

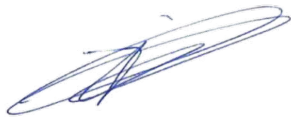
## raadsvoorstel

onderwerp	Vaststellen aangepaste Nota van Uitgangspunten Almondehoeve d.d. 18 april 2024
zaaknummer	Z/23/180529/422958
portefeuillehouder	C. Oudendijk
team	Ruimte
opgesteld door	Jeroen de Hoog en Florine Groenewoud/projectteam Almondehoeve
datum voorstel	14 mei 2024
datum raad	27 juni 2024


B&W stelt de raad voor het volgende te besluiten:

voorstel	<ol style="list-style-type: none"><li>1. De Nota van Uitgangspunten Almondehoeve vast te stellen;</li><li>2. Op de totstandkoming van het wijzigingsbesluit omgevingsplan (in TAM-IMRO) en de Omgevingsvergunning voor dit plangebied de coördinatieregeling volgens afdeling 3.5 Algemene wet bestuursrecht van toepassing te verklaren;</li><li>3. Het coördinatiebesluit te ondertekenen.</li></ol>
----------	--

Burgemeester en wethouders van Oegstgeest



de secretaris  
Jeffrey Versluis



de burgemeester  
Emile Jaensch

# toelichting voorstel

inleiding	<p>Het opstellen van een Nota van Uitgangspunten (NvU) is de eerste formele stap om een planontwikkeling mogelijk te maken. De voorliggende aangepaste NvU geeft het beleidsmatige kader weer en de met de ontwikkelaar opgestelde ontwerpuitgangspunten voor de realisatie van woningbouw op de Almondehoeve-locatie in Oegstgeest. De nota vormt daarmee het basisdocument waarmee de ruimtelijke procedures verder kunnen worden voorbereid.</p> <p>Bij de totstandkoming is daar waar mogelijk rekening gehouden met de reacties uit de inspraak en de terugkoppeling van de commissievergadering van 11 april 2024. De aanpassingen zijn opgenomen onder het kopje 'participatie' van dit voorstel.</p>
beoogd effect	<p>Mogelijk maken van een woningbouwontwikkeling conform de wens voor meer (betaalbare) woningen binnen Oegstgeest, dit ook in lijn met de afspraken uit de Woonvisie. We komen hiermee tegemoet aan de grote vraag van woningzoekenden naar vooral sociale en middeldure huur- en koopwoningen. Waarbij tevens in wordt gezet op huisvesting van bijzondere doelgroepen (Oegstgeester hofjes) en een positieve bijdrage wordt geleverd aan het realiseren van onze beleidsdoelstellingen op het gebied van mobiliteit, groen, water, biodiversiteit en klimaatadaptatie. Voorafgaand aan de planontwikkeling heeft een uitgebreid participatietraject plaatsgevonden. Zowel gemeente als ontwikkelaar hebben het actieve initiatief genomen tot contact met omwonenden en andere belanghebbenden waarna zo veel als mogelijk rekening is gehouden met de wensen en behoeften van de omgeving in de NvU.</p> <p>De sociale huurwoningen van dit project zullen worden geëxploiteerd door een woningcorporatie, bij voorkeur MeerWonen.</p>
argumenten	<p>1.1 <i>Omgevingsvisie wordt uitgevoerd.</i> Met het vaststellen van deze NvU wordt verder uitvoering gegeven aan de in de Omgevingsvisie Oegstgeest vermelde integrale gebiedsontwikkeling op de locatie Almondehoeve.</p> <p>1.2 <i>Het plan voorziet in betaalbare woningen conform de Woonvisie.</i> Het gaat hier om een aantal van 160 woningen. Met een percentage van 30% aan sociale woningen en meer dan 35% aan betaalbare koopwoningen in het middensegment. Hiermee wordt voldaan aan de afspraken in de Woonvisie. De sociale huurwoningen zullen worden geëxploiteerd door een woningcorporatie, bij voorkeur MeerWonen en blijven op deze manier duurzaam beschikbaar voor woningzoekenden met een smalle beurs. Ook de betaalbare woningen in het middensegment blijven voor langere tijd beschikbaar voor de doelgroep voor wie ze bedoeld zijn, zoals bijvoorbeeld mensen met een voor ons dorp vitaal beroep. Middeldure huur zal voor minimaal 20 jaar beschikbaar zijn voor huishoudens met een middeninkomen, betaalbare koop voor 10 jaar.</p> <p>1.3 <i>Huisvesting bijzondere doelgroepen.</i> Het plan voorziet in de realisatie van een Oegstgeester hofje met 17 diverse woningen voor verschillende inkomensgroepen en een gemeenschappelijke ruimte die voor de hele wijk toegankelijk is. Het hofje staat open voor ouderen in alle inkomenscategorieën, mogelijk in combinatie met een aantal starterswoningen.</p> <p>1.4 <i>Behoud en versterking (historisch) groen &amp; verbinding groenzone.</i> In het plan staat de groen- en waterstructuur centraal. Dit geeft invulling aan de doelen zoals gesteld in het Beleidsplan Groen en Water 2022. De hoofdgroenstructuur langs de Pastoorswetering wordt opgewaardeerd, waardevol groen en water wordt behouden en als 'groen hart' van het gebied ontwikkelt.</p>

