op het verstrekken van dranken voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van kleine etenswaren, al dan niet ter plaatse bereid.

1.29 cultuurhistorischewaarde

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde in verband met ouderdom en gaafheid.

1.30 dakkapel

een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich tussen de onderkant en bovenkant van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de bovenste daklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst.

1.31 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen en leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.32 dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen, zoals reis- en uitzendbureaus, kapsalons, pedicures, wasserettes, makelaarskantoren en bankfilialen.

1.33 dove gevel

een bouwkundige constructie als bedoeld in artikel 1b, lid 4 van de Wet geluidhinder.

1.34 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.35 geluidsgevoelige functie

bewoning of een andere geluidsgevoelige functie als bedoeld in de Wet geluidhinder of het Besluit geluidhinder.

1.36 geluidsgevoelig gebouw

een gebouw welke dient ter bewoning of ten behoeve van een andere geluidsgevoelige functie als bedoeld in de Wet geluidhinder of het Besluit geluidhinder.

1.37 geluidshinderlijke inrichtingen

bedrijven, zoals bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer, die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken.

1.38 hoofdgebouw

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn aard, functie, constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.39 horecabedrijf

een onderneming gericht op één of meer van de navolgende activiteiten:

- a. het verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken;
- b. het exploiteren van zaalaccommodatie;
- c. het verstrekken van nachtverblijf.

1.40 ijskelder

een losstaande kelder, met cultuurhistorische waarde, waarin ijs werd/wordt opgeslagen, met een plaatselijke verhoging van het maaiveld (voor de toegang van de kelder), die tegenwoordig dienst kan doen als berging.

1.41 instelling

een instituut, instantie of organisatie, niet zijnde een bedrijf of commerciële onderneming.

1.42 kantoor

voorzieningen gericht op het verlenen van diensten op administratief, financieel, architectonisch, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

1.43 kassencomplex

een complex van bouwwerken van glas of ander lichtdoorlatend materiaal (ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering) met een hoogte van 1,5 m of meer, trek-, tunnel-, schaduw-, boog- en gaaskassen daaronder begrepen en daarbij bijbehorende voorzieningen zoals een kantine en kleedruimte.

1.44 landschappelijke waarde

de aan een gebied toegekende waarde met betrekking tot het waarneembare deel van het aardoppervlak, die wordt bepaald door de herkenbaarheid en de identiteit van de onderlinge samenhang tussen levende en niet-levende natuur.

1.45 manege

een bedrijf dat gericht is op het lesgeven in paardrijden en daarvoor paarden en/of pony's houdt, in combinatie met een of meer van de volgende hiermee samenhangende activiteiten of voorzieningen: het in pension houden van paarden en/of pony's, horeca (kantine, foyer en dergelijke), verenigingsaccommodatie en het houden van wedstrijden of andere evenementen.

1.46 nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, elektrische laadpalen, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

1.47 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak en met aan ten hoogste één zijde een gesloten wand.

1.48 peil

een horizontaal referentievlak, van waaruit verticale afstanden worden gemeten, dat als volgt wordt bepaald:

- a. bij ligging aan de weg: de kruin van de weg;
- b. bij ligging aan een anderszins verhard terrein: de bovenkant van dat terrein;
- c. bij ligging anders dan aan een weg of verhard terrein: het maaiveld;
- d. bij ligging in of op het water: het Normaal Amsterdams Peil dan wel een ander plaatselijk aan te houden oppervlaktewaterpeil.

1.49 platte afdekking

een horizontaal vlak, ter afdekking van een gebouw, dat meer dan tweederde van het grondoppervlak van het gebouw beslaat.

1.50 seksinrichting

het bedrijfsmatig - of in een omvang of frequentie die daarmee overeenkomt - gelegenheid bieden tot het ter plaatse, in een gebouw of in een vaartuig, verrichten van seksuele handelingen.

1.51 Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging'

de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' die van deze regels deel uitmaakt.

1.52 Staat van Horeca-activiteiten

de Staat van Horeca-activiteiten die van deze regels deel uitmaakt.

1.53 Staat van Instellingen en Bedrijven 'Life Science & Health'

de Staat van Instellingen en Bedrijven 'Life Science & Health' die van deze regels deel uitmaakt.

1.54 voorgevel

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of 'uitstraling' als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

1.55 waterhuishoudkundige voorzieningen

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede bereikbaarheid over water, wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit, zoals duikers, stuwen, infiltratie voorzieningen, gemalen, inlaten, kademuren, bruggen/brugconstructies en andere daarmee gelijk te stellen voorzieningen.

1.56 zijerf

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn aan de zijkant(en) van dat hoofdgebouw tussen de denkbeeldige lijnen in het verlengde van de voor- en achtergevel.

1.57 zorgkwekerij

het bieden van de mogelijkheid tot zorg aan personen bij een kwekerij, door middel van een werkgemeenschap van sociaaltherapeutische aard en in de vorm van dagopvang, waarbij de zorgbehoevenden arbeid verrichten.

1.58 zorgwonen

wonen in de vorm van aanleunwoningen (groepsverblijf), beschermd-wonen en/of geschakelde woningen, waarbij het zorgaspect voldoende aanwezig en verzekerd kan zijn, als:

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstanden

de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede afstanden van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.

2.2 bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.3 breedte, lengte en diepte van een bouwwerk

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidsmuren.

2.4 vloeroppervlakte

de gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580, en bij kantoren het verhuurbaar oppervlak volgens NEN 2580.

2.5 bruto vloeroppervlakte van een bouwwerk

de oppervlakte gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies die de betreffende ruimten of bouwlagen omhullen, en voor het bouwwerk als geheel de som van deze vloeroppervlakte(s) van alle bouwlagen gemeten langs de buitenomtrek, daarbij niet inbegrepen de ruimten voor parkeervoorzieningen in het bouwwerk.

2.6 bruto vloeroppervlakte van een functie

de totale vloeroppervlakte van ruimten die ten dienste staan van een functie, met inbegrip van daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies die de betreffende ruimten of bouwlagen omhullen, daarbij niet inbegrepen de ruimten voor parkeervoorzieningen ten behoeve van de functie.

2.7 goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.8 inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.9 oppervlakte van een bouwwerk

de oppervlakte tussen de buitenwerkse gevelvlakken, en/of het hart van de scheidsmuren in het geval van een gedeelte van het bouwwerk, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarische bedrijfsvoering;
- b. voet- en fietspaden, en agrarische paden;
- c. nutsvoorzieningen;
- d. de bij deze bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen zoals groen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen gebouwen worden gebouwd met een oppervlakte van ten hoogste 20 m²;
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 2 m;
- c. de bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 1,5 m;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

Artikel 4 Agrarisch - Kwekerij

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch - Kwekerij' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kwekerijen en/of zorgkwekerijen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'volkstuin': tevens volkstuinen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - bassin': tevens een waterbassin;
- d. voet- en fietspaden, en agrarische paden;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. de bij deze bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen zoals parkeervoorzieningen, groen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd, behoudens ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - 6';
- b. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - 1' mag uitsluitend een kassencomplex worden gebouwd;
- c. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - 6' mogen gebouwen worden gebouwd met een oppervlakte van ten hoogste 20 m² en een bouwhoogte van ten hoogste 2 m;
- d. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - 7' mogen uitsluitend een loods, schuur en/of kassencomplex worden gebouwd;
- e. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte, met uitzondering van de bouwhoogte bepaald onder c.;
- f. de goothoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven goothoogte;
- g. de totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste het met de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven bebouwingspercentage van het bouwvlak; indien geen bebouwingspercentage is aangegeven, geldt een bebouwingspercentage van 100% van het bouwvlak.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen grenzend aan openbaar gebied bedraagt ten hoogste 1 m;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

