

Nota van Uitgangspunten

Herontwikkeling Almondehoeve locatie

Datum: 18 april 2024

Identificatie.nr: NL.IMRO.0579.Almondehoeve-VO01
Naam: Nota van Uitgangspunten Almondehoeve
Decos: Z/19/120008

Inhoud

1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding en doel wijzigingsbesluit omgevingsplan	4
1.2 Doelstelling Nota van Uitgangspunten.....	4
2. Beschrijving plangebied.....	6
2.1 Ligging plangebied en plangrens	6
2.2 Tijdelijke omgevingsplan	7
2.3 Beschrijving huidige planologische situatie (deel)plangebieden	7
3. Plansystematiek.....	9
3.1 Standaarden	9
3.2 Omgevingsplanregels	9
4. Uitgangspunten actualisatie omgevingsplan	11
4.1 Algemene beleidsuitgangspunten.....	11
4.3. Stedebouwkundige uitgangspunten	14
5. Proces en procedure	20
5.1 Rol gemeente	20
5.2 Overeenkomst gemeente Ontwikkelaar	20
5.3 Participatie	20
5.4 BLVC-document.....	20
6. Planologische procedure	21
6.1 Planning	21
Bijlage 1 'Verkeersonderzoek Almondehoeve - Onderzoek naar ontsluiting en verkeerseffecten' d.d. 1 februari 2024.....	22

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel wijzigingsbesluit omgevingsplan

Het te ontwikkelen plangebied ligt aan de noordwestkant van de gemeente Oegstgeest, ten zuiden van de Van Almondeweg. Het vigerend bestemmingsplan van het gebied is 'Dorpsstraat en Elsgeesterpolder'. De gronden binnen het plangebied hebben voornamelijk een groene bestemming en in het midden is een antiek- en lifestylewinkel Almondehoeve gevestigd. Het bedrijf heeft aangegeven haar activiteiten te willen beëindigen.

In zowel het coalitieakkoord 'Zorgen voor Oegstgeest' als de Omgevingsvisie Oegstgeest is het plangebied beschreven als een te onderzoeken locatie voor woningbouw.

Het voorstel voor de bouw van woningen is in strijd met het bestemmingsplan. Om woningbouw in het plangebied mogelijk te maken dient een planologische procedure in het kader van de Omgevingswet te worden opgestart.

Voor het plangebied Almondehoeve is Citystone Groep B.V. (hierna: de Ontwikkelaar) voornemens een planontwikkeling in te dienen voor de bouw van maximaal 160 woningen. Het uiteindelijke aantal te realiseren woningen hangt mede af van de gekozen woninggrootte en het type woningen. Ontwikkelaar is voornemens zowel grondgebonden woningen als appartementen te realiseren met een accent op kleinere huishoudens en aandacht voor sociale binding. Binnen dit kader bestaat het voornemen een Oegstgeester hofje te realiseren voor verschillende inkomens- en doelgroepen. Met dit nieuwe wijzigingsbesluit omgevingsplan wordt een actueel juridisch, planologisch kader opgesteld voor het plangebied dat meer dan in een bestemmingsplan een integraal beeld geeft van de beoogde ontwikkeling.

1.2 Doelstelling Nota van Uitgangspunten

Doel van de Nota van Uitgangspunten is het bestuurlijk laten vaststellen van de uitgangspunten welke in acht worden genomen bij het opstellen van het te nemen wijzigingsbesluit omgevingsplan.

Ten behoeve van het opstellen van deze Nota van Uitgangspunten (NvU) zijn direct aanwonenden in de zomer van 2021 door de Ontwikkelaar op de hoogte gebracht van het planvoornemen. In oktober en november 2023 hebben participatie- en informatiebijeenkomsten plaatsgevonden met bewoners en gebruikers rondom het plangebied. Tijdens deze bijeenkomsten hebben aanwezigen kunnen aangeven wat de wensen en onwenselijkheden zijn in het gebied. Door de Ontwikkelaar is aangegeven dat de participatie/ informatievoorziening zal doorlopen tot en met de oplevering van de woningen en het gereedkomen van het openbaar toegankelijke gebied.

Ook vanuit diverse beleidsstukken en beleidsvelden als de Omgevingsvisie, de Welstandsnota, beleid ten aanzien van o.a. groenstructuur, verkeer, evenementen, snippergroen, etc. komen zaken naar voren die in dit wijzigingsbesluit opgenomen moeten worden. Hiermee ontstaat een integraal kader waarbinnen woningbouw mogelijk wordt.

In deze NvU zullen de initiatieven, wensen, beleidsdoelen, onwenselijkheden, etc. zoveel mogelijk worden genoemd. Tevens zal aangegeven worden wat hiervoor nog nader onderzocht en besloten moet worden en/ of, en zo ja, op wat voor manier en onder welke voorwaarden, de ontwikkelingen in het wijzigingsbesluit kunnen worden opgenomen.

Daarnaast zullen verschillende onderzoeken op gebied van milieu, veiligheid, gezondheid en haalbaarheid uitgevoerd worden. Een groot deel hiervan is al uitgevoerd en gepubliceerd op de website onder het onderwerp Almondehoeve. Alle onderzoeken worden door bevoegde instanties (veelal de Omgevingsdienst West Holland ODWH) getoetst aan de geldende wet- en regelgeving.

Het wijzigingsproces omgevingsplan voorziet ook in inspraak. Ten gevolge van deze inspraakmomenten, zoals overleg met diverse instanties (wettelijk vooroverleg) en de terinzagelegging (zienswijzen) kan er sprake zijn van planwijziging. Mogelijk zullen daarom bijvoorbeeld als gevolg van financiële risico's, milieueisen of inspraak bepaalde ontwikkelingen die in deze NvU worden genoemd, uiteindelijk niet in het wijzigingsbesluit terecht komen. In deze NvU zal de plangrens worden vastgelegd en zal ook aangegeven worden hoe het planproces in elkaar zit en wat de planning is van de verschillende procesonderdelen.

