

Nota van Uitgangspunten

Herontwikkeling locatie voormalig partycentrum 'La France'
Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA)

Datum: 22 augustus 2024

Versie: 2.2

Identificatie.nr:

Naam: Nota van Uitgangspunten 'La France-locatie'

Decos: Z/23/183634/419906

Inhoud

1. Inleiding	4
2.1 Ligging plangebied en plangrens	6
2.2 Omgevingswet	7
2.3 Beschrijving huidige planologische situatie (deel)plangebieden	7
3. Cultuurhistorie	8
3.1 Waardebepaling	8
3.1.1 Conclusie	9
3.2 Archeologie	9
4. Uitgangspunten	10
4.1 Randvoorwaarden gemeente	10
4.2 Randvoorwaarden Willibrord-kerk	10
4.3 Ruimtelijke inpassing	11
4.4 Cultuurhistorische inpassing	12
4.5 Groen en water	13
4.5.1. Ecologie	15
4.6 Duurzaamheid	16
4.7 Verkeer en parkeren	16
4.7.1 Langzaam verkeer	17
4.7.2 Uitgangspunten	18
4.8 Wonen	18
4.8.1 Zorgcombinatie met Marente	19
4.8.2 Uitgangspunten	19
4.9 Sociale verbindingen in de wijk	20
5. Proces en procedure	22
5.1 Rol gemeente	22
5.2 Uitgangspunten buitenplanse omgevingsactiviteit (BOPA)	22
5.3 Overeenkomst gemeente - Ontwikkelaar	23
5.4 Participatie	23
6. Conclusie	24

1. Inleiding

Sinds 1988 is aan de Rhijngheesterstraatweg 43 het partycentrum 'La France' gevestigd. Waar het concept van een zalencentrum lang populair was, neemt al in de jaren voor de coronacrisis de populariteit en daarmee het aantal zalencentra in Nederland sterk af. De eigenaren van La France draaiden de laatste jaren verlies en er was geen belangstelling vanuit de markt om het zalencentrum over te nemen. De locatie staat daarmee sinds juli 2020 leeg. Tot en met 2020 is de ontwikkellocatie La France in het bezit van Waterland Real Estate (WRE) geweest. Vanuit de gemeente zijn verschillende gesprekken gevoerd met WRE, zonder resultaat. Inmiddels is La France Vastgoed B.V. eigenaar van de locatie en is de ontwikkeling (reeds na verkoop door WRE) ter hand genomen door Condor Project Development B.V., die gedelegeerd ontwikkelaar FSD Development B.V. heeft ingeschakeld (hierna gezamenlijk: de Ontwikkelaar).

Tot medio 2021 hebben gesprekken tussen gemeente en de Ontwikkelaar on-hold gestaan in afwachting van het Ruimtelijke Afwegingskader. In de tussentijd heeft de Ontwikkelaar partners, omwonenden en andere belanghebbenden geïnformeerd over haar plannen voor de locatie. De eerste bijeenkomst, georganiseerd op 31 maart 2021, was vanwege de coronabeperkingen online en is terug te zien op: <https://www.youtube.com/watch?v=bpXviwdJV5o>. De tweede avond is fysiek georganiseerd op 30 juni 2021.

In augustus 2021 zijn de gesprekken tussen de Ontwikkelaar en de gemeente weer opgestart en is een procesplanning opgesteld, allereerst gericht op beeldvorming in de raad. Op 12 oktober 2021 presenteerde de Ontwikkelaar haar bouwplan voor de La France-locatie, 'El Patio', aan de Beeldvormende raad. Om de gemeenteraad te begeleiden bij het vormen van een oordeel en besluit was een QuickScan opgesteld. Met de QuickScan werd het bouwplan op de locatie van het voormalige partycentrum La France op hoofdlijnen beoordeeld op de volgende aspecten:

- Stedenbouwkundige inpasbaarheid
- Verkeersafwikkeling
- Woningbouwopgaaf en woonvisie
- Maatschappelijk draagvlak
- Cultuurhistorie
- Bestemmingswijziging

Zowel vanuit de buurt als de gemeenteraad bleek geen draagvlak voor het plan van oktober 2021. Een groot struikelblok was de hoogte van de nieuwbouw. Hierdoor hebben de gesprekken tussen de gemeente en de Ontwikkelaar wederom een tijd stil gelegen totdat in het coalitieakkoord 'Zorgen voor Oegstgeest' (juni 2022) de locatie is benoemd als zoeklocatie voor woningbouw. De volgende passage komt uit dit coalitieakkoord:

"La France (Rhijngheesterstraatweg) Deze locatie leent zich voor onder andere starterswoningen en zorgwoningen door de nabijheid van Marente. Ontsluiting bij deze locatie is een grote uitdaging: een eventueel plan moet daar rekening mee houden. Bebouwing mag niet hoger zijn dan 18 meter en mag geen aantasting betekenen voor het aanzicht van de nabijgelegen monumenten. Een ontwikkeling mag niet ten kosten gaan van de beleving en het gebruik van de begraafplaats."