Artikel 5 Bedrijf

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf ten hoogste categorie B': bedrijven uit ten hoogste categorie B van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging';
- b. de bij deze bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen zoals groen, water, (ontsluitings)wegen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en (ondergrondse) afvalinzamelpunten.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- c. de goothoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven goothoogte.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen op minder dan 1 m van het openbaar gebied bedraagt ten hoogste 1 m;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m;
- c. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt ten hoogste 6 m;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

5.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- b. opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
- c. geluidshinderlijke inrichtingen in de zin van de Wet geluidhinder zijn niet toegestaan;
- d. activiteiten uit kolom 1 van bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage zijn niet toegestaan;
- e. per bedrijf is kantoor-vloeroppervlakte die meer bedraagt dan 50% van de bruto vloeroppervlakte niet toegestaan, en kantoor-vloeroppervlakte van meer dan 3.000 m² per bedrijf is in geen geval toegestaan;
- f. opslag van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 4 m is op onbebouwde gronden niet toegestaan;
- g. verkooppunten voor motorbrandstoffen zijn niet toegestaan.

Artikel 6 Detailhandel

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel in de vorm van een bloemenkiosk;
- b. bij deze bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- c. de goothoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven goothoogte;
- d. het bepaalde in artikel 30 is niet van toepassing ter plaatse van gronden met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 3'.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen op minder dan 1 m afstand van het openbaar gebied bedraagt ten hoogste 1 m;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

6.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk is niet toegestaan.

Artikel 7 Gemengd

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel en dienstverlening;
- b. kantoren;
- a. bibliotheken, gezondheidszorg, jeugd- en kinderopvang, onderwijs, openbare dienstverlening, verenigingsleven;
- b. wonen, met aan-huis-gebonden beroepen;
- c. bij deze bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- c. de goothoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven goothoogte;
- d. de totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste het met de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven bebouwingspercentage van het bouwvlak; indien geen bebouwingspercentage is aangegeven, geldt een bebouwingspercentage van 100% van het bouwvlak.

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen op minder dan 1 m afstand van het openbaar gebied bedraagt ten hoogste 1 m;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

7.3 Specifieke gebruiksregels

7.3.1 Algemene gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
- b. verkooppunten voor motorbrandstoffen zijn niet toegestaan.

7.3.2 Gebruiksregels aan-huis-verbonden beroepen

Gebruik van ruimten binnen de woning ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. ten hoogste 40% van het vloeroppervlak van de woning tot ten hoogste 30 m² wordt gebruikt voor het aan-huis-gebonden beroep;
- b. degene die het aan-huis-gebonden beroep in de woning uitoefent, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. door degene die het aan-huis-gebonden beroep uitoefent, kan worden aangetoond dat de uitoefening

- van het beroep geen extra parkeerruimte vereist binnen het openbaar gebied;
- d. er mag geen detailhandel, groothandel of horeca plaatsvinden.

7.4 Afwijken van de gebruiksregels

7.4.1 Afwijkingsmogelijkheid aan-huis-verbonden (bedrijfs)activiteiten

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen van het bepaalde in lid 7.3.2 voor het gebruik van ruimten binnen de woning en op het erf voor aan-huis-gebonden (bedrijfs)activiteiten, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. ten hoogste 40% van het vloeroppervlak van - bij elkaar geteld - de woning en de bijgebouwen, tot ten hoogste 50 m², mag worden gebruikt voor het aan-huis-gebonden bedrijf;
- b. degene die de activiteiten in de woning of het bijgebouw zal uitvoeren, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. de noodzakelijke parkeervoorzieningen dienen op eigen terrein te worden gesitueerd;
- d. het bedrijf dient qua aard, milieubelasting en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- e. de activiteit mag niet milieuvergunningplichtig zijn;
- f. er mag geen detailhandel, groothandel of horeca plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit in verband met de aan-huis-gebonden activiteit.

Artikel 8 Groen

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groen, water, speelvoorzieningen, voetpaden en fietspaden;
- b. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c. ondergeschikte functies, zoals parkeren, ten behoeve van de bestemmingen 'Maatschappelijk'; 'Maatschappelijk - 1' en 'Maatschappelijk - 2', met dien verstande dat:
 1. deze functies binnen 10 m van de gebouwen gelegen zijn;
 2. dat parkeerplaatsen tevens kunnen zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
- d. nutsvoorzieningen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein': tevens een parkeerterrein;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'fietsenstalling': tevens fietsenbergingen en/of fietsenstallingen;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - 1': tevens een zorgwekerij;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - 2': tevens tuinen;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'sportveld': tevens sportvelden;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'tennisbaan': tevens een tennisbaan;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'tuin': tevens tuinen ten behoeve van de aangrenzende bestemming 'Wonen', waarin zwembaden niet zijn toegestaan;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landgoed': tevens een landgoed, en tuinen ten behoeve van de aangrenzende bestemming 'Wonen', met een zwembad uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'zwembad';
- m. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - tuinhuis': tevens een tuinhuis;
- n. veranda's en vlonders uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'tuin' en 'specifieke vorm van groen - landgoed', waarin een veranda of vlonder uitsluitend toegestaan is direct aansluitend op de de aangrenzende bestemming 'Wonen';
- o. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - berging': tevens bergingen, schuren en tuinhuizen;
- p. ter plaatse van de aanduiding 'kas': tevens kassen;
- q. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - ijskelder': uitsluitend een ijskelder en groen;
- r. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - carport': tevens een carport;
- s. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - uitweg': tevens een uitweg of inrit/uitrit;
- t. ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarde': het behoud, herstel en verdere ontwikkeling van het parkgebied waarbij de profilering en indeling van de open ruimte dienen aan te sluiten op de cultuurhistorische karakteristiek van het beschermd dorpsgezicht;
- u. bij deze bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen.

8.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, met uitzondering van:
 1. fietsenbergingen ter plaatse van de aanduiding 'fietsenstalling';
 2. een tuinhuis ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - tuinhuis';
 3. kassen ter plaatse van de aanduiding 'kas';
 4. gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - berging', met een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 40 m²;
 5. een enkel gebouw ter plaatse van de aanduiding 'tennisbaan', met een oppervlakte van ten hoogste 22 m²;
- b. de bouwhoogte van gebouwen, voor zover toegestaan onder a., bedraagt ten hoogste 2,5 m en bedraagt voor kassen ten hoogste 3 m;
- c. de oppervlakte van veranda's en vlonders bedraagt ten hoogste 25 m²;
- d. de bouwhoogte van speeltoestellen bedraagt ten hoogste 3 m;

bestemmingsplan De Geesten

- e. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt ten hoogste 6 m;
- f. de bouwhoogte van geluidswerende voorzieningen bedraagt ten hoogste 3 m;
- g. de bouwhoogte van een carport bedraagt ten hoogste 3 m;
- h. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt ten hoogste 2 m.

Artikel 9 Horeca

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 1': horecabedrijven uit categorie 1 van de Staat van Horeca-activiteiten;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - 1': tevens een café uit categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten;
- c. wonen ondergeschikt aan de horeca;
- d. bij deze bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen zoals groen, water, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- c. de goothoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven goothoogte.

9.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:

- a. uitsluitend erfafscheidingen mogen worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen op ten minder dan 1 m afstand van het openbaar gebied bedraagt ten hoogste 1 m;
- c. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m.