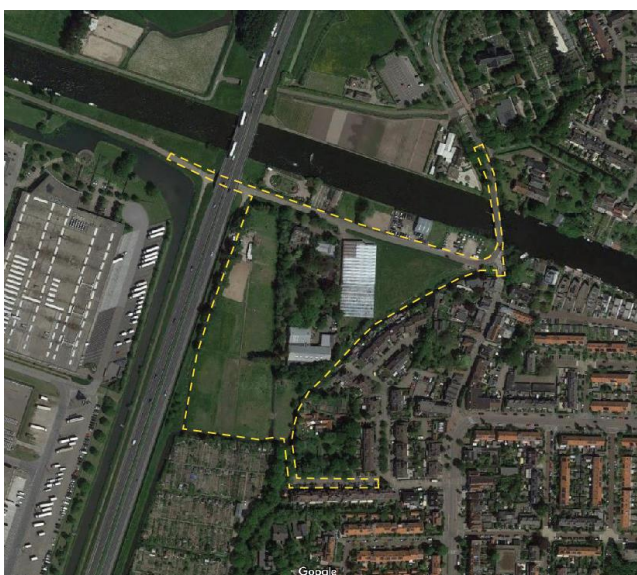
2. Beschrijving plangebied

2.1 Ligging plangebied en plangrens

Het plangebied Almondehoeve ligt in het noordwesten van Oegstgeest aan de Van Almondeweg in de Bloemenbuurt. Ten noorden van het gebied ligt het Oegstgeesterkanaal en ten westen loopt de A44 langs het gebied. Verder grenst het gebied aan de zuidkant aan de volkstuinvereniging en ten oosten de bestaande bebouwing langs de Dorpsstraat en Groenhoevelaan. Een deel van het plangebied ligt binnen de hoofdgroenstructuur, de Pastoorswetering zorgt voor een natuurlijke scheiding tussen de woningen aan de Groenhoevelaan en het terrein van de Almondehoeve. Het plangebied is inclusief de Van Almondeweg en de Dorpsstraat ten noorden van de sluiskolk. Waar oorspronkelijk dit wel de wens was maakt de zone langs het Oegstgeester Kanaal geen onderdeel uit van het plangebied. Niettemin zal daar waar het binnen de mogelijkheden ligt er sprake zijn van aanpassing van de(e)(en) van het betreffende gebied.



Figuur 1. Eigendomsgrens gronden in bezit Ontwikkelaar Almondehoeve



Figuur 2. Indicatieve grens projectgebied

2.2 Tijdelijke omgevingsplan

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1-1-2024 jongstleden zijn de geldende bestemmingsplannen en kleine planherzieningen bij wet opgenomen in het tijdelijke omgevingsplan. Deze plannen zullen geheel of gedeeltelijk ten grondslag liggen aan het te nemen wijzigingsbesluit ten behoeve van het plan Almondehoeve. De bestemmingsplannen die het betreft zijn:

Bestemmingsplan	Vastgesteld
Dorpsstraat en Elsgeesterpolder	27-06-2013
Paraplubestemmingsplan Parkeren Oegstgeest 2021	22-09-2022
Paraplubestemmingsplan Flitsbezorgdiensten Oegstgeest	23-02-2023
Paraplubestemmingsplan Evenementen	mei 2024 (gepland)

Uitgangspunt is dat het wijzigingsbesluit omgevingsplan Almondehoeve gecoördineerd met de af te geven omgevingsvergunning wordt opgesteld als TAM-IMRO plan. De raad dient hiervoor wel een coördinatiebesluit af te geven.

Na vaststelling van het wijzigingsbesluit omgevingsplan Almondehoeve zal dit via de landelijke voorziening (automatisch) worden samengevoegd met het (tijdelijke) omgevingsplan, zodat een geconsolideerde versie hiervan kan worden getoond op de landelijke website.

2.3 Beschrijving huidige planologische situatie (deel)plangebieden

Omdat het hier een TAM-IMRO plan betreft wat nog volgens de oude bestemmingsplansystematiek kan worden opgesteld worden de termen bestemming, functies en activiteiten nog naast elkaar gebruikt.

Het wijzigingsbesluitgebied wordt ruimtelijk en functioneel gezien als één gebied. In deze NvU worden de algemene uitgangspunten voor de wijze van bestemmen opgenomen. De verschillende bestemmingen worden hier kort genoemd.

Het oude bestemmingsplan Dorpsstraat en Elsgeesterpolder kent ter plaatse van het plangebied, naast enkele dubbelbestemmingen, een 7-tal enkelbestemmingen. Het plangebied bevat in hoofdzaak groene en agrarische bestemmingen.

Het plangebied kenmerkt zich in algemeenheid door groen- en agrarisch gronden met centraal hierin het woonhuis en de bedrijfsbebouwing van de Almondehoeve. Aan de oostzijde zijn ook nog de kassen van het voormalige tuincentrum aanwezig.

Het grootste deel van het plangebied bestaat uit onbebouwde gronden met centraal gelegen de bouwblokken, van de Almondehoeve opgebouwd uit één losstaande woning en een drietal blokken ten behoeve van de bedrijfsbebouwing. De bouwvlakken liggen strak om de oorspronkelijke hoofdvolumes. Tussen het openbare gebied en de naar de straat gerichte gevel van de woning bevindt zich de bestemming 'Tuin' om de ruimtelijke kwaliteit aan de straatzijde te borgen.



Figuur 3. Uitsnede plangebied uit vigerende bestemmingsplan Dorpsstraat en Elsgeesterpolder

Met het Paraplubestemmingsplan Parkeren Oegstgeest 2021 is het parkeerbeleid van toepassing verklaard op geheel Oegstgeest en zijn omissies in de verschillende oudere bestemmingsplan-regelingen gecorrigeerd.

Met het Paraplubestemmingsplan Flitsbezorgdiensten Oegstgeest is een regeling van toepassing verklaard die ervoor zorgt dat flitsbezorgdiensten alleen zijn toegestaan in bepaalde gebieden.