Daarnaast wordt een privacy-eiland gerealiseerd waar enerzijds biodiversiteit zich ongestoord kan ontwikkelen en anderzijds de privacy van de huidige bewoners van de aangrenzende woningen aan de Groenhoevelaan wordt gewaarborgd. Door de realisatie van een doorgaande wandelroute en een langzaamverkeerverbinding over water (bruggetje) wordt het gebied ook toegankelijk voor wandelaars voor een ommetje.

*1.5 Het bestaande wegennet kan de extra belasting aan.*

Uit het verkeersonderzoek is gebleken dat het bestaande wegennet de extra verkeersbelasting van de nieuwbouwwontwikkeling kan verwerken. Belangrijk aandachtspunt daarbij is dat de gemeente een afweging dient te maken welk kwaliteitsniveau zij nastreeft op de Van Gerrevinkbrug. Het onderzoek zegt daar het volgende over: "Voor de situatie rond de Van Gerrevinkbrug is een gehele afsluiting van de Almondeweg ter hoogte van het viaduct A44 aan te bevelen. Dit zorgt namelijk voor een reductie van het verkeer op deze route (Almondeweg - Van Gerrevinkbrug), wat positief is voor de verkeerssituatie op de brug omdat bij lagere verkeersintensiteiten de kans op ontmoetingen bij de brug kleiner is. Bij een volledige ontwikkeling van Almondehoeve en een volledige afsluiting van de (doorgaande) verbinding naar Rijnsburg zal de verkeersintensiteit op de brug lager zijn dan in de huidige situatie."

*1.6 Het project biedt kansen inrichtingskwaliteit van het bestaande wegennet te verbeteren.*

Om de ontsluiting van het project mogelijk te maken, zijn aanpassingen aan het bestaande wegennet nodig. Gezien deze noodzakelijk zijn voor de verkeersveiligheid om het project heen, kunnen kosten deels verhaalt worden bij de ontwikkelaar.

*1.7 Planontwikkeling voorziet in een voetgangersverbinding richting het dorp.*

De planontwikkeling voorziet in een voetgangersverbinding van het nieuwe wijkje via de Groenhoevelaan richting het dorp. Dit teneinde het aantrekkelijk te maken lopend snel bestemmingen in het dorp te kunnen bereiken, zoals bijvoorbeeld winkels, scholen, kinderopvang, sportclubs en zorgverleners.

*1.8 Sociale verbinding gemeenschap.*

In deze planontwikkeling wordt voorzien in een buurtruimte waar alle inwoners gebruik van kunnen maken en waar op gezette tijden sociaal-culturele evenementen kunnen worden georganiseerd. Dit is ook een belangrijke sociale schakel in het project om de bewoners van het hofje in contact te brengen met de overige bewoners van dit wijkje en vice versa om zodoende saamhorigheid en nabuurschap te bevorderen.