9.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. wonen op de verdiepingen is toegestaan.

9.4 Afwijken van de gebruiksregels

9.4.1 Afwijkingsmogelijkheid Staat van Horeca-activiteiten

Burgemeester en wethouders kunnen middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.1:

- a. om horecabedrijven toe te laten in één categorie hoger dan in lid 9.1, voor zover het betrokken horecabedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of de bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de categorieën zoals in lid 9.1 genoemd;
- b. om horecabedrijven toe te laten die niet in de Staat van Horeca-activiteiten zijn genoemd, voor zover het betrokken horecabedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de horecacategorieën, zoals in lid 9.1 genoemd.

Artikel 10 Kantoor

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. bij deze bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- c. de goothoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven goothoogte.

10.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen op minder dan 1 m afstand van het openbaar gebied bedraagt ten hoogste 1 m;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

10.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.

Artikel 11 Maatschappelijk

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bibliotheken, gezondheidszorg, jeugd- en kinderopvang, onderwijs, openbare dienstverlening, verenigingsleven;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2': tevens horeca uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'woongebied': tevens wonen met zorg, (in een woning) in een verzorgingshuis, dan wel in aanleunwoningen en/of geschakelde woningen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - zorgwonen': tevens zorgwonen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening': uitsluitend nutsvoorzieningen ten behoeve van elektrische installaties, en groen;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'fietsenstalling': uitsluitend fietsenbergingen en/of fietsenstallingen, en groen;
- g. ondergeschikt gebruik van kantoren behorende bij de voorgenoemde functies van deze bestemming;
- h. bij deze bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. het maximum aantal zorgwoningen bedraagt ten hoogste het met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal;
- c. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- d. de goothoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven goothoogte;
- e. de totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste het met de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven bebouwingspercentage van het bouwvlak, en indien geen bebouwingspercentage is aangegeven dan geldt een maximum bebouwingspercentage van 100% van het bouwvlak of de aangegeven oppervlakte als bedoeld onder f.;
- f. de totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m²)' aangegeven oppervlakte;
- g. de totale bruto vloeroppervlakte van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximum bruto vloeroppervlakte, bvo (m²)' aangegeven oppervlakte;
- h. het bepaalde in artikel 30 is niet van toepassing ter plaatse van gronden met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 3';
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - kap, dakkapel en goothoogte' geldt dat vanaf 10,5 m hoogte vanaf peil een schuine kap met een hellingshoek tussen de 30 en 50 graden dient te worden gerealiseerd bij tenminste twee gevels van een gebouw, waarbij in de kap voor 50% van het dakvlak dakkapellen mogen worden gerealiseerd, en waarbij in afwijking van artikel 2 een boeibord niet wordt beschouwd in de goothoogte, en waarbij een dakkapel tot ten hoogste 0,5 m onder de bovenkant van het dak wordt gerealiseerd;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening' mogen uitsluitend gebouwen voor nutsvoorzieningen ten behoeve van elektrische installaties worden gebouwd;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'fietsenstalling' mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van fietsenbergingen en/of fietsenstallingen worden gebouwd.

11.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen op minder dan 1 m afstand van het openbaar gebied bedraagt ten hoogste 1 m;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m;
- c. de bouwhoogte van overkappingen bedraagt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 5' ten hoogste 0,25 m boven de hoogte van de eerste verdiepingvloer van het hoofdgebouw tot een maximum van 4 m, en bedraagt voor het overige ten hoogste 3 m;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

11.2.3 *Dakterrassen*

- a. ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2' is een dakterras toegestaan ten behoeve van de maatschappelijke voorzieningen als bedoeld in lid 10.1;
- b. de bouwhoogte van hekwerken op het dakterras bedraagt ten hoogste 2 m.

11.3 **Specifieke gebruiksregels**

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - geluidsgevoelige functies uitgesloten of onder voorwaarden' zijn geluidsgevoelige functies niet toegestaan of dient ten behoeve van gebruik als geluidsgevoelige functie een dove gevel te zijn gerealiseerd of dient ten behoeve van gebruik als geluidsgevoelige functie de maximale toegestane snelheid van het gemotoriseerd verkeer op de Endegeesterstraatweg en Rhijnegeesterstraatweg binnen een afstand van 200 m van het aanduidingsvlak naar 30 km/u te zijn ingesteld door het bevoegd gezag;
- b. voor de functies bibliotheken, gezondheidszorg, jeugd- en kinderopvang, openbare dienstverlening en verenigingsleven, is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 5' gezamenlijk ten hoogste 2.400 m² bruto vloeroppervlakte toegestaan;
- c. voor de functie onderwijs is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 5' gezamenlijk ten hoogste 6.000 m² bruto vloeroppervlakte toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 5' geldt dat het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een nieuwe onderwijsfunctie niet is toegestaan, tenzij ter plaatse van de locatie Hazenboslaan 101 te Oegstgeest de bestaande onderwijsfunctie is beëindigd en deze beëindigd blijft, waarbij ten aanzien van de ingebruikname en beëindiging een overlappende periode van ten hoogste een halfjaar mogelijk is, en een-en-ander met uitzondering van hervatting van het bedoelde gebruik op basis van een eventuele planologische wijziging ter plaatse van de locatie Hazenboslaan 101 na inwerkingtreding van het plan.

Artikel 12 Maatschappelijk - 1

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bibliotheken, gezondheidszorg, jeugd- en kinderopvang, onderwijs, openbare dienstverlening, verenigingsleven;
- b. zorgwonen;
- c. ondergeschikt gebruik van kantoren behorende bij de voorgenoemde functies van deze bestemming;
- d. bij deze bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- c. de goothoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven goothoogte;
- d. de totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m²)' aangegeven oppervlakte.

12.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen op minder dan 1 m afstand van het openbaar gebied bedraagt ten hoogste 1 m;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m;
- c. de bouwhoogte van overkappingen bedraagt ten hoogste 0,25 m boven de hoogte van de eerste verdiepingvloer van het hoofdgebouw tot een maximum van 4 m;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

12.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. voor de functie zorgwonen zijn in de bestemmingen 'Maatschappelijk - 1' en 'Maatschappelijk - 2' gezamenlijk ten hoogste 150 zorgwoningen toegestaan.

Artikel 13 Maatschappelijk - 2

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bibliotheken, gezondheidszorg, jeugd- en kinderopvang, onderwijs, openbare dienstverlening, verenigingsleven;
- b. zorgwonen;
- c. voorzieningen ten behoeve van middelbaar en hoger onderwijs en wetenschappelijk onderzoek;
- d. voorzieningen ten dienste van wetenschappelijke instellingen en instituten op zowel onderzoeks- en ontwikkelingsgebied en ook kantoorfuncties in de dienstverlenende sector;
- e. voorzieningen ten behoeve van centrale diensten en maatschappelijke dienstverlening van het onderwijs, zoals een bestuurscentrum en rekencentrum;
- f. instellingen en bedrijven voor Life Science & Health van de Staat van Instellingen en Bedrijven 'Life Science & Health';
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - gemengd': tevens horeca tot en met categorie 1b van de Staat van Horeca-activiteiten;
- h. bij deze bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- c. de goothoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven goothoogte;
- d. de totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m²)' aangegeven oppervlakte, en indien geen oppervlakte is aangegeven dan geldt een maximum bebouwingspercentage van 100% van het bouwvlak;
- e. de totale bruto vloeroppervlakte van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximum bruto vloeroppervlakte, bvo (m²)' aangegeven oppervlakte;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - A' mag uitsluitend een gebouw worden gebouwd als ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - B' geen gebouw is gebouwd of ingevolge een omgevingsvergunning kan worden gebouwd;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - B' mag uitsluitend een gebouw worden gebouwd als ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - A' geen gebouw is gebouwd of ingevolge een omgevingsvergunning kan worden gebouwd.

