

ontwerp bestemmingsplan

Hofwijck

Oegstgeest

Datum: Mei 2009

Projectnummer: 71053_02

ID: NL.IMRO.0579.SAB7105302-0001

INHOUD

	Samenvatting	3
1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Ligging plangebied	4
1.3	Vigerend bestemmingsplan	5
1.4	Opzet van het bestemmingsplan	6
2	Het plan	7
2.1	Inleiding	7
2.2	Huidige situatie	7
2.3	Stedenbouwkundige visie	8
2.4	Beeldkwaliteit	11
3	Haalbaarheid van het plan	12
3.1	Inleiding	12
3.2	Beleid	12
3.3	Milieu	17
3.4	Externe veiligheid	21
3.5	Water	22
3.6	Flora en fauna	25
3.7	Archeologie	26
3.8	Verkeer	27
3.9	Economische uitvoerbaarheid	27
3.10	Duurzaamheid	28
3.11	Molenbiotoop	28
4	Wijze van bestemmen	30
4.1	Algemeen	30
4.2	Bespreking per artikel	32
4.3	Bestemmingen	33
5	Procedure	36
5.1	Overleg	36
5.2	Zienswijzen	36

BIJLAGEN

- Bureauonderzoek Flora en Fauna, BRO
- Tekeningen molenbiotoop, INBO
- Overige onderzoek separaat

Samenvatting

Voorliggend ontwerpbestemmingsplan betreft de herontwikkeling van het bestaande woon- en zorgcomplex Hofwijck en de sociale woningen aan de Hazenboslaan tot een nieuw te bouwen woon- en zorgcomplex aan de Piet Heinlaan/Hazenboslaan en woningen in de vorm van appartementen aan de Hazenboslaan te Oegstgeest. Het plan bestaat uit een herontwikkeling van de gronden die in de huidige situatie reeds voor dezelfde doeleinden worden gebruikt. Het plangebied is gelegen ten oosten van de Hazenboslaan en ten zuiden van de Piet Heinlaan. De herontwikkeling vindt plaats, omdat de huidige bebouwing van het zorgcentrum sterk verouderd is. Het complex voldoet niet meer aan de eisen die gesteld worden aan het leveren van verantwoorde en belevingsgerichte zorg waarbij gewerkt wordt in een ARBO verantwoorde omgeving. Daarbij voldoen de sociale woningen niet aan de huidige eisen ten aanzien van levensloopbestendige zorgwoningen.

Er is onderzoek gedaan naar de haalbaarheid van het plan. Hierbij is gekeken naar de verschillende aspecten zoals beleid, milieu, water, bodem, archeologie, etc.. Uit de haalbaarheidsonderzoeken blijkt dat geen belemmeringen worden voorzien voor de haalbaarheid van het plan. De resultaten van de reeds uitgevoerde onderzoeken zijn opgenomen in de toelichting van het voorliggende bestemmingsplan.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

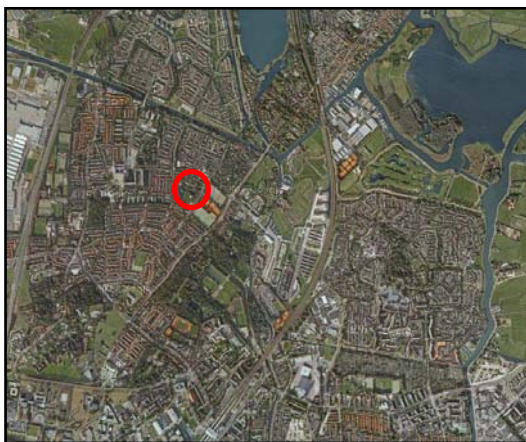
Voor Stichting WWZ Oegstgeest en Woningstichting Ons Doel is de sterk verouderde bebouwing van het woon- en zorgcentrum de aanleiding om over te gaan tot herontwikkeling. De bebouwing voldoet niet meer aan de eisen die worden gesteld ten aanzien van het leveren van verantwoorde en belevingsgerichte zorg, waarbij in een ARBO verantwoorde omgeving kan worden gewerkt. De naastgelegen sociale woningen voldoen daarnaast niet aan de huidige eisen ten aanzien van levensloopbestendige zorgwoningen. Om deze reden is gekozen om de sociale woningen in de herontwikkeling mee te nemen.

In de Structuurvisie Oegstgeest 2005-2020 is het woon- en zorgcomplex “Hofwijck” als herstructureringsproject opgenomen. De opname in de Structuurvisie is gebaseerd op de groeiende vraag naar zorgvoorzieningen binnen de gemeente Oegstgeest. Daarbij zal in de toekomst het langer zelfstandig wonen voor ouderen belangrijker worden. Door de herontwikkeling van het woon- en zorgcentrum en de naastgelegen sociale woningen wordt aan deze vraag gedeeltelijk tegemoet gekomen.

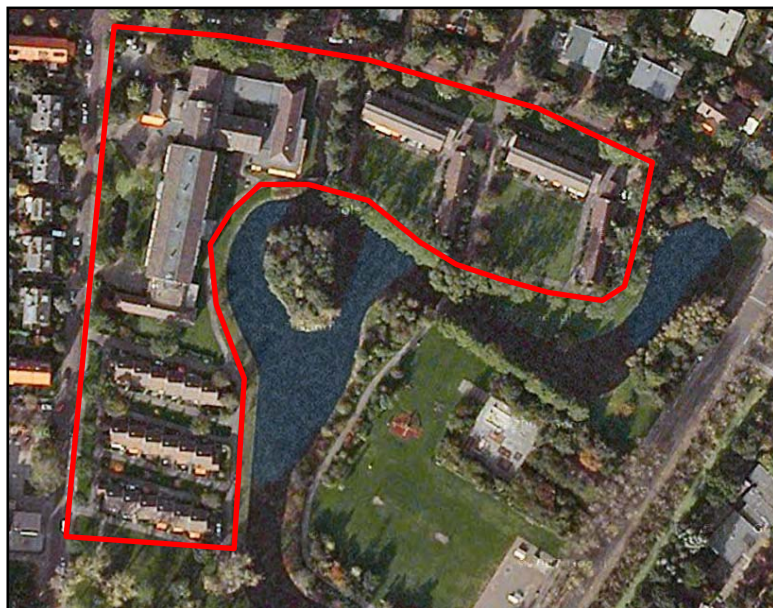
De herontwikkeling van het woon- en zorgcentrum en de naastgelegen sociale woningen past niet in het vigerende bestemmingsplan. Het plangebied maakt deel uit van het plangebied voor het bestemmingsplan Oud-Poelgeest. Vanuit het gemeentebestuur is de wens geuit om de herontwikkeling in een sneller proces te brengen, waardoor gekozen is om voor Hofwijck een zelfstandig projectbestemmingsplan op te stellen. Het voorliggende bestemmingsplan ziet hierop toe.

1.2 Ligging plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan betreft de herontwikkeling van woon- en zorgcentrum Hofwijck en de naastgelegen sociale woningen. Het plangebied wordt globaal begrensd door de Hazenboslaan (westzijde), de Piet Heinlaan (noordzijde) en het Hofbrouckerpark (oost- en zuidzijde).



Ligging plangebied in Oegstgeest



Plangebied

1.2.1 Beschrijving plangebied

In de noordwestelijke hoek van het Hofbrouckerpark te Oegstgeest is het woon- en zorgcomplex Hofwijck gelegen. Het complex en de naastgelegen sociale woningen zijn in de jaren '50 door architect Henk Lamberts ontworpen. Het complex is in de jaren '60 enkele malen uitgebreid en is in 1985 gerenoveerd. De sociale woningen zijn in de jaren niet gewijzigd.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied gelden de volgende bestemmingsplannen:

- Bestemmingsplan Centrum, gemeente Oegstgeest, vastgesteld door de raad op 15 augustus 1974 en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 7 maart 1976;
- Bestemmingsplan Centrum, 1e partiële herziening, gemeente Oegstgeest, vastgesteld door de raad op 28 augustus 1980 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 1 september 1981 (onherroepelijk bij Koninklijk besluit van 15 januari 1985).

In de thans vigerende bestemmingsplannen heeft de ontwikkelingslocatie de volgende bestemmingen:

- Eengezinshuizen voor bejaarden, met bijbehorende erven;
- Bijzondere doeleinden, bejaardencentrum, verzorgingstehuizen, met bijbehorende erven;
- Meergezinshuizen voor bejaarden in twee bouwlagen;
- Gemeenschappelijke tuin;
- Openbaar groen, plantsoen of berm;
- Water.

Deze bestemmingen zien toe op de huidige situatie. Omdat het voorgestane plan voor herontwikkeling van dit gebied afwijkt van de bepalingen in het thans vigerende bestemmingsplan, is realisatie ervan, op grond van het huidige bestemmingsplan, niet mogelijk. Om de gewenste herontwikkeling mogelijk te maken dient het vigerend bestemmingsplan te worden herzien.

1.4 Opzet van het bestemmingsplan

Voorliggend bestemmingsplan bevat planregels, een toelichting en een verbeelding (plankaart). De toelichting, zoals bedoeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is als volgt opgebouwd; na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het plan zelf beschreven. In hoofdstuk 3 wordt de haalbaarheid van het plan behandeld aan hand van de thema's beleid, milieu, archeologie, etc. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de wijze van bestemmen. Ten slotte komen in het vijfde en laatste hoofdstuk de resultaten van de ter inzage legging aan de orde (maatschappelijke haalbaarheid). De planregels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan.

2 Het plan

2.1 Inleiding

Voor de herontwikkeling van het nieuwe woon- en zorgcomplex en de sociale woningen zijn een aantal randvoorwaarden gegeven. Door het stedenbouwkundig bureau BRO is voor het plangebied een stedenbouwkundige visie¹ opgesteld in december 2004. Op basis van deze visie is het ontwerp voor de herontwikkeling opgesteld.

2.2 Huidige situatie

2.2.1 *Omgeving plangebied*

De directe omgeving wordt gekenmerkt door een kleine maat en schaal. De Piet Heinlaan kenmerkt zich door vrijstaande huizen met grote tuinen. Deze woningen liggen overwegend achter op het perceel met ruime tuinen tot aan de straat. Aan de Hazenboslaan staat een strook met twee-onder-één-kap woningen. Nabij de kruising tussen de Hazenboslaan en de Hofdijck is een lagere school met een bijbehorend schoolplein gelegen. In de omliggende wijken bestaat het beeld eveneens uit kleinschalige bebouwing door de ligging van grondgebonden woningen in verschillende types. Af en toe worden deze woningen onderbroken door een hoogte-accent.