*1.9 Plan levert in potentie een positieve bijdrage aan het tegengaan van de regionale netcongestie.*

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. Eventueel benodigde bouwkundige nutsvoorzieningen dienen in pandig in de planontwikkeling opgelost te worden.

*1.10 Klimaatadaptatief en natuurinclusief bouwen zijn uitgangspunt in dit project.*

Watercapaciteit wordt vergroot en groene daken toegevoegd. In de bebouwing worden natuurinclusieve maatregelen getroffen die dermate substantieel zijn dat ze ook positieve effecten hebben op de nabijgelegen bestaande woningbouw (bijvoorbeeld verkoeling door toevoegen water en grote hoeveelheid groene daken).

1.11 *De hoge bebouwing langs de A44 zorgt voor een geluidsluw woonklimaat.*

Berekeningen tonen aan dat een bebouwingshoogte van vijf bouwlagen het beoogde geluidswerende effect oplevert dat noodzakelijk is voor de bouw van een woonwijk zo dicht langs de snelweg. Dit heeft zowel effecten voor de nieuwe als de bestaande woonwijk daarachter. Dit zal op beide locaties de woonkwaliteit ten goede komen.

1.12 *Transparantie voor alle partijen ten aanzien van de kaders.*

De in de nota vastgelegde uitgangspunten vormen een helder kader voor enerzijds de ontwikkelaar op basis waarvan gemeente de ontwikkeling kan volgen, sturen en beoordelen. Daarnaast biedt de nota kaders voor het verdere participatietraject met omwonenden en belanghebbenden. Hiervoor is onder meer een klankbordgroep in het leven geroepen.

2.1 en 3.1 *Om de coördinatie van toepassing te verklaren, is een besluit van de bevoegde gezagen nodig.*

In artikel 16.7 van de Omgevingswet wordt aangegeven in welke gevallen coördinatie verplicht is. Het opstellen van een omgevingsplan i.c.m. een omgevingsvergunning wordt hier niet genoemd. Om de coördinatie van toepassing te verklaren is een coördinatiebesluit van de betrokken bevoegde gezagen nodig (art 3:20 Awb). Hierdoor wordt het mogelijk om deze besluiten in samenhang voor te bereiden en een samenhangend besluit te nemen. De grondslag voor het vrijwillig toepassen van de coördinatie van toepassing is geregeld in artikel 16.8 Omgevingswet.

2.2 *Bij coördinatie is wijzigingsbesluit omgevingsplan het beoordelingskader.*

Artikel 16.14a van de Omgevingswet bevat een bepaling over de coördinatie van een omgevingsplan en een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. In dit artikel wordt geregeld dat het gewijzigde omgevingsplan in zo'n geval als beoordelingskader geldt voor de omgevingsvergunning voor de binnenplanse omgevingsplanactiviteit. Daardoor kunnen de besluiten die nodig zijn om een project te verwezenlijken, gelijktijdig met of na de vaststelling van dat omgevingsplan worden genomen.

2.3 *Na vaststelling besluiten maar één gecoördineerde rechtsgang bij Raad van State.*

De rechtsbescherming tegen de gecoördineerde besluiten is benoemd in de artikelen 3:27 tot en met 3:29 Awb. In artikel 3.29 lid 2a Awb is bepaald dat bij coördinatie van een omgevingsplan en een omgevingsvergunning beroep, tegen één of beide besluiten, rechtstreeks wordt behandeld door de afdeling bestuursrecht van de Raad van State.

kanttekeningen

1.1 *Het plan scoort meer 'rood' dan bestaand. Hiermee voldoet het niet volledig aan het adagium 'rood-voor-rood'.*