13.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen op minder dan 1 m afstand van het openbaar gebied bedraagt ten hoogste 1 m;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m;
- c. de bouwhoogte van overkappingen bedraagt ten hoogste 0,25 m boven de hoogte van de eerste verdiepingvloer van het hoofdgebouw tot een maximum van 4 m;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

13.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. voor de functies bibliotheken, gezondheidszorg, jeugd- en kinderopvang, onderwijs, openbare dienstverlening en verenigingsleven, is gezamenlijk ten hoogste 10.400 m2 bruto vloeroppervlakte toegestaan, met dien verstande dat voor de functie onderwijs er aanvullend m2 bruto vloeroppervlakte mogelijk is namelijk zoals volgens het bepaalde onder b.;
- b. voor de voorzieningen ten behoeve van middelbaar en hoger onderwijs en wetenschappelijk onderzoek, en de voorzieningen ten dienste van wetenschappelijke instellingen en instituten op zowel onderzoeks- en ontwikkelingsgebied en ook kantoorfuncties in de dienstverlenende sector, en de voorzieningen ten behoeve van centrale diensten en maatschappelijke dienstverlening van het onderwijs, zoals een bestuurscentrum en rekencentrum, is gezamenlijk ten hoogste 8.000 m2 bruto vloeroppervlakte toegestaan;
- c. voor de instellingen en bedrijven voor Life Science & Health van de Staat van Instellingen en Bedrijven 'Life Science & Health' geldt dat de bruto vloeroppervlakte van die bedrijven onderdeel dient uit te maken van de gezamenlijke maximum bruto vloeroppervlakte zoals genoemd onder a. en b., met dien verstande dat voor de instellingen en bedrijven voor Life Science & Health van de Staat van Instellingen en Bedrijven 'Life Science & Health' ten hoogste 10.000 m2 bruto vloeroppervlakte is toegestaan;
- d. voor de horeca ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - gemengd' is gezamenlijk ten hoogste 1.000 m2 bruto vloeroppervlakte toegestaan;
- e. voor de functie zorgwonen zijn in de bestemmingen 'Maatschappelijk - 2' en 'Maatschappelijk - 1' gezamenlijk ten hoogste 150 zorgwoningen toegestaan.

13.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn op grond van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd de bestemming 'Maatschappelijk - 2' ter plaatse van 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 1' te wijzigen naar de bestemming 'Groen', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarde:

- a. Vast is komen te staan dat de bestemming 'Maatschappelijk - 2' ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 1' gelet op het bepaalde in lid 13.2.1 onder g. van de planregels niet meer kan worden verwezenlijkt, omdat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - A' een gebouw ten behoeve van de bestemming 'Maatschappelijk - 2' is gebouwd of ingevolge een omgevingsvergunning kan worden gebouwd.

Artikel 14 Recreatie - Dagrecreatie

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Dagrecreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'manege': een manege en een tuin;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'volkstuin': volkstuinten;
- c. ter plaatse van uitsluitend de aanduiding 'bedrijfswooning': een bedrijfswooning;
- d. groen;
- e. bij deze bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen, zoals groenvoorzieningen, water, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- c. de goothoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven goothoogte;
- d. de totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste het met de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven bebouwingspercentage van het bouwvlak; indien geen bebouwingspercentage is aangegeven, geldt een bebouwingspercentage van 100% van het bouwvlak;
- e. de totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m²)' aangegeven oppervlakte.

14.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen grenzend aan openbaar gebied bedraagt ten hoogste 1 m;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

14.2.3 Volkstuinen

Ter plaatse van de aanduiding 'volkstuin' geldt in afwijking van het hierover bepaalde in lid 14.1:

- a. per volkstuin met een grondoppervlakte van 250 m², wordt uitsluitend één tuinhuisje en/of kas met een gezamenlijk grondoppervlak van ten hoogste 25 m² en een hoogte van ten hoogste 2,5 m gebouwd, met dien verstande dat het totaal bebouwd oppervlak ten hoogste 10% per perceel van de betreffende volkstuin bedraagt.

Artikel 15 Tuin

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen, met de bij deze bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

15.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 1 m.

15.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen van het bepaalde in lid 15.2 voor het bouwen van erkers, gelegen voor de voorgevel van het hoofdgebouw, waarbij:

- a. de grondoppervlakte niet meer mag bedragen dan 7 m²;
- b. de goothoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag;
- c. de breedte niet meer mag bedragen dan 3/5 van de breedte van de betreffende gevel van de woning;
- d. de diepte niet meer mag bedragen dan 2 m gemeten vanuit de oorspronkelijke voorgevel van de woning;
- e. de afstand tot het openbaar gebied ten minste 2 m dient te bedragen;

met dien verstande dat de op te richten bebouwing geen onevenredige aantasting mag opleveren voor de gebruiksmogelijkheden en ruimtelijke kwaliteit van de aangrenzende gronden en gebouwen.

Artikel 16 Verkeer

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, met alsmede opstelstroken, busstroken, fietspaden en voetpaden;
- b. verblijfsgebied met (ontsluitings)wegen, fiets- en voetpaden, in- en uitritten, en fietsenstallingen, met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van aangrenzende bestemmingen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - snelweg': tevens een rijksweg met 2x2 doorgaande rijstroken en met af- en oprit;
- d. bij deze bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen zoals groen, water, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, reclame-uitingen en (ondergrondse) afvalinzamelpunten.

16.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - snelweg' bedraagt de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan ten behoeve van de verkeersregeling, de verkeers- of wegaanduiding, de verlichting of de geluidswerende voorzieningen, ten hoogste 3 m;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de verkeersregeling, de verkeers- of wegaanduiding of de verlichting elders bedraagt ten hoogste 8 m;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - snelweg' bedraagt de bouwhoogte van geluidswerende voorzieningen ten hoogste 8 m;
- e. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' bedraagt ten hoogste 8 m;
- f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

Artikel 17 Verkeer - Verblijfsgebied

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verblijfsgebied met (ontsluitings)wegen, fiets- en voetpaden, in- en uitritten, en fietsenstallingen, met hoofdzakelijk een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'pad' een langzaam-verkeersverbinding;
- c. bij deze bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen zoals groen, water, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, reclame-uitingen en (ondergrondse) afvalinzamelpunten.

17.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de verkeersregeling, de verkeers- of wegaanduiding of de verlichting bedraagt ten hoogste 6 m;
- c. de bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

Artikel 18 Water

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a. waterhuishoudkundige doeleinden;
- b. waterberging;
- c. watergangen en waterlopen, met bijbehorende taluds;
- d. bruggen en dammen;
- e. bermen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'steiger': tevens steigers en vlonders, en een terras behorende bij de aangrenzende bestemming;
- h. bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen, zoals oeverbeschoeiingen.

18.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd zoals bruggen, duikers en steigers;
- b. de bouwhoogte van steigers en vlonders bedraagt ten hoogste 1,5 m;
- c. de bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

Artikel 19 Wonen

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen, daaronder begrepen aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor': tevens kantoren;
- c. bij deze bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen, zoals erven, tuinen, water, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

19.2 Bouwregels

19.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- c. de goothoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven goothoogte.