Het plangebied is gelegen in het Hofbrouckerpark dat aan de oostzijde grenst aan een sportcomplex. Het park en het sportcomplex vormen de groene doorsteek in het stedelijk gebied van de Klaas Hennepoelpolder en de Leidse Hout. De bebouwing in het plangebied vormt de fysieke overgang tussen deze groene lob en de achterliggende woonwijken.

Het Hofbrouckerpark is een kwalitatief hoogwaardig park dat onderdeel uitmaakt van de hoofdgroenstructuur van Oegstgeest. Het park maakt onderdeel uit van vrijwel aaneengesloten bospercelen en parken, die als het ware een ecologisch belangrijke groene “ketting” vormen. De waterstructuur uit het park maakt eveneens onderdeel uit van een groter geheel en staat in verbinding met het Oegstgeesterkanaal. De vijver tussen de Hazenboslaan en het complex behoort niet tot de ecologische hoofdstructuur.

Het Hofbrouckerpark bestaat uit een waterpartij, grote bomen en doorzichten naar de omliggende bebouwing. De verschillende wandelroutes door het park sluiten aan op de omgeving. Deze verbindingen maken het park toegankelijk en beleefbaar vanuit de omliggende wijken. Op deze wijze wordt de relatie tussen het park en de omliggende bebouwing versterkt. Van belang is de as die door het park loopt en voor structuur zorgt. De as loopt over de vijver richting de Piet Heinlaan. De as zorgt voor de relatie tussen het park en de omgeving, alhoewel de zichtlijn wordt beperkt door de aanwezige begroeiing. Daarnaast zijn er op de verharde delen van het park diverse speelvoorzieningen aanwezig.

¹ Stedenbouwkundige visie Hofwijk, BRO, 7 december 2004

2.3 Stedenbouwkundige visie

In de stedenbouwkundige visie van BRO is een aantal stedenbouwkundige randvoorwaarden naar voren gekomen waaraan het nieuwe ontwerp van het woon- en zorgcentrum en de sociale woningen dient te voldoen. De stedenbouwkundige randvoorwaarden gelden voor de diverse elementen.

2.3.1 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Waardevol parklandschap

De structuur en opbouw van het Hofbrouckerpark dienen leidend te zijn bij de planvorming, waarbij zoveel mogelijk gestreefd dient te worden naar een concept van 'bouwen in het park'.

Functioneel park

De recreatieve en beeldbepalende functie van het Hofbrouckerpark dient voor de directe woonomgeving behouden te blijven en waar mogelijk versterkt te worden.

Routes

Er dient rekening te worden gehouden met een mogelijk aan de Hazenboslaan gekoppelde fietsverbinding.

Infrastructuur en parkeren

Bij de herontwikkeling dient gestreefd te worden naar een verbetering van de parkeer situatie conform de gemeentelijke parkeernormen.

Water

Uitgegaan dient te worden van 15% van de toename van het verharde oppervlakte in de nieuwe situatie aan waterberging conform de eisen van het Hoogheemraadschap van Rijnland.

Doelgroep

De ruimtelijk-functionele inrichting zal primair op de doelgroep zelfstandig wonende ouderen gericht dienen te zijn.

Molenbiotoop

Er dient rekening gehouden te worden met de provinciale eisen ten aanzien van de molenbiotoop van de Oudenhofmolen.

Bebouwingstypologie

Gestreefd dient te worden naar optimalisatie van de harmonie tussen het park en de nieuwe bebouwing.

2.3.2 Functionele aspecten

Het bouwplan voorziet in de realisatie van een woon- en zorgcentrum en levensloopbestendige zorgwoningen. De functie van het plangebied zal daardoor niet veranderen. Enkel zal er een grotere hoeveelheid aan water worden gerealiseerd in het plangebied ten aanzien van de 15%-eis van het Hoogheemraadschap. In het woon- en zorgcentrum komen eveneens enkele op de buurt gerichte functies, zoals een huisart-

senpost, stottercentrum, winkel, fysiotherapeut en een kapper. Voor deze functies geldt dat deze ondergeschikt aan de hoofdfunctie dienen te zijn.

2.3.3 Ruimtelijke aspecten

2.3.3.1 Bebouwing

De herontwikkeling van het woon- en zorgcentrum ziet toe op de realisatie van een zestal gebouwen, nl. een entreegebouw, twee woon- en zorggebouwen en drie appartementsgebouwen. De situering van de gebouwen is in een L-vorm aan de Piet Heinlaan en de Hazenboslaan. Onderling zijn de gebouwen verbonden door middel van verbindingsgangen. Door de gespreide situering van de verschillende gebouwen ontstaat transparantie vanaf de straat naar het park toe en omgekeerd. Door de transparante verbindingsgangen blijft het park vanaf de straat “beleefbaar”. De gebouwen liggen daardoor niet aan het park, maar in het park.

Het gebouwencomplex is toegankelijk ter plaatse van het entreegebouw. Dit gebouw ligt op de hoek van de Piet Heinlaan en de Hazenboslaan en bestaat uit 2 bouwlagen. Door de ligging op de hoek is het gebouw vanaf beide straten toegankelijk en open. Op de begane grond van het gebouw wordt onderdak geboden aan de ondergeschikte functies die ook op de buurt gericht zijn. Op de verdieping bevinden zich herstelkamers ten behoeve van tijdelijke opname. Door het entreegebouw te beperken tot 2 bouwlagen wordt de toegankelijkheid van het gebouw vergroot. Aangezien in dit gebouw ook de buurtfuncties zijn ondergebracht is een goede toegankelijkheid van groot belang.

De twee woon- en zorggebouwen zijn haaks op de Piet Heinlaan gesitueerd. De langgerekte gebouwen vormen hierdoor het nieuwe zorgcentrum. De begane grond voorziet in ruimte voor vijf “lifestylegroepen”, waar cliënten met een PG-indicatie in groepen een huishouden vormen. Ook bevinden zich de kantoorfuncties van Hofwijck op de begane grond. De twee bovenliggende verdiepingen voorzien in ruimte voor 50 verzorgingsappartementen. De gebouwen bestaan uit 3 bouwlagen met een kap. Door het gebruik van de kapvorm wordt aangesloten op de bouwstijl van de omliggende woningen. De gebouwen zijn verbonden door transparante verbindingsgangen over drie lagen. De verbindingsgangen kunnen door middel van lamellen worden gesloten indien dit wenselijk is. Uitzondering op de verbindingsgangen vormt de verbindingsbrug tussen het entreegebouw en het oostelijk gelegen woon- en zorggebouw. De verbindingsbrug heeft de aanduiding specifieke bouwaanduiding - 1 gekregen.

De drie appartementengebouwen bieden ruimte aan 48 levensloopbestendige appartementen (LBA). De reden voor opname in de herontwikkeling van het woon- en zorgcentrum is dat de bewoners op termijn op zorg vanuit Hofwijck kunnen terugvallen, zonder dat zij hoeven te verhuizen. Naast de fysieke verbinding met het entreegebouw heeft elk van deze gebouwen een eigen entree en liftportaal. De appartementengebouwen bestaan uit 4 bouwlagen met een kap. Deze gebouwen zijn uitsluitend in gebruik voor de bewoners, waardoor de toegankelijkheid via een aparte hoofdentree niet noodzakelijk is. Daarnaast zijn de gebouwen te betreden via het entreegebouw, waar sprake is van een goede toegankelijkheid.

De sociale zorgwoningen aan de zuidkant van het plangebied worden in de herontwikkeling meegenomen. Op deze locatie worden 33 levensloopbestendige senioren-

appartementen gerealiseerd door Woningstichting Ons Doel. Het handhaven van de huidige structuur en de kwaliteit van de locatie is hierbij belangrijk. Daarnaast wordt aangesloten op het ontwerp van het nieuwe woon- en zorgcomplex. De seniorenappartementen bestaan uit drie rijen die haaks op de Hazenboslaan zijn gesitueerd. Elke rij bestaat uit 2 bouwlagen met op de begane grond 5 appartementen en op de eerste verdieping 6 appartementen. Onderling worden de rijen door middel van een loopbrug met elkaar verbonden. Op deze wijze kunnen alle bewoners van de 1^e verdieping gebruik maken van de lift. De loopbruggen benadrukken de samenhang tussen de rijen. Bij de verkaveling is rekening gehouden met de verkavelingsopzet van de huidige sociale zorgwoningen. Zo worden de doorzichten vanaf de Hazenboslaan naar het park behouden. Daarbij is de eerste verdieping terugliggend gesitueerd zodat het profiel dezelfde kleinschalige kwaliteit blijft houden.

2.3.3.2 Water en groen

Aan de achterzijde van de bebouwing krijgen de bewoners uitzicht over de waterpartij van het Hofbrouckerpark. Door de vele looppaden is het park goed bereikbaar en vormt het park de “achtertuin” van het complex. De loopbrug van het nieuwe zorgcentrum naar het entreegebouw op de eerste verdieping zorgt dat de toegankelijkheid van het park gegarandeerd blijft. De ruimte rondom de nieuwe gebouwen zal qua landschapsontworp aansluiten op het oorspronkelijke park. Bij deze aansluiting wordt een zo groen mogelijk beeld nagestreefd.

De watergang aan de oostzijde van het entreegebouw wordt uitgebreid, zodat wordt voorzien in voldoende watercompensatie ten aanzien van de toename van verhard oppervlak. Conform de eis van het Hoogheemraadschap dient deze uitbreiding minimaal 15% van de verhardingstoename te zijn. De waterpartij loopt onder de Piet Heinlaan door naar de overkant.

2.3.4 **Verkeer en infrastructuur**

2.3.4.1 Ontsluiting

Per auto is het woon- en zorgcentrum bereikbaar vanaf de Piet Heinlaan en de Hazenboslaan. De seniorenappartementen zijn alleen bereikbaar vanaf de Hazenboslaan.