In het project is veel aandacht voor behoud van bestaand, kwalitatief groen en water en toevoeging van waardevol groen en water. Voorts is ingezet op significante verbetering van de biodiversiteit en verbinding van het gebied met de rest van het dorp. Er is compensatie in extra groen gevonden door daar waar mogelijk groene daken toe te passen. Bovendien is een uitgangspunt dat waar toepasbaar de parkeerplaatsen halfverhard worden uitgevoerd. Een dergelijke omvang van woningaantallen is nodig om deze exploitabel te maken, dit ook gelet op alle door de gemeente geschetste voorwaarden aan een dergelijke ontwikkeling.

financiën

Het plan wordt voor rekening en risico door de ontwikkelaar uitgevoerd. De gemeentelijke plankosten en de kosten die nodig zijn voor het aanleggen van noodzakelijke openbare voorzieningen en wegaanpassingen worden via de anterieure overeenkomst veiliggesteld voor de gemeente.

duurzaamheid	<p>Het plan stimuleert de kwaliteit en diversiteit van het aanwezige en nog aan te planten groen. Daarnaast is er fors geïnvesteerd door de ontwikkelaar in de toepassing van groene daken en het 'groene hart', waar bestaand waardvol groen en water blijft behouden. Deze onderdelen van het plan – naast het vergroten van het aanwezige oppervlaktewater - hebben een verkoelend effect in hete perioden. Daarnaast wordt de wijk voorzien van duurzame energie en wordt er kritisch gekeken naar het materiaalgebruik.</p>
participatie	<p>Voor dit plan is een uitgebreid en veelzijdig participatietraject gestart door zowel de ontwikkelaar als de gemeente. In 2023 en begin 2024 heeft de gemeente verschillende bewoners- en inlovprijbezoeken georganiseerd waarbij de buurt breed per brief is uitgenodigd (ruim 1.000 huishoudens). Ook hebben persoonlijke veldbezoeken bij aanwonenden plaatsgevonden. De participatie heeft op meerdere punten geleid tot verbeteringen in het plan en inzicht gegeven in de diversie belangen die spelen.</p> <p>De NvU is op de volgende onderdelen aangepast ten opzichte van de voorgaande versie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Het oppervlak 'rood' is naar beneden gebracht van 6.322 m<sup>2</sup> naar 5.481 m<sup>2</sup>. Deze reductie van het dakoppervlak is gerealiseerd door het overdekt parkeren te schrappen.</li> <li>- Het huidige bebouwd oppervlak is vastgesteld op 4.702 m<sup>2</sup> op basis van de BAG-gegevens.</li> <li>- Watercompensatie wordt voornamelijk opgevangen door de nieuw te graven sloot langs de Pastoorswetering. Hierdoor is in het zuidelijk deel van het plangebied minder nieuw water nodig en ontstaat op die plek ruimte voor een houtwal voor een betere overgang naar de volkstuinen.</li> <li>- Het hogere gedeelte van de Oegstgeesterhofjes is verder van de bestaande bebouwing geplaatst voor vriendelijkere aansluiting op de bouwhoogte van de Dorpsstraat.</li> <li>- De groen-blauwe structuur van het gebied wordt nog verder versterkt, de Adviescommissieadviescommissie Groen en Natuur is opgenomen in de klankbordgroep.</li> <li>- De brug aan de zuidkant van het perceel wordt een wandelbrug waarbij de overspanning wordt geminimaliseerd.</li> <li>- In het Groene Hart komt een (natuurlijke) speelvoorziening voor kinderen. Die, dankzij de voetgangersverbinding naar de Groenhoevelaan, tevens gemakkelijk bereikbaar is voor (groot)ouders en kinderen uit de omliggende buurten.</li> </ul> <p>Er is een gemeentelijke klankbordgroep ingesteld van direct omwonenden (8), vertegenwoordiging van de Oegstgeester Hofjes (1) en een lid van de Adviescommissie Groen en natuur. Hier zullen ook (mogelijk) toekomstige bewoners nog bij aansluiten. Deze klankbordgroep gaat na vaststelling van de NvU officieel van start en maakt reeds eerder al kennis met elkaar. Daarnaast is overleg gevoerd met vertegenwoordiging van het aangrenzende volkstuinencomplex, betrokken ondernemers en de gemeente Katwijk alsmede de betrokken aanwonenden in Rijnsburg ten aanzien van de ontsluiting van de Van Almondeweg – Oegstgeesterweg in Rijnsburg. Wenselijkheid van betrekking van de adviesraad Sociaal Domein ten aanzien van de (in potentie) bijdrage aan de sociale cohesie in Oegstgeest van dit project wordt tevens onderzocht. Participatie blijft gedurende de gehele looptijd van deze ontwikkeling relevant en de gemeente zal daar samen met de ontwikkelaar een actieve rol pakken.</p>
communicatie of vervolg	<p>De gemeente heeft op de gemeentelijke website een projectpagina gerealiseerd. Hierop wordt tijdig alle relevantie informatie gedeeld. Daarnaast worden alle openbare participatiebijeenkomsten hier vooraf aangekondigd. Bewonersbijeenkomsten worden ook altijd schriftelijk via een huis-aan-huis-mailing gecommuniceerd en via de Oegstgeester Courant.</p>