In de op 23 maart 2023 vastgestelde Omgevingsvisie van de gemeente Oegstgeest is de locatie aangemerkt als potentiële woonlocatie. Waarbij dit gelet op de nabijheid van een zorggebouw als een kansrijke locatie voor zelfstandige woonzorgwoningen wordt gezien.

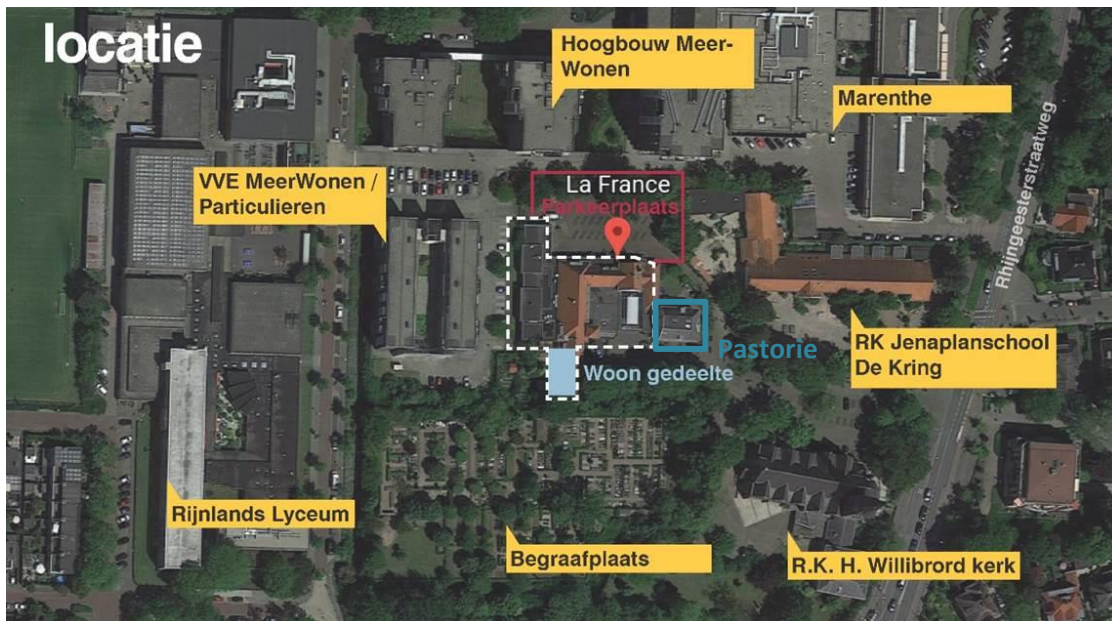
Op 26 januari 2023 is er door de Ontwikkelaar een nieuw concept schetsontwerp voor de La France-locatie aan de gemeente voorgelegd. In dit ontwerp is rekening gehouden met de randvoorwaarden zoals onder andere vanuit het coalitieakkoord en de Omgevingsvisie zijn meegegeven. Hierdoor zijn de gesprekken tussen gemeente en de Ontwikkelaar weer opgestart. Dit ontwerp is aanleiding geweest voor het opstellen van een projectopdracht, waarin deze Nota van Uitgangspunten de eerste stap is. In hoofdstuk 5 wordt nader ingegaan op het proces en de vervolgstappen.

2. Beschrijving plangebied

2.1 Ligging plangebied en plangrens

Het plangebied ligt in de wijk Voscuyl aan de Rhijngeesterstraatweg 43, waar momenteel nog de leegstaande evenementenlocatie, het vroegere 'La France' staat. Het gebied wordt omsloten door:

- **Ten oosten** de monumentale pastorie met daarachter de basisschool RK Jenaplanschool 'De Kring', met in hetzelfde gebouw BSO 'Vuur en Vlam' van SKO Oegstgeest, die met een deel van het schoolplein aan het plangebied grenst.
- **Ten zuidoosten** van de locatie ligt de 'H. Willibrord kerk' met daarnaast ten zuiden van het plangebied de bijbehorende begraafplaats.
- **Ten westen en noorden** liggen appartementencomplexen van MeerWonen met verschillende hoogtes met daarachter (aan de westkant) het Rijnlands Lyceum Oegstgeest (voortgezet onderwijs).
- **Ten noordoosten** bevindt zich een woonzorgcomplex van Marente.



Afbeelding 1 Situatie Plangebied

De ontsluiting naar het plangebied liep in tijden van de evenementenlocatie La France via het grondgebied van de parochie. Het terrein was via een "Recht van overpad" over de grond van de parochie bereikbaar. Het plangebied bevindt zich aan geen enkele zijde aan de openbare weg zoals te zien op de eigendomskaart in afbeelding 2.