2.3.4.2 Parkeren

Voor het woon- en zorgcentrum is parkeren opgelost op het eigen terrein. Naast het entreegebouw wordt een parkeerterrein gerealiseerd voor 17 parkeerplaatsen voor personeel en bezoekers. Onder de appartementengebouwen aan de Hazenboslaan wordt een ondergrondse parkeergarage voor 48 parkeerplaatsen gerealiseerd. De ondergrondse parkeergarage is voor de parkeerbehoefte van de bewoners van de appartementengebouwen. Bij alle overige gebouwen bevinden zich parkeervelden omgeven door hagen. De gemeente heeft daarnaast parkeerplaatsen gereserveerd op de openbare weg. Hierbij is rekening gehouden met de parkeernorm van 1,3 (gemeentelijke parkeernorm). Het totaal aantal parkeerplaatsen komt hiermee op 130.

Het parkeren voor de seniorenappartementen wordt eveneens op eigen terrein opgelost. Er zullen, op basis van de gemeentelijke parkeernorm, 43 parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

2.3.4.3 Laden en lossen

In het entreegebouw van het woon- en zorgcomplex wordt een aparte dienstenentree gerealiseerd. De logistiek van het woon- en zorgcomplex wordt via deze entree afgewikkeld.

2.3.4.4 Langzaam verkeer

Het plangebied is eenvoudig per voet of per fiets te bereiken, doordat de kern van Oegstgeest kleinschalig van aard is. Het Hofbrouckerpark is eenvoudig te bereiken via de vele looppaden vanaf de nieuwe bebouwing.

2.4 Beeldkwaliteit

De kwaliteit van de architectuur van het nieuwe gebouw bepaalt de beeldkwaliteit van het project. Voor een goede kwaliteitsslag is een goede afstemming van de architectuur met de omgeving van belang. Eenduidigheid wordt aangebracht in materialisatie, raam en dakvorm en kleurstelling. Het gevelontwerp wordt beheerst door het ineenweven van horizontale en verticale metselwerk- en kozijnstroken. Dit beeld wordt versterkt door ruime dakoverstekken. Qua kleurstelling wordt gekozen voor een licht palet, zodat de groene ruimte tussen de bebouwing niet wordt overheerst door de bebouwing zelf.

Voor de seniorenappartementen van Woningstichting Ons Doel worden donkerrode bakstenen schijven geaccentueerd om zo een duidelijk accent aan te brengen. De onderlinge verbinding van de seniorenappartementen door loopbruggen heeft zowel een functionele als architectonische reden. Functioneel gezien zorgen de loopbruggen dat alle bewoners door middel van de lift de begane grond kunnen bereiken. Daarbij zorgen de loopbruggen dat de afzonderlijke gebouwen een samenhangend geheel vormen. Naast de grotere bouwblokken van het nieuwe woon- en zorgcentrum wordt op deze wijze een zelfstandige positie tot stand gebracht.

3 Haalbaarheid van het plan

3.1 Inleiding

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

3.2 Beleid

3.2.1 *Rijksbeleid*

Nota Ruimte

In de Nota Ruimte is het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020. Bovendien bevat het een doorkijk op de langere termijn, namelijk de periode 2020-2030. De Nota Ruimte vervangt de ruimtelijk relevante rijksnota's c.q. de planologische kernbeslissing (PKB's) behorende bij de Vierde Nota Ruimtelijke Ordening Extra (en de actualisering daarvan in de Vinac) en het Structuurschema Groene Ruimte.

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Het schept ruimte voor ontwikkeling, uitgaande van het motto "decentraal wat kan, centraal wat moet" en verschuift het accent van het stellen van ruimtelijke beperkingen naar het stimuleren van gewenste ontwikkelingen. De Nota ondersteunt gebiedsgerichte ontwikkeling.

De herontwikkeling van het woon- en zorgcentrum past functioneel en ruimtelijk binnen de hoofdpunten van het rijksbeleid:

- Vernieuwen van zorg voor ouderen en het vergroten van een specifiek aanbod van voor ouderen bestemde woonvormen;
- Herstructurering van bestaand kerngebied (inbreiden) gaat voor uitbreiding van kernen. Hierbij staat voorop dat bestaande waarden worden geïnventariseerd en zoveel mogelijk gerespecteerd in de nieuwe planopzet.

Realisatieparagraaf Nationaal ruimtelijk beleid

In juni 2008 heeft het kabinet de Realisatieparagraaf Nationaal ruimtelijk beleid vastgesteld. Deze paragraaf geeft inzicht in welke nationale belangen het kabinet heeft gedefinieerd en op welke wijze het Rijk deze wil verwezenlijken. In het bijzonder welke belangen zullen worden gewaarborgd in de AMVB Ruimte. De Realisatieparagraaf krijgt de status van structuurvisie en wordt als het ware toegevoegd aan de Nota Ruimte en overige PKB's. In de Realisatieparagraaf zijn de volgende Nationale Ruimtelijke belangen uit de Nota Ruimte opgenomen, het betreft onder andere de volgende aspecten:

- Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten. Hieronder wordt verstaan de optimale benutting van bestaand bebouwd gebied, regime voor nieuw-

- bouw in het buitengebied (inclusief uitzonderingsbepaling voor recreatiecomplexen) en locatiebeleid bedrijven en voorzieningen;
- Ecologische Hoofdstructuur: basisbescherming bruto begrensde gebieden, netto begrenzing en 'nee, tenzij'-regime (incl. mitigeren, compenseren, salderen en herbegrenzen), regime voor omzetting recreatiewoningen, aanmerking windenergie en aardgas als van groot openbaar belang en regime voor verharding van defensie terreinen groter dan 5 hectare;
- Nationale Landschappen: begrenzing. 'Ja, mits'-regime (kernkwaliteiten, migratiesaldo nul, ruimte voor aanwezige bedrijvigheid, tegengaan grootschalige verstedelijking) en planologische bescherming werelderfgoederen Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam.

Conclusie

De herontwikkeling van Hofwijck valt binnen het landelijk ruimtelijk beleid om het huidige bebouwde gebied optimaal te benutten, zonder de bestaande waarden aan te tasten. Daarnaast staat vernieuwen van zorg voor ouderen en het vergroten van het specifieke aanbod van voor ouderen bestemde woonvormen centraal in het Rijksbeleid.

3.2.2 Provinciaal beleid

Provinciale ruimtelijke structuurvisie 2020 (2004)

Het scala aan visies en beleidsnota's in een complexe beleidsomgeving heeft bij Provinciale Staten de behoefte doen ontstaan aan een provinciedekkende ruimtelijke visie. De structuurvisie is ook vanuit de zogenoemde lagenbenadering opgebouwd. Door de lagenbenadering als uitgangspunt voor het ruimtelijk beleid te nemen wordt het mogelijk het belang van bodem, water en groen meer accent te geven en functies als wonen en werken beter te koppelen aan de kenmerken van de ondergrond en aan het infrastructurele netwerk.

De toekomst van de provincie Zuid-Holland is nauw verbonden met die van de hogere schaalniveaus. Zowel economisch als maatschappelijk zijn er steeds meer relaties en netwerken die de schaal van stadsgewesten overstijgen en zich gaandeweg op het niveau van Europese regio's afspelen. Deze trend heeft ook een bestuurlijke uitwerking gekregen in de vorm van diverse bestuurlijke samenwerkingsverbanden.

De structuurvisie is globaal samen te vatten in twee termen: de versterking van de stedelijke netwerken en de versterking van de waterrijke cultuur- en natuurlandschappen. In het verlengde hiervan stelt de structuurvisie twee ruimtelijke ambities centraal. In de eerste plaats is dat de schaalsprong en differentiatie in gebieden en netwerken. In de tweede plaats is dat het streven naar het duurzaam versterken en het onderling beter verbinden van stad en land.

Naast sectorale opgaven als groenblauw, infrastructuur, wonen en werken brengt de structuurvisie voor het gehele grondgebied van de provincie een groot aantal strategische opgaven en projecten met zich mee. De opgaven zijn gerangschikt naar zes thema's die op het schaalniveau van de provincie van bijzonder belang zijn.

Voor de realisatie van de herontwikkeling geldt voornamelijk het thema 'dynamisch stedelijk werkveld'. Het thema is van toepassing op het plangebied. Het behoud en de versterking van goed functionerende stedelijke milieus staat centraal. Hierbij ligt de

nadruk op stedelijke transformatie en vernieuwing. De herontwikkeling van Hofwijck, die door het voorliggende bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, sluit goed bij dit thema aan.

Structuurvisie Zuid-Holland West

Het provinciale beleid is tevens vastgelegd in het structuurvisie Zuid-Holland West uit 2003. Het ruimtelijk beleid van de provincie is gericht op verbetering van het woon- en leefmilieu in Zuid-Holland West door een verdergaande ruimtelijke en functionele differentiatie. Die wordt verkregen door het scheiden van stedelijke eenheden en het versterken van de groene en blauwe kwaliteiten in de tussenliggende gebieden. Het provinciale beleid beoogt met het uitbouwen en versterken van het groenblauwe raamwerk, het behoud van cultuurhistorische structuren en de aandacht voor de rol van het water, een versterking van de regionale kwaliteit te bewerkstelligen.

Voor verstedelijking is de strategie intensivering in bestaand stedelijk gebied en bundeling van nieuwe verstedelijkingsopties op en aan de stedenring. Stedelijke vernieuwing heeft de hoogste prioriteit. De ruimte hiervoor wordt door de rode contouren aangegeven. Hierbinnen dienen de vernieuwingsopgaven plaats te vinden. Hierbij wordt genoemd dat een belangrijke doelstelling het behoud van voldoende woningen voor de aandachtsgroepen van het volkshuisvestingsbeleid betreft, bijvoorbeeld voor ouderen en zorgbehoevenden. De herontwikkeling van het plangebied geeft invulling aan deze doelstelling en ligt binnen de rode contour.

Conclusie

De herontwikkeling sluit, evenals bij het rijksbeleid, goed aan op het provinciaal beleid om stedelijke gebieden beter te benutten. In het provinciaal beleid wordt in dit kader specifiek gewezen naar nieuwe verstedelijkingsopties binnen de rode contour en de doelstelling om het behoud van voldoende woningen voor ouderen en zorgbehoevenden te waarborgen. De herontwikkeling sluit op dit specifieke beleid aan vanwege de ligging binnen de rode contour en doordat wordt gebouwd voor zowel ouderen als zorgbehoevenden.