19.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

- a. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt ten hoogste 60 m², met dien verstande dat ten minste 60% van de bij het hoofdgebouw behorende zij- en achtererf, met een minimum van 30 m², onbebouwd en onoverdekt blijft; in afwijking daarvan mag, indien de oppervlakte van het erf minder dan 42 m² bedraagt, het gezamenlijk oppervlak van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen ten hoogste 12 m² bedragen;
- b. de afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens dient ten minste 1 m te bedragen, tenzij de gebouwen in de perceelsgrens worden gebouwd;
- c. de afstand van bijgebouwen tot het hoofdgebouw, andere bijgebouwen en aan- en uitbouwen bedraagt ten minste 2,5 m;
- d. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen bedraagt ten hoogste 0,25 m boven de hoogte van de eerste verdiepingvloer van het hoofdgebouw tot een maximum van 4 m;
- e. de goot- en bouwhoogte van bijgebouwen bedraagt ten hoogste 3 m;
- f. de diepte van een aan- of uitbouw bedraagt, gemeten vanuit de oorspronkelijke achtergevel, ten hoogste 3,5 m;
- g. in afwijking van het bepaalde onder f. bedraagt de diepte van een aan- of uitbouw ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 4' ten hoogste 6 m;
- h. de afstand van een aan- en uitbouw tot de oostelijke zijdelingse perceelsgrens ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 4' bedraagt ten minste 3 m;
- i. in afwijking van het bepaalde onder c. en e. bedraagt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 8' de afstand van een bijgebouw tot het hoofdgebouw ten minste 1 m en de goot- en bouwhoogte ten hoogste 4 m.

19.2.3 Ondergronds bouwen

Ondergronds bouwen ten behoeve van kelders is toegestaan, waarbij geldt dat:

- a. kelders onder het hoofdgebouw zijn toegestaan;
- b. het vloeroppervlak van de kelder ten hoogste 50 m² bedraagt, waarbij geldt dat het oppervlak van kelders onder het erf ten hoogste 30% van het oppervlak van het erf bedraagt;
- c. de afstand van de kelder tot de voorgevellijn bedraagt ten minste 3 m;
- d. de hoogte van de kelder bedraagt ten hoogste 0,1 m onder peil;
- e. de afstand van de kelder tot de perceelsgrenzen bedraagt ten minste 1 m, tenzij deze gezamenlijk

in de erfafscheiding worden gebouwd.

19.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen op minder dan 1 m van het openbaar gebied bedraagt ten hoogste 1 m;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

19.3 Specifieke gebruiksregels

19.3.1 Gebruiksregels aan-huis-verbonden beroepen

Gebruik van ruimten binnen de woning ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. ten hoogste 40% van het vloeroppervlak van de woning tot ten hoogste 30 m² wordt gebruikt voor het aan huis gebonden beroep;
- b. degene die het aan-huis-gebonden beroep in de woning uitoefent, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. door degene die het aan-huis-gebonden beroep uitoefent, kan worden aangetoond dat de uitoefening van het beroep geen extra parkeerruimte vereist binnen het openbaar gebied;
- d. er mag geen detailhandel, groothandel of horeca plaatsvinden.

19.4 Afwijken van de gebruiksregels

19.4.1 Afwijkingsmogelijkheid aan-huis-verbonden (bedrijfs)activiteiten

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen van het bepaalde in lid 19.3 voor het gebruik van ruimten binnen de woning en op het erf voor aan-huis-gebonden (bedrijfs)activiteiten, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. ten hoogste 40% van het vloeroppervlak van - bij elkaar geteld - de woning en de bijgebouwen, tot ten hoogste 50 m², mag worden gebruikt voor het aan-huis-gebonden bedrijf;
- b. degene die de activiteiten in de woning of het bijgebouw zal uitvoeren, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. de noodzakelijke parkeervoorzieningen dienen op eigen terrein te worden gesitueerd;
- d. het bedrijf dient qua aard, milieubelasting en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- e. de activiteit mag niet milieuvergunningplichtig zijn;
- f. er mag geen detailhandel, groothandel of horeca plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit in verband met de aan-huis-gebonden activiteit.

Artikel 20 Leiding - Olie

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Olie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een brandstoftransportleiding.

20.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 20.1 genoemde bestemming, uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemmingen mag met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)regels uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en er gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

20.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen van het bepaalde in lid 20.2 van dit artikel. Een omgevingsvergunning wordt verleend, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het belang van de leiding(en) door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad.

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

20.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Leiding - Olie' in afwijking van omgevingsvergunning van het college van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- c. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- e. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

20.4.2 Uitzondering

Het verbod van lid 20.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals in lid 20.3 bedoeld;
- b. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

20.4.3 Voorwaarden

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 20.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad.

Artikel 21 Waarde - Archeologie - 2

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 2' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden.

21.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. Op deze gronden mogen ten behoeve van de in artikel 21.1 bedoelde bestemming uitsluitend gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd die voor aanvullend of definitief archeologisch onderzoek (opgraven) noodzakelijk zijn, mits de bepalingen van artikel 21.3 vooraf in acht zijn genomen.
- b. Tevens mogen op deze gronden gebouwen/bouwwerken geen gebouwen zijnde worden opgericht voor de primaire bestemming(en) als bedoeld in het betreffende bestemmingsplan, mits de bepalingen van artikel 21.3 vooraf in acht zijn genomen.

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

21.3.1 Verbod en omgevingsvergunningsplicht

- a. Het is verboden op of in de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 2' zonder of in afwijking van een schriftelijke omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, dieper dan 50 cm en tevens over een (totale) oppervlakte groter dan 100 m², uit te voeren.
 1. grondwerkzaamheden, waartoe wordt gerekend het ophogen, afgraven, verwijderen van oude funderingen, woelen en mengen, diep ploegen, egaliseren en ontginnen van gronden alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
 2. het planten of rooien van bomen en diepwortelende struiken waarbij stobben worden verwijderd;
 3. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 4. het verlagen van het waterpeil;
 5. het werken met opsporingsapparatuur (waaronder vallen metaaldetectoren, grondradar en ander detectieapparatuur), gevolgd door het opgraven van archeologische vondsten en relictten;
 6. het heien van palen en slaan van damwanden;
- b. De aanvrager van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, en/of van werkzaamheden, dient bij het indienen van de aanvraag een archeologisch rapport over te leggen waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders, in voldoende mate is vastgesteld.
- c. De werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden, als bedoeld onder a. zijn slechts toelaatbaar, indien en voor zover deze door die werken of werkzaamheden geen afbreuk doen aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden in de desbetreffende gronden.

21.3.2 Omgevingsvergunning niet vereist

Het verbod zoals bedoeld in lid 21.3.1 is niet van toepassing indien:

- a. het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplanting en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b. de werken of werkzaamheden:
 1. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
 2. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of ontgrondingenvergunning.

21.3.3 Voorwaarden omgevingsvergunning

Aan de omgevingsvergunning kunnen de volgende voorwaarden worden verbonden:

- a. de verplichting tot het doen van archeologisch bureauonderzoek;
- b. de verplichting tot het doen van inventariserend en/of waarderend archeologisch onderzoek zoals boringen, proefsleuven en non-destructief onderzoek (zoals bijvoorbeeld grondradar- en weerstandsonderzoek);
- c. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden kunnen worden behouden (behoud in situ);
- d. de verplichting tot definitief archeologisch onderzoek (opgraven) en het conserveren van de archeologische resten en het opstellen van een eindrapportage;
- e. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door burgemeester en wethouders te stellen kwalificaties (archeologische begeleiding).