Met het Paraplubestemmingsplan Evenementen zijn de evenementen locaties in Oegstgeest planologisch vastgelegd en zijn hier randvoorwaarden aan verbonden.

3. Plansystematiek

In het (tijdelijke) omgevingsplan zijn de reeds aanwezige bebouwing en gronden conform de huidige situatie toegedeeld. Ook in het nieuwe plan krijgen de niet gewijzigde delen van het plangebied een conserverend karakter; waarbij de huidige planologische situatie wordt voortgezet.

Voor de nieuwe invulling van het plangebied wordt onderzocht of al kan worden aangesloten op de functies en activiteiten uit de conceptregels zoals deze voor het nog in ontwikkeling zijnde wijzigingsbesluit Poelgeest zijn opgesteld of dat nog wordt voortgeborduurd op de bestemmingsplan werkwijze onder de Wro.

3.1 Standaarden

Het Wijzigingsplan dient helder in opzet te zijn en goed hanteerbaar voor gebruikers, ondernemers en plantoetsers. Daarnaast moet het TAM-IMRO-plan goed te ontsluiten zijn via de landelijke website [Regels op de kaart - Omgevingsloket \(overheid.nl\)](https://overheid.nl). Hiervoor wordt het wijzigingsbesluit opgezet volgens de oude bestemmingsplan systematiek en nog niet volgens landelijk uniforme regeling STOP/TPOD, zoals de Omgevingswet vereist, omdat software hiervoor, op onderdelen, nog in ontwikkeling is.

Daarnaast zal het plan ook op de gemeentelijke website vindbaar zijn, hetzij direct, hetzij via een link naar de landelijke website.

De Omgevingswet stelt geen eisen aan de indeling of vormgeving van de bij het plan horende toelichting. Vanwege de leesbaarheid, vergelijkbaarheid en vindbaarheid van bepaalde onderwerpen heeft de gemeente een standaard indeling van de toelichting opgesteld. Voor de toelichting bij een wijzigingsbesluit zal deze standaard worden aangehouden. Het Omgevingsbesluit (Ob) stelt ook een aantal eisen aan de inhoud van de toelichting; dit heeft vooral te maken met noodzakelijke toetsing aan milieueisen, vanzelfsprekend zullen deze eisen worden opgenomen in de toelichting.

Bovengenoemde wettelijk vastgestelde standaarden stellen eisen aan indeling, verschijningsvorm, etc. maar niet aan de inhoud van de regels van het wijzigingsbesluit omgevingsplan. De gemeente behoudt de vrijheid om de inhoud van deze regels, uiteraard binnen wat wettelijk is toegestaan, te bepalen en streeft daarbij naar zoveel mogelijk uniformering van deze regels conform de gemeentelijke standaard.

Standaardisering van de regels vraagt wel om een nuancering, want het moet mogelijk blijven om in bepaalde gevallen rekening te kunnen houden met de bepaalde karakteristiek, de aanwezige functies of de bebouwingsvormen in een bepaalde omgeving door het opnemen van maatwerkregels in het plan.

3.2 Omgevingsplanregels

De omgevingsplanregels bevatten de juridische vertaling van de verschillende functies en activiteiten die in het plangebied voorkomen. Voor iedere locatie op de verbeelding (plankaart) is de functie weergegeven. Als op de verbeelding een bouwvlak is opgenomen, is de hoofdregel dat de hoofdgebouwen binnen de grenzen van dit bouwvlak dienen te worden opgericht. Bij de beschrijving van de functieregels wordt een vaste indelingsvolgorde aangehouden. De regels van een omgevingsplan worden per functie als volgt opgebouwd en benoemd:

Indien nog gewerkt wordt volgens de bestemmingsplan systematiek.

- bestemmingsomschrijving (omschrijving van de toegestane functies en gebruiksdoelen);
- bouwregels (regels waaraan de bebouwing dient te voldoen);

- nadere eisen (regels op grond waarvan nadere eisen aan bouwwerken en de situering daarvan kunnen worden gesteld);
- afwijking van de bouwregels (regels op grond waarvan in concrete situaties onder bepaalde voorwaarden kan worden afgeweken van de bouwregels);
- specifieke gebruiksregels (regels die aangeven welk specifiek gebruik verboden is of regels die aangeven welke specifieke of aanvullende voorwaarden van toepassing zijn ten aanzien van een bepaald gebruik);
- afwijking van de gebruiksregels (regels op grond waarvan in concrete situaties onder bepaalde voorwaarden kan worden afgeweken van de gebruiksregels);
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden (regels waarbij wordt geregeld wanneer en onder welke omstandigheden een omgevingsvergunning hiervoor noodzakelijk is);
- wijzigingsbevoegdheid (regels die aangeven in welke gevallen en onder welke voorwaarden onderdelen van het plan gewijzigd kunnen worden).

3.3. Omgang met verschillen

Inherent aan het wijzigen van het (tijdelijke) omgevingsplan is het inventariseren van de verschillen tussen de oude bestemmingsplannen en de huidige situatie. Er kunnen zich hierbij verschillende situaties voordoen:

- *Het bestemmingsplan kent een (ruime of krappe) regeling voor wat betreft gebruiks- en/of bebouwingmogelijkheden.* Als deze regeling past binnen de ‘standaardisering van de regels’ en ruimtelijk en/of functioneel verantwoord wordt geacht, wordt deze in het nieuwe plan overgenomen;
- *Het bestemmingsplan kent een ‘ruime’ regeling maar vanuit, hetzij de standaardisering, hetzij gemeentelijk beleid, hetzij ruimtelijk/functionele analyse (of een combinatie daarvan) is het wenselijk om de mogelijkheden te beperken.* Hier zal een afweging gemaakt moeten worden tussen het algemeen en het individueel belang en ook mogelijke financiële consequenties hiervan;
- *Het bestemmingsplan kent een ‘krappe’ regeling maar vanuit, hetzij de standaardisering, hetzij gemeentelijk beleid, hetzij ruimtelijk/functionele analyse (of een combinatie daarvan) is het verantwoord om de mogelijkheden te verruimen.* De ruimere mogelijkheden ten aanzien van gebruik of bebouwing worden, na afweging van mogelijke financiële risico’s, in het bestemmingsplan opgenomen.
- *In het bestemmingsplan is een bepaalde functie of bebouwing niet aanwezig maar in de huidige situatie wel.* Als de nieuwe functie of bebouwing past binnen de uitgangspunten van het plan (veelal zal er in het verleden dan al een ontheffing zijn verleend) dan wordt deze opgenomen in het nieuwe wijzigingsbesluit. Zo niet, dan moet er een afweging gemaakt worden over al dan niet legaliseren.