3.2.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Oegstgeest 2005-2020

Op 30 oktober 2007 heeft de gemeenteraad van Oegstgeest de toelichting bij de Structuurvisie Oegstgeest 2005-2020 vastgesteld. De toelichting van de Structuurvisie is een vervolg op een op 30 juni 2005 vastgestelde Structuurvisie. In zowel de toelichting als in de Structuurvisie Oegstgeest 2005-2020 wordt enerzijds aangegeven waar en hoe toekomstige ontwikkelingen in de komende 15 tot 20 jaar kunnen plaatsvinden. Anderzijds is behoud en versterking van de bestaande kwaliteit een belangrijk speerpunt. Een belangrijke kwaliteit is het vele groen in de openbare en private ruimte, en het dorpse karakter. De groenstructuur van Oegstgeest vervult tevens een regionale schakelfunctie. Oegstgeest is daarbij een dynamische woon- en werkgemeente.

In de Structuurvisie worden een aantal ontwikkelingen genoemd, die hun invloed kunnen hebben voor de herontwikkeling van Hofwijck e.o. Hierbij gaat het om:

- Verbinden groenzone langs Hofdijck - Hazenboslaan;
- Versterking fietsroute Hofdijck - Hazenboslaan - Kanaal;
- Herstructurering Hofwijck is wenselijk;

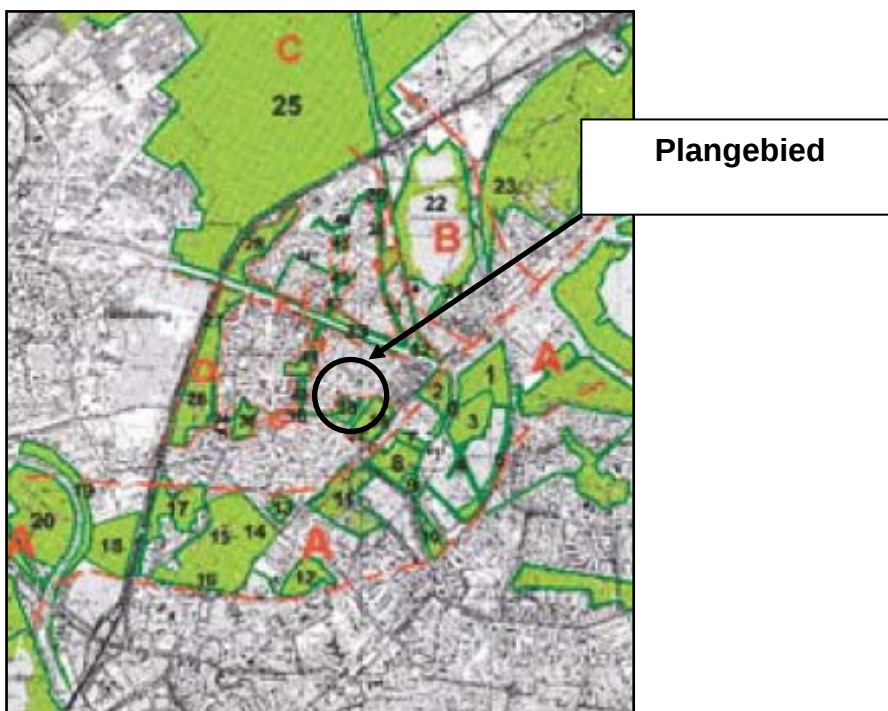
- Nieuwbouw Hofwijck deels gericht op zelfstandig wonende ouderen;
- Hofbrouckerpark is bestempeld als waardevol, parken moeten blijven zoals ze zijn;
- Hofbrouckerpark maakt onderdeel uit van een verbindende groenzone;
- Hofdijk via Hazenboslaan verbinden met J.H. Oortbrug en Van Schendelpad.

De herontwikkeling van Hofwijck wordt wenselijk genoemd in de Structuurvisie, waarbij de nieuwbouw deels gericht moet zijn op zelfstandig wonende ouderen. Hiervoor biedt de herontwikkeling ruimte. Daarnaast wordt het Hofbrouckerpark niet verder aangetast door de nieuwbouw, waardoor het als verbindende groenzone behouden blijft.

Groenbeleidsplan

Het Groenbeleidsplan uit december 2002 vormt het kader hoe het gewenste groen en blauw er uit moet komen te zien. Het geeft daarmee richting aan toekomstige herinrichtingen, omvormingen of uitbreidingen van openbaar groen. Uitgangspunten hierbij zijn:

- het in stand houden van de groenstructuur en aansluiten op regionale structuur;
- het bewaken en verhogen van de kwaliteit en de duurzaamheid van het groen;
- het optimaliseren van de gebruikswaarde van het groen;
- het verbeteren van de voorlichting ten aanzien van groenbeleid.



In het plan wordt de groenblauwe structuur beschreven, wordt de kwaliteit van de diverse elementen bepaald en worden de verbindingzones met ecologische waarden aangeduid. De hoofdstructuur is grotendeels historisch ontstaan vanuit de nederzetting op de strandwal en bestaat uit polders, landgoederen, natuurgebieden, polders en waterlopen. Het Hofbrouckerpark wordt als sterk punt in de groenstructuur beschouwd. Oegstgeest streeft naar behoud en versterking van de bestaande groenstructuur. Deze groenstructuur is daarom ook bepalend voor Oegstgeest en een belangrijk uitgangspunt bij plannen. De herontwikkeling van Hofwijck tast de bestaande groenstructuur van het Hofbrouckerpark niet aan. Het park is conform het groenbe-

leidsplan als uitgangspunt gehanteerd bij de herontwikkeling zodat een samengaan van Hofwijck en het Hofbrouckerpark ontstaat.

Milieubeleidsplan 2003- 2010

In regionaal verband heeft in 2004 een 5-tal gemeenten, te weten Warmond, Leiden, Leiderdorp, Oegstgeest en Zoeterwoude, het Milieubeleidsplan 2003-2010 vastgesteld. Met behulp van dit plan kunnen de gemeenten het streven naar een veilige en duurzame leefomgeving handen en voeten geven. In het plan zijn drie speerpunten te onderscheiden.

- Klimaatbeleid en energiebesparing;
- Streven naar het optimale;
- Integratie van milieu in ander beleid.

Speerpunt 1 richt zich vooral op het Kyoto verdrag en een meer algemeen groeiend besef van de noodzaak tot CO₂ reductie en duurzaam omgaan met energieverbruik. Met speerpunt 2 wordt ingegaan op de milieukwaliteit op lokaal niveau dat uiteindelijk zijn weerslag vindt in wettelijke grenswaarden en normen. Speerpunt 3 is een meer procesmatige doelstelling: hoe kunnen de doelstellingen op milieugebied geïntegreerd en geïmplementeerd worden in andere beleidssectoren?

Het plan gaat uit van *Gebiedsafhankelijk milieubeleid*: In 2010 is gebiedsafhankelijk milieubeleid gerealiseerd. Voor elk gebiedstype is een profiel opgesteld waarin wordt aangegeven welke milieuaspecten belangrijk zijn, welke milieukwaliteitsdoelen bij het profiel horen en welke kansen en bedreigingen er zijn om milieudoelen te kunnen verwezenlijken. Per gebiedstype zijn kwaliteitseisen vastgelegd voor de aspecten luchtverontreiniging, geur en geluid.

Van belang voor dit plan is dat (in 2010) alle ontwikkelingen onderworpen moeten zijn aan een milieuhygiënische en een duurzaamheids paragraaf, een watertoets en een ecologische onderlegger.

Over de diverse deelaspecten worden de volgende doelstellingen genoemd:

- In 2010 vinden geen overschrijdingen van de grenswaarden uit het besluit luchtkwaliteit meer plaats. Op het merendeel van de plaatsen waar mensen wonen, sporten of anderszins langdurig verblijven is overigens de concentratie aan luchtverontreinigende stoffen beduidend lager dan de toegestane grenswaarden. Voorts zijn knelpunten op het gebied van externe veiligheid opgelost.
- In 2010 is een derde van alle ernstige gevallen van bodemverontreiniging in de regio gesaneerd of beheerst.
- In 2010 is recreatie te voet, per fiets of kano in de omgeving actief bevorderd ('duurzame recreatie').
- In 2010 is een aanzienlijke verbetering van het water en de waterbodem tot stand gebracht. Hiertoe is waterbeleid ontwikkeld waarmee de waterkwaliteit wordt verbeterd en recht wordt gedaan aan het ecologische en recreatieve belang van water. De ecologische groen- en waterstructuren zijn/moeten met elkaar worden verbonden, zowel in het landelijke als in het stedelijk gebied. Groene vingers en blauwe aders dringen de stedelijke gebieden in.
- In 2010 ligt de geluidbelasting van alle woningen in de regio onder het wettelijk vastgestelde niveau. Verkeer en bedrijvigheid zijn minder een bron

van geluidsoverlast. Nieuwe gevallen van geluidsoverlast worden voorkomen. In woningbouwprojecten waar de gemeenten bij betrokken zijn worden aangescherpte normen voor geluidsisolatie opgenomen. De geluidhinder als gevolg van het vliegverkeer van Schiphol blijft binnen de milieunormen.

- Voor geur is bepaald dat in 2010 in de regio sprake is van een acceptabel hinder-niveau. Geurhinder wordt zoveel mogelijk voorkomen of weggenomen. Coherent gebiedsafhankelijk geurbeleid is vastgesteld. Dit betekent dat er in individuele gevallen volgens eenduidige criteria beslissingen worden genomen over het tegen-gaan of accepteren van (enige mate van) geurhinder. Deze criteria zijn gebiedsaf-hankelijk.

Voor het plangebied geldt dat er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn met be-trekking tot de herontwikkeling van het woon- en zorgcentrum en de sociale zorgwo-ningen.

Welstandsbeleid

Op 27 september 2007 heeft de gemeenteraad ingestemd met een aantal wijzigingen op de eerder vastgestelde welstandsnota 'Welstand Oegstgeest', zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 27 mei 2004. De nota leunt op het beeldkwaliteitsplan Duin-en Bollenstreek dat de volgende uitgangspunten hanteert: *behoud van bestaande kwaliteiten, het groene villakarakter en geen stedelijkheid*.