publieks-  
samenvatting

Het college stelt de gemeenteraad voor om de aangescherpte Nota van Uitgangspunten voor de woningbouwontwikkeling op de Almondehoeve-locatie vast te stellen. Met deze nota worden de belangrijkste ruimtelijke en beleidsmatige keuzes voor het nieuwbouwproject Almondehoeve vastgelegd. Er worden in totaal 160 woningen gebouwd waarbij de nadruk ligt op betaalbare woningen. Ook voorziet de ontwikkeling in een zogenoemd Oegstgeester hofje met 17 diverse typen woningen.

Aan het ontwerp en behoud van bestaand (waardevol) groen en water in de wijk is veel aandacht geschonken. Zo wordt de Pastoorswetering opgewaardeerd en zal de natuurwaarde van het groen in de wijk toenemen ten opzichte van de huidige situatie. Bestaand kwalitatief groen en water wordt behouden en als 'groen hart' samen met de door de gemeente ingestelde klankbordgroep nader uitgewerkt. In de klankbordgroep zitten naast betrokken omwonenden ook leden van de Adviescommissie Groen en Natuur en mogelijk toekomstige bewoners.

Na het vaststellen van de Nota van Uitgangspunten worden de plannen door de ontwikkelaar verder uitgewerkt waarbij ook veel aandacht blijft voor bewonersparticipatie gedurende de gehele ontwikkeling.

bijlagen

1. Nota van Uitgangspunten Almondehoeve.
2. Verkeersonderzoek Almondehoeve - Onderzoek naar ontsluiting en verkeerseffecten d.d. 1 februari 2024.
3. Aanvullende verkeerscijfers Almondehoeve d.d. 2 april 2024
4. Door college getekend Coördinatiebesluit.

## raadsbesluit

onderwerp	Vaststellen aangepaste Nota van Uitgangspunten Almondehoeve d.d. 18 april 2024
zaaknummer	Z/23/180529/422958
portefeuillehouder	C. Oudendijk
team	Ruimte
opgesteld door	J. de Hoog / projectteam Almondehoeve
datum voorstel	14 mei 2024
datum raad	27 juni 2024

De gemeenteraad van Oegstgeest;

gelezen | het voorstel van burgemeester en wethouders van 14 mei 2024;

gelet op | de beraadslagingen van de raad op zowel 11 april en 13 juni 2024;

- besluit |
1. De Nota van Uitgangspunten Almondehoeve vast te stellen;
  2. Op de totstandkoming van het wijzigingsbesluit omgevingsplan (in TAM-IMRO) en de Omgevingsvergunning voor dit plangebied de coördinatieregeling volgens afdeling 3.5 Algemene wet bestuursrecht van toepassing te verklaren;
  3. Het coördinatiebesluit te ondertekenen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van Oegstgeest op 27 juni 2024.

de griffier

de voorzitter

Fred Kromhout

Emile Jaensch