4. Uitgangspunten actualisatie omgevingsplan

Dit hoofdstuk bevat de uitgangspunten die op een wijzigingsbesluit Omgevingsplan van toepassing zijn.

4.1 Algemene beleidsuitgangspunten

In het betreffende deel van het Omgevingsplan wordt aandacht besteed aan nationaal en provinciaal beleid voor zover dit relevant is voor onderhavig plangebied. De Omgevingswet is per 1 januari 2024 het wettelijke kader.

Naast beleidsstukken van hogere overheden is al het bestaande gemeentelijk beleid voor dit Omgevingsplangebied van belang. Beleidsstukken, uitgangspunten en wettelijke regelingen die, onder andere, een rol spelen zijn:

- Omgevingsvisie Oegstgeest;
- Woonvisie Oegstgeest 2020-2030;
- Beleidsplan Groen en Water 2022-2031;
- Klimaat adaptiestrategie 2023;
- Laadvisie 2023;
- Welstandsnota 2015;
- Beleidsuitgangspunten van het Hoogheemraadschap (o.a. Keur, waterkeringen);
- Beleid, uitgangspunten of wettelijke regelingen t.a.v.:
 - Wet natuurbescherming en ecologische verbindingen;
 - Archeologie;
 - Monumenten;
 - Molenbiotoop;
 - Milieu (bedrijven en milieuzonering, geluid, verkeer, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid);
 - Het realiseren van kelders;
 - Duurzaam bouwen;
 - Bedrijf of beroep aan huis;
 - Mantelzorg (paraplu bestemmingsplan);
 - Herziene bestemmingsplanvoorschriften inzake seksinrichtingen en escortbedrijven;
 - Ligplaatsenbeleid;
 - Parkeren (incl. deulitwerking Laadvisie 2023);
 - Groen;
 - Terrassenbeleid;
 - Evenementenbeleid;
 - Recreatieve vaarwegen;
 - Snippergroenbeleid (zie bijv. art 27 lid 2 BP Voscuyl en Bloemenbuurt).

- *Omgevingsvisie Oegstgeest*

De Almondehoeve is opgenomen in de Omgevingsvisie als een mogelijk zoekgebied voor woningbouw. Locaties die op ambitiekaart 2 zijn aangegeven moeten nog wel getoetst worden aan de leidende principes bij het inpassen van nieuwe woningen. De leidende principes zijn: 1. inpassing in de ruimtelijke structuur, 2. de behoefte van de doelgroep, 3. duurzaamheid en 4. het karakter van ons dorp.

- *Woonvisie Oegstgeest 2020-2030*

In de per 28 juni 2023 vastgestelde Regionale Woon Agenda (RWA) voor de regio Holland Rijnland hebben de gemeenten afgesproken dat het woningbouwprogramma voor elke gemeente minimaal 30% sociale huur en minimaal 35% middeldure woningbouw (middeldure huur en/of betaalbare koop) bevat. De regionale afspraken worden in Oegstgeest vastgelegd in een addendum op de woonvisie. Deze percentages worden bij het plan Almondehoeve als uitgangspunt genomen en vastgelegd in de anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar. In het betreffende addendum is verder opgenomen dat de nieuwe normen voor betaalbaar wonen in beginsel voor elk woningbouwproject van toepassing zijn, tenzij in de raad reeds besloten is dat andere afspraken van toepassing zijn. Naast de Woonvisie is ook de Doelgroepenverordening van Oegstgeest van toepassing. Hierin wordt geborgd dat de sociale huur en de middeldure woningbouw voor langere tijd voor de beoogde doelgroepen beschikbaar blijven.