21.3.4 Programma van eisen

Archeologisch onderzoek zoals bedoeld in lid 21.3.3 wordt uitgevoerd op basis van een programma van eisen opgesteld overeenkomstig de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie, dat moet worden goedgekeurd door het college van burgemeester en wethouders. In het programma van eisen wordt aangegeven op welke wijze de voorwaarden die aan de vergunning worden verbonden worden uitgevoerd.

21.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door:

- a. de dubbelbestemming Waarde - Archeologie - 2 geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van inventariserend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. aan gronden alsnog de dubbelbestemming Waarde - Archeologie - 6 of de dubbelbestemming Waarde - Archeologie - 3 toe te kennen indien uit inventariserend en/of definitief archeologisch onderzoek blijkt dat de begrenzing van de gronden met deze medebestemming, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.

Artikel 22 Waarde - Archeologie - 3

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 3' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden.

22.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. Op deze gronden mogen ten behoeve van de in artikel 22.1 bedoelde bestemming uitsluitend gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd die voor aanvullend of definitief archeologisch onderzoek (opgraven) noodzakelijk zijn, mits de bepalingen van artikel 22.3 vooraf in acht zijn genomen.
- b. Tevens mogen op deze gronden gebouwen/bouwwerken geen gebouwen zijnde worden opgericht voor de primaire bestemming(en) als bedoeld in het betreffende bestemmingsplan, mits de bepalingen van artikel 22.3 vooraf in acht zijn genomen.

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

22.3.1 Verbod en omgevingsvergunningsplicht

- a. Het is verboden op of in de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 3' zonder of in afwijking van een schriftelijke omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, dieper dan 50 cm en tevens over een (totale) oppervlakte groter dan 250 m², uit te voeren.
 1. grondwerkzaamheden, waartoe wordt gerekend het ophogen, afgraven, verwijderen van oude funderingen, woelen en mengen, diep ploegen, egaliseren en ontginnen van gronden alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
 2. het planten of rooien van bomen en diepwortelende struiken waarbij stobben worden verwijderd;
 3. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 4. het verlagen van het waterpeil;
 5. het werken met opsporingsapparatuur (waaronder vallen metaaldetectoren, grondradar en ander detectieapparatuur), gevolgd door het opgraven van archeologische vondsten en relictten;
 6. het heien van palen en slaan van damwanden;
- b. De aanvrager van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, en/of van werkzaamheden, dient bij het indienen van de aanvraag een archeologisch rapport over te leggen waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders, in voldoende mate is vastgesteld.
- c. De werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden, als bedoeld onder a. zijn slechts toelaatbaar, indien en voor zover deze door die werken of werkzaamheden geen afbreuk doen aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden in de desbetreffende gronden.

22.3.2 Omgevingsvergunning niet vereist

Het verbod zoals bedoeld in lid 22.3.1 is niet van toepassing indien:

- a. het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplanting en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b. de werken of werkzaamheden:
 1. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
 2. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of ontgrondingenvergunning.

22.3.3 Voorwaarden omgevingsvergunning

Aan de omgevingsvergunning kunnen de volgende voorwaarden worden verbonden:

- a. de verplichting tot het doen van archeologisch bureauonderzoek;
- b. de verplichting tot het doen van inventariserend en/of waardierend archeologisch onderzoek zoals boringen, proefsleuven en non-destructief onderzoek (zoals bijvoorbeeld grondradar- en weerstandsonderzoek);
- c. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden kunnen worden behouden (behoud in situ);
- d. de verplichting tot definitief archeologisch onderzoek (opgraven) en het conserveren van de archeologische resten en het opstellen van een eindrapportage;
- e. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door burgemeester en wethouders te stellen kwalificaties (archeologische begeleiding).

22.3.4 Programma van eisen

Archeologisch onderzoek zoals bedoeld in lid 22.3.3 wordt uitgevoerd op basis van een programma van eisen opgesteld overeenkomstig de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie, dat moet worden goedgekeurd door het college van burgemeester en wethouders. In het programma van eisen wordt aangegeven op welke wijze de voorwaarden die aan de vergunning worden verbonden worden uitgevoerd.

22.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door:

- a. de dubbelbestemming Waarde - Archeologie - 3 geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van inventariserend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. aan gronden alsnog de dubbelbestemming Waarde - Archeologie - 6 of de dubbelbestemming Waarde - Archeologie - 2 toe te kennen indien uit inventariserend en/of definitief archeologisch onderzoek blijkt dat de begrenzing van de gronden met deze medebestemming, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.

Artikel 23 Waarde - Archeologie - 6

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 6' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden.

23.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. Op deze gronden mogen ten behoeve van de in artikel 23.1 bedoelde bestemming uitsluitend bouwwerken worden gebouwd die voor aanvullend of definitief archeologisch onderzoek (opgraven) noodzakelijk zijn, mits de bepalingen van artikel 23.3 vooraf in acht zijn genomen.
- b. Tevens mogen op deze gronden bouwwerken worden opgericht voor de primaire bestemming(en) als bedoeld in het betreffende bestemmingsplan, mits de bepalingen van artikel 23.3 vooraf in acht zijn genomen.

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

23.3.1 Verbod en omgevingsvergunningsplicht

- a. Het is verboden op of in de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 6' zonder of in afwijking van een schriftelijke omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, dieper dan 30 cm, uit te voeren:
 1. grondwerkzaamheden, waartoe wordt gerekend het ophogen, afgraven, verwijderen van oude funderingen, woelen en mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
 2. het planten of rooien van bomen en diepwortelende struiken waarbij stobben worden verwijderd;
 3. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 4. het verlagen van het waterpeil;
 5. het werken met opsporingsapparatuur (waaronder vallen metaaldetectoren, grondradar en ander detectieapparatuur), gevolgd door het opgraven van archeologische vondsten en relikten;
 6. het heien van palen en slaan van damwanden;
- b. De aanvrager van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, en/of van werkzaamheden, dient bij het indienen van de aanvraag een archeologisch rapport over te leggen waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders, in voldoende mate is vastgesteld.
- c. De werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden als bedoeld onder a. zijn slechts toelaatbaar, indien en voor zover deze door die werken of werkzaamheden geen afbreuk doen aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden in de desbetreffende gronden.

23.3.2 Omgevingsvergunning niet vereist

Het verbod zoals bedoeld in lid 23.3.1 is niet van toepassing indien:

- a. het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplanting en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b. de werken of werkzaamheden:
 1. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
 2. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of ontgrondingsvergunning.

23.3.3 Voorwaarden omgevingsvergunning

Aan de omgevingsvergunning kunnen de volgende voorwaarden worden verbonden:

- a. de verplichting tot het doen van archeologisch bureauonderzoek;
- b. de verplichting tot het doen van inventariserend en/of waarderend archeologisch onderzoek zoals boringen, proefsleuven en non-destructief onderzoek (zoals bijvoorbeeld grondradar- en weerstandsonderzoek);
- c. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden kunnen worden behouden (behoud in situ);
- d. de verplichting tot definitief archeologisch onderzoek (opgraven) en het conserveren van de archeologische resten en het opstellen van een eindrapportage;
- e. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door burgemeester en wethouders te stellen kwalificaties (archeologische begeleiding).

23.3.4 Programma van eisen

Archeologisch onderzoek zoals bedoeld in lid 23.3.3 wordt uitgevoerd op basis van een programma van eisen opgesteld overeenkomstig de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie, dat moet worden goedgekeurd door het college van burgemeester en wethouders. In het programma van eisen wordt aangegeven op welke wijze de voorwaarden die aan de vergunning worden verbonden worden uitgevoerd.