De nota maakt onderscheid in algemene criteria en gebiedsgerichte -en objectgerichte criteria. De algemene criteria zien toe op de specifieke zeggingskracht van het ont-werp, mede in relatie tot de omgeving.

Voor de gebiedsgerichte criteria is onderscheid gemaakt in deelgebieden, die ofwel een bijzonder welstandsniveau hebben, ofwel regulier. Het plangebied is gelegen in een regulier welstandsniveau. De gemeente stelt in deze gebieden geen bijzondere eisen aan de ruimtelijke kwaliteit; de toevoegingen/ verbouwingen moeten zich wel verdragen met de basiskwaliteiten van het gebied. Het gebied wordt qua welstands-in-deling gerekend tot de rechte wijken. Hiervoor gelden criteria op het gebied van lig-ging, architectonische uitwerking, massa en materiaal en kleurgebruik. Ten aanzien van het bouwplan zal een welstandelijke toets plaatsvinden. Er worden geen belem-meringen verwacht ten aanzien van welstand.

Conclusie

Het gemeentelijke beleid van Oegstgeest zorgt niet voor belemmeringen voor de her-ontwikkeling van zowel het woon- en zorgcentrum en de sociale huurwoningen.

3.3 Milieu

3.3.1 Wettelijk kader

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

3.3.2 Milieuzonering

Bij het realiseren van nieuwe bestemmingen dient gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

- 1 Past de nieuwe bestemming in de omgeving?
- 2 Laat de omgeving de nieuwe bestemming toe?

Ad 1

Verpleeghuizen worden in de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering"² aangeduid als een categorie 2 bedrijf. Wonen wordt niet aangeduid als een milieubelastende functie. De omgeving van het plangebied wordt gelijkgesteld aan de in de VNG-publicatie genoemde typering 'rustige woonwijk'. Voor een categorie 2 bedrijf in een dergelijke omgeving geldt een indicatieve afstand van 30 meter tot aan gevoelige functies op basis van het milieuaspect geluid als grootst aan te houden afstand. Hierbij heeft het geluid een continu karakter. Voor de onderdelen stof en geur gelden geen indicatieve afstanden. Na realisatie van het woon- en zorgcomplex zullen geen woningen of andere kwetsbare functies binnen de afstand van 30 meter liggen.

Ad2

Op locaties waar in de toekomst nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zullen plaatsvinden, moet rekening worden gehouden met de hinder van bedrijven en bedrijfsactiviteiten. Voor het voorliggende bestemmingsplan geldt dat er geen hinderlijke bedrijven (met milieuzoneringen) in de directe omgeving van het plangebied aanwezig zijn, die door de realisatie van het woon- en zorgcentrum in hun bedrijfsvoering of uitbreidingsmogelijkheden worden beperkt.

Conclusie

Er wordt geconcludeerd dat de nieuwe bestemmingen passend zijn in deze omgeving. Het plangebied valt niet binnen een milieuzonering. Conclusie is dan ook dat het aspect milieuzonering niet voor belemmeringen zorgt voor de realisatie van een woon- en zorgcentrum.

3.3.3 Geluid

Wettelijk kader

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het (spoor)wegverkeer en/of door industrieterreinen met een wettelijke geluidszone, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder stelt dat in principe de geluidbelasting op de gevel van woningen niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde, dan wel een nader bepaalde hogere grenswaarde. Indien een bestemmingsplan nieuwe geluidsgevoelige functies (woningen) toestaat, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van wegen en gezondeerde industrieterreinen op een bepaalde afstand van de nieuwe geluidsgevoelige functies. Voor wegen met een 30-km/u regime geldt er echter geen onderzoeksplicht. Het kan zijn dat wegen met een 30 km/u regime zodanig drukke verkeersbelasting kent, dat alsnog akoestisch onderzoek noodzakelijk is.

² VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering 2007

Situatie plangebied

In het kader van de Wet geluidhinder worden woningen en verzorgingstehuizen aangemerkt als geluidsgevoelige objecten. In de omgeving van het plangebied kent alleen de Lange Voort een hoger snelheidsregime dan 30 km/u. De geluidsbelasting van de Lange Voort zal daardoor onderzocht moeten worden. Daarnaast lijken de omliggende wegen, de Hofbrouckerlaan, de Piet Heinlaan en de Laan van Alkemade een zodanig verkeersbelasting te hebben, dat het onderzoeken van de geluidsbelasting van deze wegen noodzakelijk is.

Schiphol

Het plangebied ligt binnen 20 KE contour van Schiphol. Volgens de Nota Ruimte zijn uitbreidingslocaties binnen deze contour niet gewenst. Inbreidings- en herstructureringslocaties binnen 20 KE contour, maar ook binnen de rode contour uit het Streekplan Zuid-Holland West, kunnen gewoon doorgang vinden. In dit geval is sprake van een herstructureringslocatie hetgeen betekent dat deze locatie geen problemen in relatie tot de 20 KE contour zal opleveren.

Akoestisch onderzoek

PM

Conclusie

Het aspect geluid zorg niet voor belemmeringen ten aanzien van de uitvoerbaarheid van de herontwikkeling van het woon- en zorgcentrum.

3.3.4 Bodem

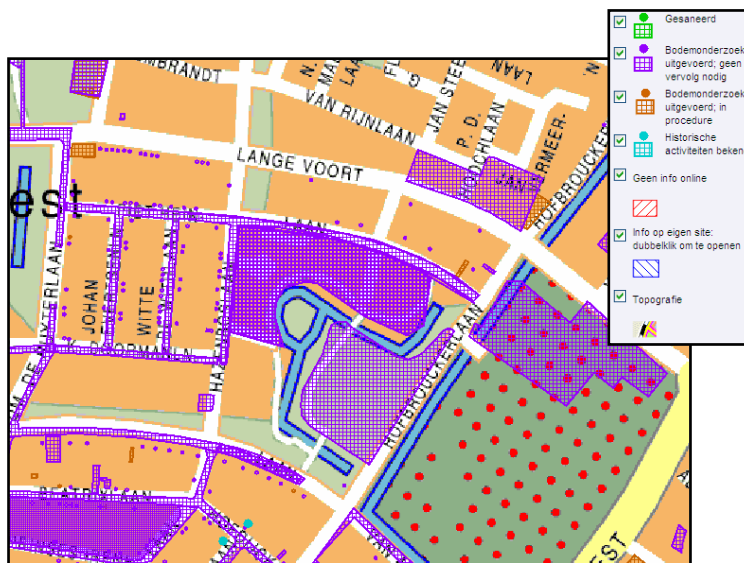
Inleiding

De bodemkwaliteit is in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling van belang indien er sprake is van functieveranderingen. De bodem moet geschikt zijn voor de nieuwe functie(s).

Bodemloket

Bij het bodemloket is bekeken of er in het plangebied verdachte activiteiten bekend zijn. Het bodemloket geeft melding dat ter plaatse van het gehele plangebied bodemonderzoek³ is uitgevoerd door Cauberg Huygen en dat het uitvoeren van een vervolgonderzoek niet noodzakelijk is. Op onderstaande uitsnede worden de gebieden waar bodemonderzoek heeft plaatsgevonden door middel van een paarse arcering aange- toond.

³ Verkennend onderzoek NEN 5740, rapportnr. 2006.0006.02, Cauberg Huygen, 3 oktober 2006



Uitsnede bodemloket

Conclusie

In juni 2006 is door de Milieudienst het verkennend bodemonderzoek beoordeeld waarin de bodem bodemgeschikt wordt verklaard voor het beoogde gebruik. Met deze conclusie heeft de Milieudienst in mei 2009 wederom ingestemd. Het aspect bodem zorgt niet voor belemmeringen ten aanzien van de uitvoerbaarheid van de realisatie het woon- en zorgcentrum.

3.3.5 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in de Wet Luchtkwaliteit. Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. De regelgeving is uitgewerkt in onderliggende Algemene Besluit Luchtkwaliteit 2005 (Blk 2005), de regeling Saldering luchtkwaliteit, het Meet- en rekenvoorschrift bevoegdheden luchtkwaliteit 2005 en de Meetregeling luchtkwaliteit vervallen. Een belangrijk verschil met het Blk 2005 is, dat de nieuwe regelgeving een flexibele koppeling kent tussen ruimtelijke activiteiten en gevolgen voor de luchtkwaliteit. Projecten die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging, hoeven niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Dit is het geval als de toename de tijdelijke 1% grens niet overschrijdt. Met de genoemde 1% wordt bedoeld 1% van de grenswaarde van de jaargemiddelde concentratie van zwevende deeltjes (PM¹⁰) of stikstofdioxiden. Projecten die wel in betekenende mate bijdrage aan de luchtverontreiniging, zullen in principe zijn opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Kenmerk van het NSL is dat het een pakket aan generieke en locatiespecifieke maatregelen bevat die ervoor zorgen dat alle negatieve effecten van de geplande ruimtelijke ontwikkelingen worden gecompenseerd en belangrijker, die er voor zorgen dat alle huidige overschrijdingen oplost.

Onderzoek luchtkwaliteit

Er worden minder dan 500 woningen gerealiseerd waardoor het plan volgens bijlage 3B van de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" een

project “niet in betekende mate” is. Er hoeft daardoor niet getoetst te worden aan de grenswaarden.

Uit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening dient wel afgewogen te worden of het aanvaardbaar is om het project op deze locatie te realiseren. In dit geval is getoetst aan de ambitie uit het Milieubeleidsplan 2003-2010.

Eén van de ambities uit het Milieubeleidsplan 2003-2010 luidt: Op het merendeel van de plaatsen waar mensen wonen, sporten of anderszins langdurig verblijven is de concentratie aan luchtverontreinigde stoffen in 2010 beduidend lager dan de toegestane grenswaarden. Waarbij in de praktijk de term beduidend lager dan de grenswaarde is gesteld op 36-38 µg/m³. Hierbij is aangesloten bij het regionaal beleidskader duurzaam stedenbouw. Aan deze ambitie kan worden voldaan.

Het plan betreft een herontwikkeling van een bestaande locatie. Door deze herontwikkeling wordt ten opzichte van de huidige situatie nagenoeg geen extra verkeer aangehouden. Daardoor is er geen sprake van een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Conclusie

Het plan voldoet aan de Wet milieubeheer, onderdeel luchtkwaliteitseisen. Verder wordt voldaan aan de ambitie uit het Milieubeleidsplan 2003-2010. Er wordt geconcludeerd dat het aspect luchtkwaliteit de herontwikkeling van het woon- en zorgcentrum niet belemmert.