- *Beleidsplan Groen en Water 2022-2031*

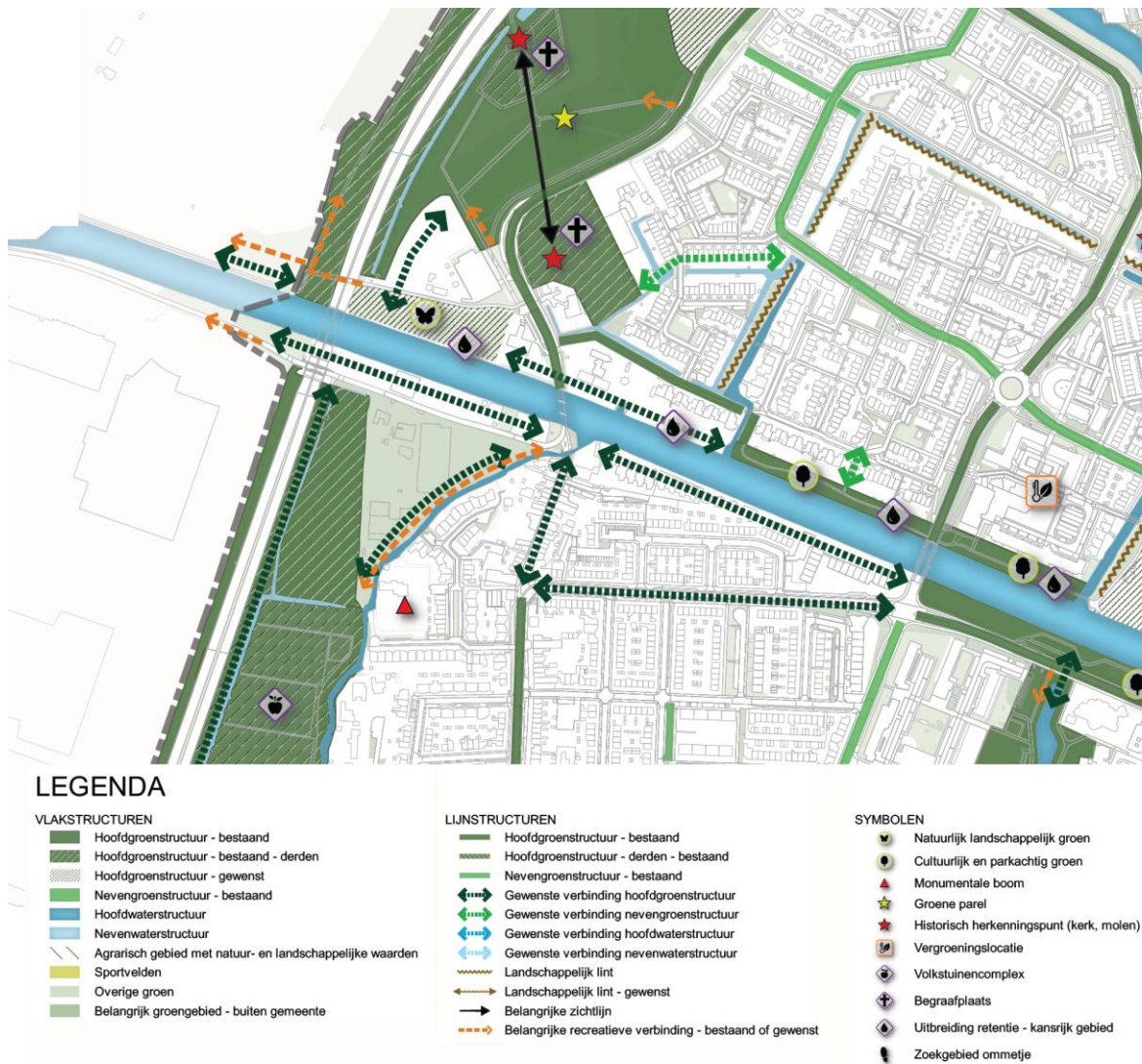
De Almondehoeve ligt binnen de hoofdgroenstructuur van Oegstgeest (zie figuur 4). In het Beleidsplan zijn ambities opgenomen voor het realiseren van een nieuwe hoofdgroenstructuur langs de Pastoorswetering. Andere ambitie is om de historische watergang Pastoorswetering weer zichtbaar en beleefbaar te maken. Hierin staat ook het beleid om een samenhangend netwerk ten behoeve van 'groene en blauwe ommetjes' met aansluiting op de grotere groengebieden in de regio te realiseren. Ook langs de A44 ligt een doorgaande hoofdgroenstructuur verbinding. De zone langs het Oegstgeester Kanaal ten noorden van de Almondeweg maakt geen deel uit van het plangebied. Wel is er de wens om deze zone als verbinding van de hoofdgroenstructuur in te richten.

- *Klimaatadaptatie strategie 2023*

Omdat het wijzigingsbesluit Omgevingsplan Almondehoeve een lokale actualisatie is van het tijdelijke omgevingsplan zullen de voorkomende bestemmingen moeten worden omgezet naar functies afgestemd op de huidige landelijke richtlijnen en zo nodig worden geüniformeerd en geoptimaliseerd. Hierbij zal bekeken worden of er niet gebruik kan worden gemaakt van een bestemming die al elders in een Oegstgeester bestemmingsplan voorkomt. Dit om tot een zo minimaal mogelijk aantal bestemmingen te komen.

- *Klimaatadaptief Bouwen Leidraad*

De gemeente Oegstgeest volgt daar waar mogelijk en in overleg met de ontwikkelaar de richtlijnen van het convenant Klimaatadaptief Bouwen volgens de Leidraad Klimaatadaptief Bouwen 2.0. Het Programma van Eisen beschrijft de toepassingsniveaus. De gemeente Oegstgeest en ontwikkelaar streven deze eisen na (<https://bouwadaptief.nl/doelen-en-eisen/>).



Figuur 4. Visiekaart Groen-blauwe structuren (Bijlage VI, Beleidsplan Groen & Water)

4.2. Uitgangspunten wijzigingsbesluit omgevingsplan o.b.v. TAM-IMRO

De bestaande functies en activiteiten die in het nieuwe omgevingsplan worden voortgezet worden conserverend opgenomen.

Voor de herinrichting van het plangebied zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:



4.3. Stedebouwkundige uitgangspunten

De regio waarvan Oegstgeest onderdeel uitmaakt kent een fors tekort aan betaalbare woningen en vooral voor kleinere huishoudens. Daarnaast kent de ligging van het plan aan de rand van Oegstgeest, in de groenhoofdstructuur, omsloten door de snelweg A44, het Oegstgeester kanaal en de historische Pastoorswetering verschillende uitdagingen. Fysieke en sociale verbinding met de rest van Oegstgeest is daarom een essentieel onderdeel van het plan.

Bouwvlakken

In ontwikkelingen waarbij sprake is van woningbouw is in Oegstgeest gekozen voor het uitgangspunt 'rood voor rood'. Dit uitgangspunt heeft als doel het dorps- en groene karakter te behouden en ruimte te geven aan beleefbaar groen.

Uitgaande van de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) gegevens voor deze locatie is er op dit moment 4.706 m² bebouwd oppervlak. Het stedenbouwkundig plan voorziet in meerlaagse appartementen in het westelijk deel langs de A44 en in het zuidwestelijke en noordelijke deel. De grondgebonden woningen en het hofje zijn voorzien in het oostelijke deel van het gebied en zijn meer gericht op de Pastoorswetering. In het midden van het gebied zijn er groene structuren voorzien waar 'ontmoeten' centraal staat. Het totaal van de bouwvlakken bedraagt 5.481 m².