23.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door:

- a. de dubbelbestemming Waarde - Archeologie - 6 geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van inventariserend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. aan gronden alsnog de dubbelbestemming Waarde - Archeologie - 2 of de dubbelbestemming Waarde - Archeologie - 3 toe te kennen indien uit inventariserend en/of definitief archeologisch onderzoek blijkt dat de begrenzing van de gronden met deze medebestemming, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.

Artikel 24 Waarde - Cultuurhistorie

24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de met het beschermd dorpsgezicht verbonden cultuurhistorische waarden alsmede:

- a. ter plaatse van de bestemming 'Groen' met daarbij de aanduiding 'cultuurhistorische waarde': het behoud, herstel en verdere ontwikkeling van het parkgebied waarbij de profilering en indeling van de open ruimte dienen aan te sluiten op de cultuurhistorische karakteristiek van het beschermd dorpsgezicht Wilhelminapark en Geesten;
- b. ter plaatse van de bestemming 'Agrarisch': het behoud van pestbosjes en kleine waterlopen.

24.2 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ter bescherming van de aan het beschermd dorpsgezicht Wilhelminapark en Geesten omschreven cultuurhistorische waarden ten aanzien van:

- a. de plaats, goothoogte, bouwhoogte, dakvorm en dakhelling van gebouwen, bijgebouwen en andere bouwwerken;
- b. de onderlinge situering.

De nadere eisen kunnen worden gesteld mits:

- a. dat noodzakelijk is uit het oogpunt van behoud en/of herstel van de bouwwerken met monumentale en cultuurhistorische waarden;
- b. vooraf advies is ingewonnen van de gemeentelijke monumentencommissie.

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

24.3.1 Verbod en omgevingsvergunningsplicht

Het is verboden binnen het beschermd dorpsgezicht zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders of de bij deze vergunning gegeven voorwaarden de navolgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:

- a. op de gronden met de bestemming 'Verkeer' en 'Verkeer - Verblijfsgebied': het bestraten of herstraten in de zin van herprofilering en/of wijziging van bestratingsmateriaal, het aanbrengen, wegnemen of veranderen van stoepen, stoepranden, stoeppalen of waterpompen daaronder begrepen;
- b. het bestraten en/of verharden van de gronden met de bestemming 'Groen', 'Tuin' en 'Agrarisch' voor zover de bestrating of verharding per perceel een groter oppervlak dan 10% van deze gronden of meer dan 15 m² beslaat;
- c. op de gronden met de bestemming 'Agrarisch' het geheel of gedeeltelijk vergraven of dempen van waterlopen;
- d. het bebossen of aanbrengen van houtachtige gewassen op gronden die ten tijde van de inwerkingtreding van het plan niet met een dergelijke vegetatie waren begroeid;
- e. het slopen van gebouwen of delen van gebouwen anders dan ter uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend of ter vernieuwing van onderdelen, welke uit oogpunt van onderhoud noodzakelijk is.

24.3.2 Uitzondering

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 24.3.1 is niet vereist voor:

- a. sloopwerkzaamheden, behorende bij het normale onderhoud, gebruik en beheer;
- b. sloopwerkzaamheden, welke worden uitgevoerd in overeenstemming met een vergunning krachtens de Erfgoedwet;

- c. sloopwerkzaamheden welke onderdeel uitmaken van een omgevingsvergunning voor het bouwen;
- d. sloopwerkzaamheden, welke op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een voor dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde vergunning.

24.3.3 Toelaatbaarheid werkzaamheden

De werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 24.3.1 zijn slechts toelaatbaar indien en voor zover, mede gelet op de te hanteren materialen, daarmee geen afbreuk wordt gedaan aan de karakteristiek van het beschermd dorpsgezicht Wilhelminapark en Geesten en de werken en werkzaamheden de landschappelijke waarden of de cultuurhistorische waarden van de gronden niet in onevenredige mate aantasten, dan wel de mogelijkheden voor herstel van die waarden niet worden verkleind.

24.3.4 Adviesprocedure omgevingsvergunning

Alvorens te besluiten over de aanvraag van een omgevingsvergunning wint het college van burgemeester en wethouders advies in van de gemeentelijke monumentencommissie.

24.3.5 Strafbaar feit

Overtreding van het verbod van lid 24.3.1 is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a van de Wet op de economische delicten.

Artikel 25 Waterstaat - Waterkering

25.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden behalve voor de aldaar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de waterkering.

25.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op de gronden mogen ten behoeve van de in lid 25.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m;
- c. ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag met inachtneming van de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en er gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

25.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen middels een omgevingsvergunning afwijken van lid 25.2 onder c, indien de bij de bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het waterkeringsbelang door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad, en advies is ingewonnen bij de beheerder van de waterkering.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 26 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 27 Algemene bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. de bebouwing dient te voldoen aan de op de verbeelding opgenomen maatvoerings- en overige aanduidingen alsmede aan het bepaalde in de bij de desbetreffende bestemming behorende bouwregels;
- b. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de bouwvlakken, tenzij in hoofdstuk 2 van deze regels anders is bepaald;
- c. uitsluitend mogen bouwwerken worden gebouwd die ten dienste staan van de bestemming;
- d. voor zover legaal gebouwde (delen van) bouwwerken op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan niet voldoen aan de in het plan genoemde afstands-, hoogte-, inhouds-, en oppervlaktelaten alsmede bebouwingspercentages gelden de dan aanwezige maten en percentages, uitsluitend ter plaatse van de afwijking, als vervangende regel;
- e. in geval van herbouw is het bepaalde in dit lid onder d. uitsluitend van toepassing indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt;
- f. ondergrondse bebouwing is ter plaatse van bovengrondse bebouwing toegestaan, tenzij in de bouwregels van de betreffende bestemming anderszins is bepaald, met inachtneming van de volgende regels:
 1. ondergrondse ruimten vormen een functionele eenheid met en zijn dienstbaar aan de ter plaatse toegestane functies zoals berg- en parkeerruimten en fietsenstallingen;
 2. op het bouwen van ondergrondse ruimten zijn de aanduidingen op de verbeelding en de bouwregels van het plan op overeenkomstige wijze van toepassing, met dien verstande dat de verticale diepte van ondergrondse bouwwerken niet meer bedraagt dan 3,5 m beneden peil;
 3. in afwijking van het bepaalde in de onderdelen 1. en 2. is ondergronds bouwen ten behoeve van kelders bij (dienst)woningen toegestaan overeenkomstig de bouwregels van de betreffende bestemming;
 4. voor de ijskelder in de bestemming 'Groen' geldt een uitzondering, en is de bestaande ondergrondse bebouwing toegestaan;
- g. in afwijking van het bepaalde in dit lid onder b. mogen de bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, worden overschreden door:
 1. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreepoorten, veranda's en afdaken, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 m bedraagt;
 2. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding ten hoogste 2 m bedraagt;
 3. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen mits de overschrijding niet meer dan 1,5 m bedraagt.

Artikel 28 Algemene gebruiksregels

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, en prostitutie;
- b. het gebruik van bijgebouwen bij een woning als zelfstandige woningen en als afhankelijke woonruimte;
- c. het gebruik van onbebouwde grond als stort- en overslagplaats van aan het gebruik onttrokken goederen en materialen, anders dan als tijdelijke opslag ten behoeve van het normale gebruik en onderhoud.