3.4 Externe veiligheid

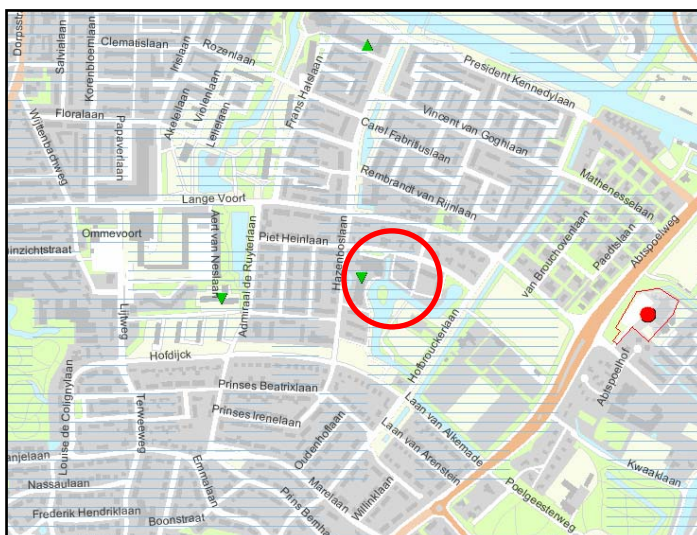
Wettelijk kader en situatie plangebied

De externe veiligheid wordt bepaald door de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen (productie, gebruik, opslag en vervoer) in en rond het plangebied. Veiligheidsafstanden tussen activiteiten met gevaarlijke stoffen en beperkt kwetsbare objecten, zoals woningen, moeten er voor zorgen dat bij een eventuele calamiteit het aantal slachtoffers beperkt blijft. Het Vuurwerkbesluit (2002, herziening 2004) en het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi, 2004) stellen afstandseisen aan risicovolle bedrijfsactiviteiten. De circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RNVGS, 2004) adviseert bij transportroutes en buisleidingen met gevaarlijke stoffen veiligheidsafstanden aan te houden. In het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico geeft inzicht in de theoretische kans op overlijden van een individu op een bepaalde horizontale afstand van een risicovolle activiteit. Dit risico wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas.

Met het groepsrisico wordt aangegeven hoe groot het aantal slachtoffers bij een ongeval kan zijn op basis van de aanwezige mensen. Dit wordt weergegeven met een fN-curve (f is de kans en N het aantal slachtoffers).

Op basis van de risicokaart van provincie Zuid-Holland blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn.



Uitsnede risicokaart Zuid-Holland

Tevens ligt het plangebied niet aan een transportroute gevaarlijke stoffen en er zijn geen transportleidingen voor gas met een relevante milieuzonering binnen het gebied aanwezig.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid zorgt niet voor beperkingen met betrekking tot de uitvoerbaarheid van de herontwikkeling van het woon- en zorgcentrum.

3.5 Water

3.5.1 Inleiding

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

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

Op 1 januari 2005 zijn de drie waterschappen in het gebied Rijnland samengevoegd tot één nieuw Hoogheemraadschap van Rijnland. In verband met deze fusie moesten een groot aantal onderwerpen op elkaar worden afgestemd c.q. geharmoniseerd. De nota 'waterneutraal bouwen' uit 2003 is in dit kader vervangen door de nota 'dempingen en verhard oppervlak' en de nota 'integrale inrichtingscriteria watergangen en kunstwerken'.

3.5.2 **Beleid**

Nota dempingen en verhard oppervlak (2006)

Een van de doelstellingen van deze nota is het vastleggen van het beleid ten aanzien van voorwaarden voor compensatie van de aanleg en het afkoppelen van verhard oppervlak.

In verhard gebied vindt nauwelijks of geen infiltratie in de bodem plaats. Vrijwel al het water stroomt direct af naar het oppervlaktewatersysteem en/of naar het rioleringssysteem. Dit betekent dat bij een flinke regenbui het oppervlaktewatersysteem een grote afvoerpiek moet opvangen. Bij de nieuwbouw van stedelijk gebied, de verdichting van bestaand gebied, de aanleg van kassen of de aanleg van wegen is sprake van het verharderen van gebieden waar voordien water in de bodem kon infiltreren. De toename van verhard gebied betekent een geringere infiltratiecapaciteit naar de bodem en als gevolg daarvan een toename van periodieke belastingen van het oppervlaktewaterstelsel.

Zoals verwoord in de Vierde nota waterhuishouding en het Waterbeleid 21^e eeuw mogen problemen niet worden afgewenteld op de omgeving. Dit betekent onder meer dat regenwater niet zo snel als mogelijk moet worden afgevoerd, maar dat eerst de mogelijkheden voor vasthouden en bergen in de bodem en in open water moeten worden benut. De waterbeheerder, die verantwoordelijk is voor een goed werkend oppervlaktewatersysteem, is daarom gerechtigd om eisen te stellen met betrekking tot compensatie van het verlies aan berging in de bodem als gevolg van verharding.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen waarbij het verhard oppervlak toeneemt en/of waarbij het waterbergend vermogen afneemt moeten maatregelen worden getroffen om de negatieve effecten (grotere aan- en afvoer van water) te voorkomen. Uitgangspunt is dat dit plaatsvindt in het plangebied. De zogenaamde 15% regel wordt hierbij gehanteerd: indien een initiatiefnemer meer dan 500 m² maar minder dan 10.000 m² verhard oppervlak wil aanleggen, dient de initiatiefnemer minimaal 15% van het nieuw aan te leggen verhard oppervlak te reserveren voor extra open water.

Het dempen van water is in principe toegestaan wanneer 100% wordt gecompenseerd. Voor het dempen en graven van een watergang is een Keurvergunning benodigd.

Nota integrale inrichtingscriteria oppervlaktewateren en kunstwerken (2006)

De doelstelling van deze nota is het vastleggen van het beleid ten aanzien van de inrichtingscriteria voor oppervlaktewateren en kunstwerken. Hierbij is rekening gehouden met de verschillende aspecten (waterkwantiteit, waterkwaliteit, ecologische kwaliteit), belangen en toekomstige ontwikkelingen ten aanzien van het waterbeheer.

Bij het opstellen van de inrichtingscriteria voor de oppervlaktewateren zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- waterkwantiteitsaspecten: aan- en afvoer moet gegarandeerd zijn;
- waterkwaliteitsaspecten: de waterkwaliteit en de ecologie mogen niet ontoelaatbaar negatief worden beïnvloed.

De afmetingen van een oppervlaktewater zijn bepalend voor de hoeveelheden water die, binnen bepaalde randvoorwaarden, door een oppervlaktewater kunnen worden getransporteerd. Deze randvoorwaarden zijn onder andere de stroomsnelheid en het verval dat in een watersysteem beschikbaar is. De stroomsnelheid en het verval zijn aan elkaar gerelateerd. Hierbij geldt dat hoe hoger de stroomsnelheid hoe groter het

verval. Te hoge stroomsnelheden kunnen tot gevolg hebben dat ongewenste uitschuiving van het onderwaterprofiel optreedt, met mogelijke instabiliteit van het onderwatertalud tot gevolg. Voor de waterstroming in een oppervlaktewater is doorgaans een beperkt verval beschikbaar. Dit verval moet worden verdeeld over het oppervlaktewater en de daarin voorkomende kunstwerken. Voor een goede water aan- en afvoer is het dus van belang dat een oppervlaktewater voldoende ruim is gedimensioneerd.

Bij het toetsen van de (aan te passen of nieuw aan te leggen) oppervlaktewateren en kunstwerken aan de waterkwantiteitsvoorwaarden moeten de betreffende oppervlaktewateren en kunstwerken belast worden met de maatgevende afvoer.

Een ander aspect waarmee rekening moet worden gehouden zijn de eisen die de waterkwaliteit en de ecologie stellen aan de inrichting van een oppervlaktewater. Uitgangspunt hierbij is dat de inrichting van een oppervlaktewater de waterkwaliteit en de ecologie niet negatief mag beïnvloeden.

3.5.3 Het watersysteem

Het plangebied ligt in het stedelijk gebied van Oegstgeest. Het plangebied maakt onderdeel uit van het Hofbrouckerpark waarin een grote waterpartij is gelegen. Deze waterpartij fungeert als waterberging. Binnen het plangebied zijn geen knelpunten bekend voor wat betreft het huidige watersysteem.

3.5.4 De watertoets

Tussen de gemeente Oegstgeest en het Hoogheemraadschap van Rijnland zijn afspraken gemaakt over het bijhouden van een boekhouding van compensatiewater. Nieuw open water dat na 1 januari 2007 in eenzelfde peilvak is gerealiseerd telt hierbij mee. Het verhardingsoppervlak bedraagt in de bestaande situatie 6.562 m². In de nieuwe situatie bedraagt het verhardingsoppervlak 7.900 m². Ter compensatie dient 15% in de vorm van open water te worden gecompenseerd. Het gaat in het plangebied om een oppervlakte van 200,7 m². Daarnaast wordt de bestaande vijver gedempt. Hierdoor dient 280 m² extra water te worden gecompenseerd. In totaliteit dient 481 m² aan open water te worden gerealiseerd binnen het plangebied. De compensatie vindt plaats door het vergroten van de grote waterpartij aan de zijde van de Piet Heinlaan achter het entreegebouw. Door de realisatie van 481 m² aan open water wordt voldaan aan 15%-eis van het Hoogheemraadschap.

3.5.5 Riolering

Voor de verharde oppervlakten geldt dat een verbeterd gescheiden rioolstelsel (?) worden toegepast met uitzondering van de parkeerplaatsen waar infiltrering in de bodem plaatsvindt via halfopen verharding. Hiermee wordt bereikt dat zoveel mogelijk schoon regenwater wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater. De waterafvoer van de parkeerplaatsen in het plangebied vindt plaats door lozing op het oppervlaktewater (grote waterpartij?).

3.5.6 Uitloogbare materialen

Bij de bouw van het woon- en zorgcentrum zal geen gebruik worden gemaakt van uitloogbare materialen.