In het kader van de integraliteit en financiële haalbaarheid van het plan stelt de ontwikkelaar voor gebruik te maken van de verbijzondering die is opgenomen in de omgevingsvisie die specifiek voor dit gebied benoemt dat hier sprake kan zijn van botsende ambities en oproept tot creatief ontwerpen.

Met de in het ontwerp opgenomen maatregelen voor verbetering van beleefbaar groen, zowel kwalitatief als kwantitatief inclusief de opwaardering van de ecologische diversiteit wordt in belangrijke mate voldaan aan dit uitgangspunt.

De hoogte van de verschillende bouwvlakken:

- a) appartementengebouw langs A44: max. 5 bouwlagen met plat dak; Berekeningen tonen aan dat deze bouwhoogte het beoogde geluidswerend effect oplevert dat noodzakelijk is voor de bouw van een woonwijk op deze afstand van een snelweg;
- b) portiekwoningen aan zuidkant en woningen noordkant plangebied: max. 3 bouwlagen met plat dak;
- c) parkwoningen en hofjeswoningen: max. 2 bouwlagen met dak.

Wonen

Het ontwerp bevat 160 woningen, waarvan 30% sociale huurwoningen en 35% betaalbare huur- of koopwoningen. De sociale huurwoningen zullen worden geëxploiteerd door een woningbouwcorporatie, bij voorkeur MeerWonen, en blijven op deze manier duurzaam beschikbaar voor woningzoekenden met een smalle beurs. Middeldure huurwoningen zullen voor minimaal 20 jaar beschikbaar zijn voor huishoudens met een middeninkomen, betaalbare koopwoningen voor 10 jaar.

Overige uitgangspunten voor ontwerp

- Bij de plaatsing en vormgeving van de bebouwing en de keuze van materialen wordt er rekening gehouden met de aanwezigheid van en geluid afkomstig vanaf de A44. Bij het ontwerp van de watergangen wordt met dit aspect rekening gehouden. Door toepassing van een houtwal tussen de woningen en de volkstuinen kan geluidshinder worden geminimaliseerd;
- De afstand van de voorgevel van de nieuwbouw gesitueerd aan de oostelijke kant van het gebied zal niet minder zijn dan 35 meter (of zoveel meer als mogelijk is) ten opzichte van de originele achtergevel van de hoofdbouwmassa van de Groenhoevelaan. De maat wordt haaks gemeten op de achtergevel. Afwijkende bestaande uit- en aanbouw blijven hierbij buiten beschouwing.
- De leefkwaliteit aan de Van Almondweg wordt vergroot door een deel van de bebouwing te oriënteren op deze weg;
- Om in te spelen op de ambitie om de sociale cohesie in de wijk en om doorstroming van ouderen te bevorderen, worden er 17 Oegstgeester hofjeswoningen gerealiseerd met een gemeenschappelijke ruimte welke tevens bedoeld is om gebruikt te worden door andere

wijkbewoners. Deze hofjeswoningen zijn gericht op ouderen uit verschillende inkomensgroepen.

- Om de kwaliteit van het bouwplan en gebiedsinrichting te waarborgen wordt er in samenwerking met de initiatiefnemer een Beeldkwaliteitsplan opgenomen in het TAM-IMRO plan. Daarin wordt naast het materiaalgebruik bij woningbouw met name aandacht besteed aan de landschappelijke inpassing en de overgang van openbare naar private ruimte.

Verkeer en parkeren

Uitgangspunt is dat de verkeersafwikkeling van het plangebied zoveel als mogelijk kan plaatsvinden over de bestaande infrastructuur. Het Verkeersrapport 'Verkeersonderzoek Almondehoeve - Onderzoek naar ontsluiting en verkeerseffecten' d.d. 1 februari 2024 toont aan dat dit mogelijk is indien de aanbevelingen uit dit onderzoek worden opgevolgd;

a. De Dorpsstraat blijft afgesloten voor gemotoriseerd verkeer (en alleen open te houden voor bestemmingsautoverkeer) en inrichten als Erftoegangsweg 30 km/uur.

b. Voor de Van Almondeweg in eerste instantie de spitsafsluiting te handhaven en enige tijd te monitoren. Indien gewenst kan dan alsnog besloten worden tot een volledig afsluiten voor doorgaand gemotoriseerd verkeer.

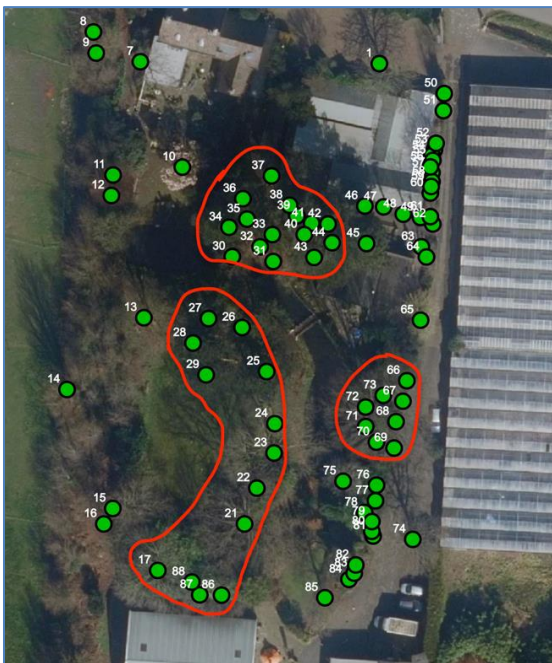
- Het plangebied wordt – mede gelet op toegang voor hulpdiensten - ontsloten door twee ontsluitingen via de Van Almondeweg.
- Bij de ontwikkeling van het plangebied en beide ontsluitingen wordt uitgegaan van een nieuw profiel voor de Van Almondeweg. Dit profiel betreft een 30 km/uur-zone met een ideale breedte van 5,80 meter en een minimale trottoirbreedte van 2,0 meter aan zuidelijke zijde.
- Het plangebied voorziet in een verbinding van de nieuwe wijk via een voetgangersbrug aan de zuidkant van het plangebied in de richting van de Groenhoevelaan. Dit om het aantrekkelijk te maken bestemmingen en/of voorzieningen in het dorp te kunnen bereiken en voor de toegankelijkheid van de groenstrook langs de Pastoorswetering voor wandelaars.
- Parkeren vindt plaats op eigen terrein en wordt in beginsel halfverhard uitgevoerd.
- Het aanbieden van deelmobiliteit wordt overwogen. Besluitvorming vindt plaats op grond van nader onderzoek.
- Het aantal benodigde parkeerplaatsen is vooralsnog op basis van de actuele parkeernorm. Door het type en aard van de woningen zal er sprake zijn van kleinere huishoudens met een van het actuele parkeerbeleid afwijkende, lees lagere, parkeerbehoefte. Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt nader onderbouwd en zal in het plan worden verwerkt.
- Laadvoorzieningen voor elektrische voertuigen worden integraal opgenomen in het stedenbouwkundig plan conform de laadvisie.