Artikel 29 Algemene aanduidingsregels

29.1 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

29.1.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - Natuurnetwerk Nederland' geldt dat die gronden - naast de andere aangewezen bestemming(en) - mede bestemd zijn voor het behoud, het herstel en de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland.

29.1.2 Bouwregels

Voor het bouwen op of in de gronden binnen de aanduiding 'overige zone - Natuurnetwerk Nederland' gelden aanvullend op de regels in hoofdstuk 2 de volgende regels:

- a. nieuwe gebouwen zijn niet toegestaan, met uitzondering van nieuwe gebouwen die bestaande gebouwen, op dezelfde locatie en met hetzelfde bebouwd oppervlak, vervangen;
- b. nieuwe bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn niet toegestaan, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die in het belang zijn van de natuur, de veiligheid, de openbare orde en het algemeen maatschappelijk functioneren, met dien verstande dat:
 1. de natuurwaarden en cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen de aanvrager van de omgevingsvergunning aan de hand van een advies van een deskundige inzake natuur en cultuurhistorie dient aan te tonen;
 2. lichtmasten tot een bouwhoogte van 3 m zijn toegestaan;
 3. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een bouwhoogte van 1 m zijn toegestaan.

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

Verbod en omgevingsvergunningsplicht

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

- a. het aanleggen of verharderen van wegen, paden en banen en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, met dien verstande dat het enkel een omgevingsvergunning voor het vervangen van bestaande verhardingen kan betreffen;
- b. het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen en egaliseren van gronden;
- c. het aanleggen, vergraven, veruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. het aanleggen van dijken of andere taluds en het vergraven of ontgraven van reeds aanwezige dijken of taluds;
- e. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- f. het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschoeiingen, kaden en aanlegplaatsen;
- g. het aanleggen van boven- of ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- h. het verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting alsmede het verwijderen van oevervegetaties;
- i. het aanbrengen van bovengrondse of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- j. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse constructies, installaties of apparaten met een grotere hoogte of diepte dan 0,75 m;
- k. het vellen of rooien van bomen en hagen, met dien verstande, dat geen vergunning is vereist voor het periodiek kappen van griendhout en ander hakhout, voor zover het betreft de normale uitoefening van het ten tijde van het van kracht worden van dit bestemmingsplan bestaande bodemgebruik;
- l. het beplanten van gronden met bomen en ander opgaand houtgewas, voor de gronden, die ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan niet als zodanig beplant zijn;

- m. het graven, verbreden, verdiepen, dempen of aanleggen van waterpartijen, waterlopen, sloten en andere wateren.

Toegestane werken en werkzaamheden

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

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

Afwegingskader

De in dit lid bedoelde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien:

- a. de werken en/of werkzaamheden in het belang zijn van de natuur, de veiligheid, de openbare orde en het algemeen maatschappelijk functioneren, met dien verstande dat de natuurwaarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen de aanvrager van de omgevingsvergunning aan de hand van een advies van een deskundige inzake natuur dient aan te tonen;
- b. de werken en/of werkzaamheden in het belang zijn van de nieuwe bouwwerken als bedoeld in lid 29.1.2, met dien verstande dat de natuurwaarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen de aanvrager van de omgevingsvergunning aan de hand van een advies van een deskundige inzake natuur dient aan te tonen;
- c. de werken en/of werkzaamheden onder a. en b. de instandhouding en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van het Natuurnetwerk Nederland gebied niet significant beperken, en niet leiden tot een significante vermindering van de oppervlakte, kwaliteit of samenhang van het Natuurnetwerk Nederland, hetgeen de aanvrager van de omgevingsvergunning aan de hand van een advies van een deskundige inzake natuur dient aan te tonen.

Artikel 30 Algemene afwijkingsregels

30.1 Maten en bouwgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen - tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afgeweken kan worden van de regels - middels een omgevingsvergunning afwijken van de regels in het plan, indien daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken, voor:

- a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
- b. overschrijding van bouwgrenzen, aanduidingsgrenzen en overige aanduidingen indien dit uit het oogpunt van een doelmatig gebruik van de gronden en/of bebouwing nodig is, dan wel in verband met de werkelijke toestand van het terrein noodzakelijk is, met inachtneming van de volgende regels:
 1. de overschrijdingen betreffen geen overschrijding van een bestemmingsgrens;
 2. de overschrijdingen bedragen niet meer dan 3 m;
 3. het bouwvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- c. het bouwen van nutsvoorzieningen, indien in dit plan is bepaald dat de gronden tevens mogen worden gebruikt voor nutsvoorzieningen en in hoofdstuk 2 van deze regels niet anderszins is bepaald, met inachtneming van de volgende regels:
 1. indien het gebouwen betreft is de inhoud ten hoogste 120 m³ en de hoogte maximaal 3 m;
 2. indien het bouwwerken, geen gebouwen zijnde, betreft is de oppervlakte ten hoogste 25 m² en de hoogte niet groter dan 3 m.
- d. voor geringe veranderingen in de tracés van wegen en de aanpassing daaraan van de ligging en de vorm van de bestemmingsgrenzen, indien bij definitieve uitmeting blijkt dat een weg als gevolg van de werkelijke toestand van het terrein slechts kan worden uitgevoerd als op ondergeschikte punten van het plan wordt afgeweken.

Een omgevingsvergunning wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 31 Algemene wijzigingsregels

31.1 Wijziging overschrijding bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders zijn op grond van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd om de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de overschrijdingen bedragen niet meer dan 3 m en het bestemmingsvlak wordt met niet meer dan 10% vergroot;
- b. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden worden niet onevenredig geschaad;
- c. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheid worden niet onevenredig geschaad.

Artikel 32 Overige regels

32.1 Verwijzing naar, en werking van, andere wettelijke regelingen

Waar in dit plan wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op de regelingen zoals die luiden/luiden, en inwerking zijn/waren, op het tijdstip van de aanvang van de terinzagelegging van het tweede ontwerp van het bestemmingsplan.

32.2 Parkeren

32.2.1 Voldoende parkeergelegenheid

Ten aanzien van parkeren gelden de volgende regels:

- a. Een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, kan niet worden gebouwd of van functie worden gewijzigd, wanneer op eigen terrein niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden, waarbij (onverminderd de benodigde voldoende parkeergelegenheid) de parkeervoorzieningen op het betreffende deel van het eigen terrein volgens de bestemmingsregels dienen te zijn toegestaan;
- b. Bij een omgevingsvergunning, vereist voor een bouwwerk bedoeld onder a., wordt aan de hand van de op dat moment van toepassing zijnde beleidsregel 'Parkeernotitie Oegstgeest' bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid. Indien de beleidsregel inzake parkeren gedurende de planperiode wijzigt, wordt er rekening gehouden met de wijziging bij het bepalen of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid;
- c. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde onder a. en b., en worden toegestaan dat in minder parkeergelegenheid wordt voorzien, mits het specifieke gebruik en/of de structuur van de omgeving daartoe aanleiding geven en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bereikbaarheid en de parkeersituatie.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 33 Overgangsrecht

33.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan;
- b. burgemeester en wethouders kunnen eenmalig omgevingsvergunning verlenen van het bepaalde onder lid a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder lid a, met maximaal 10%;
- c. het onder lid a bepaalde is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsregeling van dat plan.

33.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in dit lid onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. indien het gebruik, bedoeld in dit lid onder a, na het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. het bepaalde in dit lid onder a niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregeling van dat plan.

Artikel 34 Slotregel

Deze regels worden aangehaald onder de naam: 'Regels van het bestemmingsplan De Geesten'.