3.5.7 Geohydrologisch advies

Door Fugro Ingenieursbureau B.V. is in 2006 een geohydrologisch advies⁴ opgesteld. Op basis van het uitgevoerde onderzoek wordt geen significant effect van de herinrichting op de grondwaterstand in de omgeving verwacht. De huidige, relatief hoge grondwaterstand binnen een straal van circa 50 meter van de te dempen vijver zal naar verwachting nivelleren met de grondwaterstand in de omgeving. Deze nivellering heeft naar verwachting beperkte gevolgen voor de omgeving.

Actualisatie PM

3.5.8 Wateroverleg hoogheemraadschap

Wateroverleg zal plaatsvinden in het kader van het artikel 3.1.1. Bro-overleg. De uitkomsten van dit overleg zullen hier te zijner tijd worden opgenomen.

3.5.9 Conclusie

De verhardingen zullen binnen het plangebied worden gecompenseerd. Tevens wordt gezorgd voor een goede afkoppeling en wordt een verbeterd gescheiden rioolstelsel aangelegd. De herontwikkeling van het woon- en zorgcentrum zorgt niet voor significante effecten ten aanzien van het grondwater. Het aspect water zorgt niet voor belemmeringen met betrekking tot de herontwikkeling van het woon- en zorgcentrum.

3.6 Flora en fauna

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur. Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en Faunawet.

Gebiedsbescherming

In het kader van de Natuurbeschermingswet (NB-wet) en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) dient er getoetst te worden of de beoogde ontwikkelingen een negatieve invloed hebben op de beschermde gebieden.

Ecologische Hoofdstructuur

Het plangebied ligt zowel niet in de Ecologische Hoofdstructuur (landelijk) als in de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PHES).

Soortenbescherming

In het kader van de Flora- en faunawet dient te worden nagegaan of vaste rust- en verblijfsplaatsen door de ingreep worden aangetast (verwijderd, ongeschikt gemaakt) of dieren opzettelijk worden verontrust. De beoogde ontwikkelingen kunnen biotoopverlies of verstoring (indirect biotoopverlies) tot gevolg hebben. Invloeden die leiden tot een verminderde geschiktheid van het plangebied als bijvoorbeeld foerageergebied zijn niet ontheffingsplichtig, tenzij het een zodanig belang betreft dat bij het wegvallen van deze functie ook de vaste rust- en verblijfsplaatsen van soorten niet langer kunnen functioneren. Ten behoeve van de natuurtoets is er door BRO een bureauonder-

⁴ Geohydrologisch advies Zorgcentrum Hofwijck te Oegstgeest, Fugro Ingenieursbureau B.V., 2006

zoek uitgevoerd. Uit het onderzoek is gebleken dat er geen beschermde planten en diersoorten voorkomen in het plangebied waarvoor ontheffing van de verbodsbepaling van de Flora- en faunawet aangevraagd dient te worden. Het bureauonderzoek is in de bijlage opgenomen.

Quick scan flora en fauna

PM

Conclusie

PM

3.7 Archeologie

Wettelijk Kader

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

Situatie plangebied

De gemeente heeft een archeologische verwachtingskaart laten opstellen. Op 29 augustus 2008 is deze archeologische verwachtingskaart vastgesteld. Uit de archeologische verwachtingskaart blijkt dat voor het plangebied geen archeologische verwachtingswaarde geldt. Dit komt doordat bij het opstellen van de archeologische verwachtingskaart gebruik is gemaakt van het door RAAP uitgevoerde archeologische vooronderzoek⁵.

Archeologisch vooronderzoek

RAAP heeft in 2006 een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd voor het gehele plangebied. Uit dit vooronderzoek is gebleken dat het plangebied op een strandvlakte ligt. Tijdens het vooronderzoek zijn geen aanwijzingen gevonden voor de aanwezigheid van eventuele archeologische vindplaatsen in het plangebied. Vervolgonderzoek is daardoor niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect archeologie zorgt niet voor belemmeringen ten aanzien van de herontwikkeling van het woon- en zorgcentrum.

⁵ Plangebied Hofwijck, gemeente Oegstgeest, archeologisch vooronderzoek, RAAP, 2006

3.8 Verkeer

Inleiding

Bij het herontwikkelen van het plangebied dient gekeken te worden naar verkeersaspecten als ontsluiting en bereikbaarheid, parkeren en verkeersveiligheid.

Ontsluiting en bereikbaarheid

Het plangebied wordt per auto ontsloten via de Piet Heinlaan en de Hazenboslaan. De seniorenappartementen in het zuiden van het plangebied zijn alleen via de Hazenboslaan te bereiken.

Parkeren

Het parkeren voor het entreegebouw is opgelost op eigen terrein. Naast het entreegebouw wordt een parkeerterrein voor 17 parkeerplaatsen aangelegd ten behoeve van bezoekers en personeel. Onder de appartementgebouwen aan de Hazenboslaan bevindt zich een ondergrondse parkeergarage met 48 parkeerplaatsen. De parkeerplaatsen zijn bestemd voor de bewoners van de appartementen. Daarnaast bevindt zich bij elk gebouw parkeerveldjes omgeven door hagen. Tevens heeft de gemeente parkeerplaatsen gereserveerd op de openbare weg. Er is rekening gehouden met de gemeentelijke parkeernorm van 1,3. Het totaal aantal parkeerplaatsen voor het woon- en zorgcomplex komt uit op 130 parkeerplaatsen. Deze zijn gesitueerd aan de Hazenboslaan en aan de noordkant van de seniorenappartementen. Het parkeren voor de seniorenappartementen wordt eveneens op eigen terrein opgelost. Conform de gemeentelijke parkeernorm zullen in dit gedeelte van het plangebied 43 parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Verkeersveiligheid

Bij de aanleg van de in- en uitritten op de Hazenboslaan en Piet Heinlaan zal gezorgd worden voor verkeersveilige situaties.

3.9 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ontwerpbestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6, eerste lid, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening 2008 (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan. Er is sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 van de Wro als onderdeel van afdeling 6.4 inzake de grondexploitatie. De financiële haalbaarheid van het project is in opdracht van de gemeente onderzocht door Smitshoek Melles & Partners⁶.

Uit het onderzoek blijkt dat het project op een smalle basis is opgebouwd en dat het bouwen van de 48 appartementen in de koopsector of dure huursector noodzakelijk is voor het enigszins verkrijgen van een haalbaar (totaal) project. Smitshoek Melles & Partners is van mening dat de realisatie door meerdere partijen moet worden uitgevoerd. Hierbij valt te denken aan een woningbouwcorporatie, ontwikkelaar/belegger of aannemingsbedrijf die in ieder geval de woningen voor eigen rekening willen ontwikkelen. Daarnaast wordt geadviseerd om het werk in één fase uit te voeren. In het on-

⁶ Nieuwbouw woonzorgcentrum Hofwijck en appartementen te Oegstgeest, Smitshoek Melles & Partners, 2009

derzoek worden daarnaast nog enkele aanbevelingen gegeven. Geconcludeerd kan worden dat het project financieel haalbaar is.

Met de vaststelling van het bestemmingsplan kan vastgesteld worden dat er geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld, aangezien het kostenverhaal ex artikel 6.12 lid 2 sub a anderszins is verzekerd. Deze verzekering blijkt uit het feit dat de begeleiding van de planologisch procedure door middel van het heffen van leges is gedekt en met de initiatiefnemers een exploitatieovereenkomst is gesloten.

In het kader van de herontwikkeling is een risicoanalyse planschade uitgevoerd door SAOZ. De gemeente heeft met de initiatiefnemers een planschadeovereenkomst gesloten.

Conclusie

Het aspect financiële haalbaarheid vormt geen belemmering voor de herontwikkeling van het woon- en zorgcentrum. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond.

3.10 Duurzaamheid

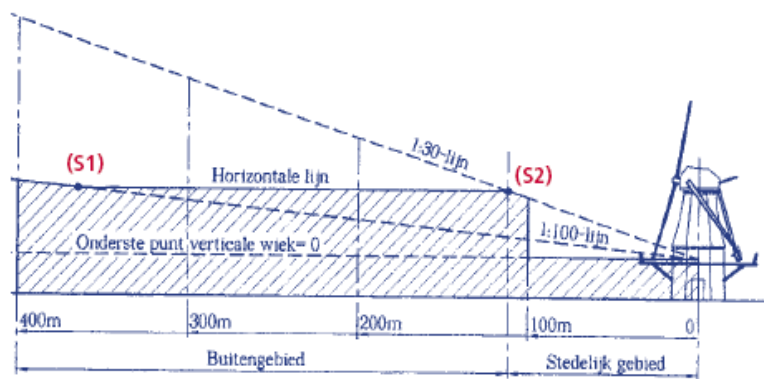
In het kader van duurzaamheid is het beleidskader Regionale DuBoPlus Richtlijn van toepassing en wordt in de uitwerking van het ontwerp het landelijk pakket duurzaam bouwen als leidraad gehanteerd. De gemeente Oegstgeest hanteert als uitgangspunt bij bouwprojecten (woningbouw, utiliteitsbouw en de grond-, weg- en waterbouw voor zowel nieuwbouw als beheer (renovatie)) de Regionaal DuBoPlus Richtlijn 2008 als richtlijn voor duurzaam bouwen. De nagestreefde kwaliteit en duurzaamheid van het project dienen op basis van een overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer worden gewaarborgd.

3.11 Molenbiotoop

Het plangebied valt voor een gedeelte binnen de molenbiotoop van de Oudenhofmolen. De Oudenhofmolen is gesitueerd aan de Lelielaan in Oegstgeest. Het soort molen betreft een wipmolen uit 1783. De molen is eigendom van de gemeente en ligt op een eiland in een park ten noorden van de Lelielaan.

De bebouwing dient aan de volgende provinciale voorwaarden te voldoen:

- Binnen de straal van 100 meter, gerekend vanuit het middelpunt van de molen, mag geen bebouwing worden opgericht of beplanting aanwezig zijn, hoger dan de onderste punt van de verticale staande wiek;
- Binnen de straal van 100 tot 400 meter, gerekend vanuit het middelpunt van de molen, moet wat betreft bebouwing en beplanting zijn geregeld dat in het stedelijk gebied de maximale hoogte van de bebouwing/beplanting niet hoger mag zijn dan 1/30 van de afstand tussen bouwwerk/beplanting en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek (1 op 30-regel).