Groen & Water

In het ontwerp is aandacht voor behoud van bestaand groen en water en toevoeging van waardevol groen en water. Voorts wordt ingezet op significante verbetering van de biodiversiteit. Naast het groene hart in het centrum van het gebied blijft er sprake van een brede strook langs de snelweg die deels buiten het plangebied valt. Het deel buiten het plangebied is in beheer bij Rijkswaterstaat en niet publiek toegankelijk. Verder is er een brede groene strook langs de loop van de Pastoorswetering in het plangebied voorzien. Deze strook behelst een versterking van de ecologische waarde in de vorm van een extensief beheerd eilandje dat tevens privacy garandeert voor de woningen aan de andere zijde van het water. De strook langs het Oegstgeester kanaal ligt buiten het plangebied. De wens is deze strook op termijn een groene invulling te geven.

- Uitgangspunt is dat er water- en bodemsturend wordt ontworpen. Binnen het plangebied blijven de gerijpte bodems gelegen tussen de te behouden boomgroepen en bestaande waterlopen zo veel mogelijk behouden;

- Bij de planuitwerking is het uitgangspunt om zoveel mogelijk van de bestaande waterlopen te behouden. Indien waterlopen niet behouden kunnen blijven, worden deze binnen het plangebied gecompenseerd.
- De langgerekte groenstructuur langs de A44 als ecologische verbinding tussen Oegstgeest noord en de landgoederenzone aan de zuidzijde van Oegstgeest blijft behouden en waar mogelijk versterkt. Het weiland langs de A44 waarvan is aangegeven dat deze onderdeel uitmaakt van de hoofdgroenstructuur wordt in belangrijke mate verlegd in de richting van de Pastoorswetering. Tevens worden de bomen en het bodemleven in het “groene hart” hiermee verbonden.
- De Pastoorswetering heeft een historische functie en wordt door het ontwikkelen van dit gebied versterkt als groenblauwe connectie. De Pastoorswetering blijft onaangetast en er zal een kwaliteitsimpuls van het groen en de beleefbaarheid plaatsvinden. Het versterken van de Pastoorswetering en het versterken van de groene buffer gaat hand in hand met elkaar;
- De ontwikkeling geeft invulling aan het strategisch project “Groen-blauw lint de Pastoorswetering”. Het plan draagt bij aan het behoud van het historisch lint met ruimte voor biodiversiteit, gebruik, opvang van water en zichtbare cultuurhistorische waarden.
- Uitgangspunt is dat de op basis van de bomeninventarisatie de in figuur 6 rood omcirkelde boomgroepen zoveel als mogelijk behouden blijven. Ook aanwezige struiken en andere lage gewassen zullen zoveel mogelijk behouden blijven;
- Met het voorliggende plan voor de Almondehoeve worden groen- en waterstructuren met elkaar verbonden;



Figuur 6. Bomeninventarisatie Almondehoeve

Duurzaamheid en klimaat

- De woningen en appartementen voldoen ten minste aan de wettelijke eisen ten aanzien van duurzaam bouwen;
(https://www.rvo.nl/onderwerpen/wetten-en-regels-gebouwen#wet-_-en-regelgeving)
- Voor de inrichting van het plangebied zijn de uitgangspunten conform de maatregelen van Klimaatadaptief Bouwen (<https://bouwadaptief.nl/doelen-en-eisen/>) is uitgangspunt:
 - a. Wateroverlast, droogte en hittestress wordt tegengegaan dan wel voorkomen;

- b. Voor waterberging wordt een adequate nieuwe waterstructuur gerealiseerd. Deze structuur dient water tijdelijk vast te houden om te infiltreren in de grond. Bestaande bomen worden behouden in combinatie met het planten van nieuwe bomen die samen voorkomen dat hittestress ontstaat. Het hemelwaterriool dient afgekoppeld te worden aangelegd. Hemelwater wordt binnen de richtlijnen van Hoogheemraadschap Rijnland (deels) op eigen terrein opgevangen en geïnfiltreerd.
- c. Een groot deel (circa 3.000 m²) van de platte daken wordt “groen” uitgevoerd;
- d. Biodiversiteit wordt vergroot door realisatie van het aanleggen van een niet-betreedbaar eiland dat voor de natuur wordt ingericht.
- e. Het plangebied wordt natuurinclusief gebouwd met aandacht voor nesten en voedselgelegenheden voor de soorten uit het ecologische onderzoek (Quickscan Wet natuurbescherming van Almondehoeve 2) in de bebouwing en waar van toepassing in het straatmeubilair.
- f. Voor het vergroenen van de particuliere tuinen wordt impuls gegeven door de tuinen plantklaar op te leveren, in plaats van met bouwgrond.

Kabels & leidingen

- Teneinde in de stroomvoorziening van deze wijk te voorzien wordt een eventueel benodigde wijktrafo inpandig opgelost.
- Om een bijdrage te leveren aan het tegengaan van de netcongestie heeft Liander de wens uitgesproken om een ondergrondse middenspanningverbinding (50 kV) in het plangebied te leggen. Bij doorgang dient dit verzoek ingepast te worden in de ontwikkeling teneinde de stroomvoorziening in de regio op peil te houden.