Molenbeschermingszone in buitengebied en stedelijk gebied, molen gelegen in stedelijk gebied

Conclusie

De herontwikkeling voldoet aan de provinciale voorwaarden ten aanzien van de molenbiotoop. In de bijlage wordt dit door middel van tekeningen van INBO aangetoond. De situatie van de windrechten wordt in de nieuwe situatie verbeterd door het opbreken van de kap en het verminderen van de bouwhoogte.

4 Wijze van bestemmen

4.1 Algemeen

4.1.1 *Wat is een bestemmingsplan*

Het gemeentelijk bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: Het gaat om toelatingsplanning. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder, etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (bouwvergunning) en regels voor het verrichten van 'werken' (aanlegvergunning).

Een bestemmingsplan regelt daarom:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);
- en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
- het bebouwen van de gronden;
 - het verrichten van werken (aanleggen).

4.1.2 *Methodiek*

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

Toelichting

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

Verbeelding

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

Planregels

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak

gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende planregels worden gegeven. Die toegekende gebruikersmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

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

De planregels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 2 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).
- 3 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 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 ontheffingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel een aanlegvergunning 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.
- 4 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een antidubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels, algemene ontheffings- en wijzigingsregels en algemene procedureregels. Deze laatste bepaling hangt samen met de ontheffings- en wijzigingsregels in het bestemmingsplan.
- 5 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.

4.2 Bespreking per artikel

Artikel 1. Begrippen

In artikel 1 is een aantal begrippen nader gedefinieerd teneinde onduidelijkheid te voorkomen.

Artikel 2. Wijze van meten

In artikel 2 wordt aangegeven op welke wijze moet worden gemeten bij de beoordeling of de maatvoering in overeenstemming is met de regels.

Artikel 3 t/m 8. Bestemmingsregels

De specifieke bestemmingen worden verderop in dit hoofdstuk besproken.

Artikel 9. Antidubbelregel

Met de antidubbelregel is geregeld dat grond die al eerder bij een verleende bouwvergunning is meegenomen niet nog eens bij de verlening van een nieuwe bouwvergunning mag worden meegenomen. Deze dubbelregel heeft uitsluitend betrekking op situaties die plaatsvinden onder het geldende bestemmingsplan.

Artikel 10. Algemene bouwregel

In de algemene bouwregel wordt geregeld dat bij afwijkingen van de bestaande maatvoering ten opzichte van de bouwregels de bestaande maatvoering als minimum of maximum geldt.

Artikel 11. Algemene gebruiksregel

In de algemene gebruiksregel is een aantal vormen van gebruik opgenomen die in ieder geval strijdig worden bevonden.

Artikel 12. Algemene aanduidingsregel

In de algemene aanduidingsregels wordt aangegeven welke aanduidingen voor bepaalde delen van het plangebied gelden. Het gaat hier om de zone ten aanzien van de molenbiotoop.

Artikel 13. Algemene ontheffingsregels

Op basis van deze regeling zijn Burgemeester en Wethouders bevoegd om voor de gronden binnen het plangebied ontheffing te verlenen van de in de bestemmingen opgenomen bebouwingsregels. Het gaat hier om veranderingen van beperkte aard of specifieke bouwwerken, zoals het vergroten van bouwhoogtes voor bouwwerken geen gebouwen zijnde, het overschrijden van bouw- en bestemmingsgrenzen en het vergroten van de maatvoering van bouwwerken met 10%.

Artikel 14. Algemene wijzigingsregels

De algemene wijzigingsregels geven Burgemeester en Wethouders de bevoegdheid om het plan te wijzigen ten aanzien van geringe veranderingen in plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen. Deze wijzigingen kunnen worden toegestaan onder de voorwaarden zoals deze zijn opgenomen in dit artikel. Indien hieraan wordt voldaan mag het bestemmingsplan worden gewijzigd conform artikel 3.6 lid 1 sub a van de Wet ruimtelijke ordening.

Artikel 15. Algemene procedureregels

In dit artikel is opgenomen dat voor de ontheffings- en wijzigingsbevoegdheden procedureregels moeten worden doorlopen, alvorens medewerking kan worden verleend. Hierdoor wordt verzekerd dat de belangen van de gebruikers in het plangebied in het voetlicht treden.

Artikel 16. Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

Dit artikel geeft aan op welke stedenbouwkundige aspecten de bouwverordening uitsluitend van toepassing is.

Artikel 17. Overgangsrecht

In dit artikel is onder meer aangegeven dat bouwwerken die ten tijde van het in ontwerp ter inzage leggen van dit plan aanwezig zijn mogen blijven bestaan, ondanks dat zij afwijken van het plan. Gebruik van gronden en opstallen zoals dat op het moment van de vaststelling van dit plan plaatsvindt mag hoewel het afwijkt van het plan niet-temin worden gecontinueerd. Gebruik dat al onder het hiervoor geldende bestemmingsplan illegaal is aangevangen en ook volgens het nieuwe bestemmingsplan niet kan, blijft illegaal en mag dus niet worden voortgezet.

Artikel 18. Slotregel

In dit artikel is de benaming van het plan opgenomen.

4.3 Bestemmingen

Dit bestemmingsplan kent de bestemmingen: “Groen”, “Maatschappelijk”, “Tuin”, “Verkeer”, “Water” en “Wonen”.

Bestemming “Groen”

De bestemming “Groen” is van toepassing op de groenvoorzieningen in het plangebied. De bestemming “Groen” kent een grote mate van flexibiliteit. Deze flexibiliteit is opgenomen vanuit praktisch oogpunt. Aanpassingen in de groenstrook kunnen op deze wijze eenvoudig plaatsvinden. Zo vallen bijvoorbeeld voetpaden onder deze bestemming. Indien een voetpad wordt gewijzigd, is niet direct een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. Grote verharde oppervlakten zijn niet mogelijk binnen de bestemming “Groen”, zodat voldoende zekerheid wordt geboden dat dit deel van het plangebied als groenstrook dienst zal blijven doen.

Bestemming “Maatschappelijk”

Het woon- en zorgcentrum en de omliggende gronden hebben de bestemming “Maatschappelijk” gekregen. Binnen deze bestemming zijn verschillende maatschappelijke voorzieningen toegestaan die in de begrippen nader worden toegelicht. Tevens zijn ondergeschikte detailhandel en ondergeschikte dienstverlening toegestaan. Deze functies zijn gekoppeld aan de hoofdfunctie, zodat de functies ondergeschikt blijven, maar wel op een zodanige wijze dat ook buurtbewoners van deze voorzieningen gebruik kunnen maken.

Binnen de bestemming is de realisatie van een ondergrondse parkeergarage mogelijk. De plaats waar dit mogelijk is, is door middel van de aanduiding “parkeergarage” weergegeven. De bestemming kent bouwregels toe aan de bebouwing. Zo dienen ge-

bouwen binnen het bouwvlak te worden gerealiseerd en is de maximale bouwhoogte vastgelegd. Afwijkend van deze regels is dat de parkeergarage ook buiten het bouwvlak mag worden gebouwd. Dit is alleen mogelijk indien de aanduiding "parkeergarage" van toepassing is. Voor de parkeergarage is een maximale verticale diepte opgenomen.

Ook is een verbindingsbrug toegestaan ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - 1". Aan de verbindingsbrug en de verbindingsgangen is een maximale bouwhoogte gekoppeld. Daarnaast zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan tot een maximale bouwhoogte van 3 m.

Bestemming "Tuin"

Deze bestemming betreft de niet openbare gronden (de openbare gronden hebben veelal de bestemming groen), die "tuin" zijn in de gebruikelijke betekenis van het woord en die dat dienen te blijven. Op gronden met deze bestemming zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

Bestemming "Verkeer"

De bestemming "Verkeer" is toegekend aan alle openbare gronden die voor de afwikkeling van het verkeer zorgen. Daarnaast is het mogelijk binnen deze bestemming om groen- en speelvoorzieningen en water te realiseren. De achterliggende gedachte hierbij is dat door deze flexibiliteit eenvoudiger kan worden ingespeeld op de praktijk. Kleine veranderingen in de openbare ruimte behoeven niet gelijk in een wijziging van het bestemmingsplan te resulteren. Tevens is ter plaatse van de aanduiding "parkeergarage" een ondergrondse parkeergarage toegestaan. Ook de hellingbaan naar de ondergrondse parkeergarage valt binnen deze aanduiding. Bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen maximaal 3 m hoog worden gebouwd.

Bestemming "Water"

Het in het plangebied voorkomende oppervlaktewater met een functie voor de waterberging of waterhuishouding en de overige grotere wateroppervlakten zijn bestemd tot "Water". Ook de realisatie van bruggen, dammen, duikers en oeverbeschoeiingen is mogelijk binnen deze bestemming evenals overige bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Bestemming "Wonen"

Deze bestemming is toegekend aan alle gronden waarop de seniorenappartementen worden gerealiseerd.

Niet elke woning heeft afzonderlijk een eigen bestemmingsvlakje gekregen, noch is voor elke woning afzonderlijk een bouwvlak aangewezen. Gekozen is voor bestemmingsvlakken die zo veel mogelijk een heel woonblok omvatten. Binnen deze bestemmingsvlakken is voor alle woningen tezamen één bouwvlak aangewezen.

Voor de woonblokken zijn binnen het bouwvlak maximale goothoogtes en maximale bouwhoogtes opgenomen. Gezien de kleine percelen is er voor gekozen om geen aan- en uitbouwen en/of bijgebouwen toe te staan.

Ook bij deze bestemming is het mogelijk om onderdoorgangen te realiseren ter plaatse van de aanduiding "onderdoorgang". Aan deze aanduiding zijn een maximale bouwhoogte en een minimale bouwhoogte gekoppeld. De minimale bouwhoogte moet

voorkomen dat de doorzichten naar het achterliggende Hofbrouckerpark worden bebouwd.

5 Procedure

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

5.1 Overleg

Het ontwerpbestemmingsplan wordt in het kader van artikel 3.1.1 Bro voorgelegd aan de wettelijk aangewezen overleginstanties. In de bijlage van deze toelichting worden de reacties samengevat weergegeven en van beantwoording voorzien.

5.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan zal gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Indien zienswijzen worden ingediend dan zullen deze in de bijlage samengevat worden weergegeven en van beantwoording voorzien.