Energietransitie en circulair bouwen

Bij de ontwikkeling van het gebied wordt ingezet op energieneutrale bebouwing waarbij isolatie en duurzame opwek worden meegenomen. Daarnaast wordt er met de keuze voor de warmtevoorziening gekeken naar oplossingen die het net niet overbodig verzwaren en gebruik maken van mogelijk lokale warmtebronnen.

Er wordt gestreefd zo veel mogelijk restmateriaal tijdens het ontwikkelen van het gebied her te gebruiken in de bebouwing en het straatmeubilair.

Sociaal

Het plan voor de Almondehoeve biedt kansen om de onderlinge verbondenheid tussen inwoners van de nieuw te bouwen wijk en bestaande inwoners van Oegstgeest met elkaar te verbinden. Dit kan plaatsvinden in de ontmoetings- en speelplek in het groene hart van de wijk en in de voorziening die hiervoor in het hofje wordt gecreëerd. In deze ruimte kunnen bijvoorbeeld lezingen, bijeenkomsten en andere culturele activiteiten worden georganiseerd.

Omgevingseffecten

Het wegverkeerslawaaï van de A44 wordt door de meerlaagse bouw in het plan opgevangen. Er bestaat een (kleine) kans dat er aanvullende geluidseffecten optreden in nabijgelegen gebieden door bijvoorbeeld reflecties op de nieuwbouw. Deze effecten zijn niet wenselijk en dienen tot het absolute minimum te worden beperkt. Er wordt voor aanvang van de ruimtelijke procedure door de ontwikkelaar onderzoek verricht naar het eventuele optreden van deze effecten en het voorkomen ervan.

Voordat de ruimtelijke procedure aanvangt wordt een bezonningsstudie uitgevoerd door de ontwikkelaar, waarbij tevens wordt gekeken naar de effecten van het plan op omliggende aanwezige

bebouwing. Beide hierboven genoemde onderzoeken worden door de regionale milieudienst getoetst.

5. Proces en procedure

5.1 Rol gemeente

De gemeente heeft vooral een faciliterende rol waar het gaat om de planvorming, toetst het plan aan vigerend beleid en is (eind)verantwoordelijk voor de planologische procedure ten behoeve van de planontwikkeling.

Op het wijzigingsbesluit en de omgevingsvergunning wordt de coördinatieregeling van toepassing verklaard.

Hierbij zullen wijzigingsbesluit en omgevingsvergunning gelijktijdig en in samenhang tot stand komen.

Tegen beide vastgestelde besluiten staat vervolgens één rechtsgang bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State open.

5.2 Overeenkomst gemeente Ontwikkelaar

Met de Ontwikkelaar wordt voor de terinzagelegging van het ontwerp-Omgevingsplan een anterieure overeenkomst afgesloten. Hierin wordt onder meer opgenomen hoe de kostenverdeling plaatsvindt. Uitgangspunt is dat de ambtelijke kosten volledig worden gedekt door de Ontwikkelaar.

5.3 Participatie

De in deze nota vastgelegde uitgangspunten vormen een helder kader voor enerzijds de ontwikkelaar op basis waarvan de gemeente de ontwikkeling kan volgen, sturen en beoordelen. Daarnaast biedt de nota kaders voor het verdere participatietraject met omwonenden en overige belanghebbenden. Voor de klankbordgroep vormt de nota het kader waarbinnen de verdere ideevorming vorm krijgt. De in de nota genoemde uitgangspunten staan niet ter discussie.

Direct aanwonenden aan de Groenhoevelaan zijn door de initiatiefnemer in de zomer van 2021 op de hoogte gebracht van het planvoornemen. De uitgebreidere participatie voor omwonenden en andere belanghebbenden is gestart in het najaar 2023 en duurt voort tot het vaststellen van het Omgevingsplan. Eén en ander conform het door initiatiefnemer opgestelde participatieplan en participatieverslagen. Ook tijdens de uitvoeringen worden omwonenden blijvend geïnformeerd.

Dit participatietraject door de Ontwikkelaar staat los van de wettelijke participatiemomenten in het besluitvormingsproces, maar loopt waar mogelijk gelijk op.

Tijdens de ontwikkeling wordt een klankbordgroep geformeerd bestaande uit (vertegenwoordigers van) de ontwikkelaar, omwonenden, de Oegstgeester volkstuintvereniging, de adviescommissie groen en natuur, (toekomstige) gebruikers en de gemeente.

5.4 BLVC-document

In dit document wordt ingegaan op de aspecten bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie in het kader van de voorbereiding- en realisatiefase.

De Almondehoeve-locatie is gelegen nabij een historische dorpskern en beperkt bereikbaar. De gemeente hecht daartoe grote waarde aan het optimaal reguleren en het beperken van de overlast door bouwverkeer ten behoeve van de nieuwbouwontwikkeling. Een uitgewerkt BLVC-document dient daartoe te worden toegevoegd als onderdeel van de planologische procedure.

6. Planologische procedure

Na de vaststelling van de NvU door de gemeenteraad, wordt door of namens de Ontwikkelaar een wijzigingsbesluit omgevingsplan o.b.v. TAM-IMRO opgesteld. In deze ruimtelijke procedure wordt getoetst of het initiatief ruimtelijk uitvoerbaar is en op basis van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties gerealiseerd kan worden. Hiervoor wordt het plan getoetst aan onder meer ruimtelijke, milieutechnische en beleidsaspecten. De gemeente verzorgt tijdens dit proces de tervisielegging en de gemeentelijke bestuurlijke besluitvorming.

6.1 Planning

1.	Vaststellen NvU	27 juni 2024
2.	Ter inzagelegging ontwerp Omgevingsplan	Q4 2024/Q1 2025
3.	Vaststellen Omgevingsplan	Q1/Q2 2025

**Bijlage 1 'Verkeersonderzoek Almondehoeve - Onderzoek naar ontsluiting en verkeerseffecten'
d.d. 1 februari 2024**