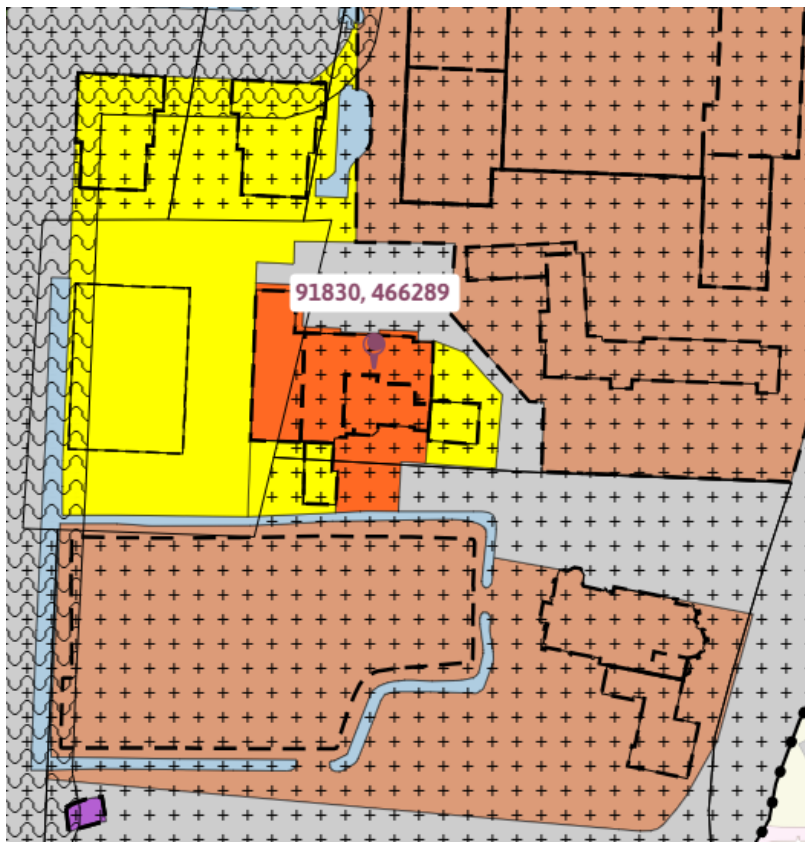
Naast de horeca en parkeerplaats maken twee grondgebonden woningen deel uit van het La France-complex. Momenteel wordt er hier nog één van bewoond (huisnr. 39). Met de huidige huurder worden gesprekken gevoerd over de toekomst van het La France-complex en de gevolgen hiervan voor deze bewoners.

2.2 Omgevingswet

Met de invoering van de Omgevingswet op 1 januari 2024 zijn de bestaande bestemmingsplannen onderdeel geworden van het tijdelijke Omgevingsplan. De gemeente moet deze bestemmingsplannen op termijn overzetten naar het nieuwe systeem. Ook omgevingsvergunningen met een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa) moeten in het Omgevingsplan worden opgenomen. De ontwikkeling van de La France-locatie wordt mogelijk gemaakt middels een Bopa.

2.3 Beschrijving huidige planologische situatie (deel)plangebieden

Voor de La France-locatie gelden de regels van het bestemmingsplan 'Voscuyl en Bloemenbuurt' uit 2012. Zoals hierboven aangegeven, is dat nu onderdeel van het (tijdelijke) Omgevingsplan geworden. De gronden hebben grotendeels de bestemming 'Horeca' en deels, ter plaatse van de pastorie en de twee bestaande woningen, de bestemming 'Wonen'. Er geldt een maximum goothoogte van 7 meter en een maximum bouwhoogte van 10 meter. De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen de bestemming 'Horeca' en ook de bouwregels van het bestemmingsplan zijn niet passend voor de beoogde ontwikkeling. Om herontwikkeling van de locatie mogelijk te maken is onder meer een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit nodig.



Afbeelding 2 Uitsnede plangebied uit vigerende bestemmingsplan 'Voscuyl en Bloemenbuurt'

Met het Paraplubestemmingsplan Parkeren Oegstgeest 2021 is het parkeerbeleid van toepassing verklaard op geheel Oegstgeest. Parkeren komt verder aan bod in paragraaf 4.7.

3. Cultuurhistorie

De locatie kent een historische gelaagdheid waarbij gebouwd en afgebroken is, echter behoorden alle bouwwerken oorspronkelijk tot hetzelfde religieuze (katholieke) ensemble. Los van de pastorie (Rijksmonument) geniet het complex geen monumentale bescherming.

3.1 Waardebepaling

In 2023 heeft de gemeente een cultuurhistorische waardering op laten stellen (d.d. 5 juli 2023, [Bijlage 1](#)) door architectuur-historicus Broekhuizen, deze concludeert:

“Vanuit cultuurhistorisch perspectief is vooral van hoge waarde het gebouw uit 1922. Eveneens van waarde is de toevoeging uit 1931. Beide zijn ontworpen door het bureau van Van der Laan. Vooral de gevels die zichtbaar zijn vanaf de hoofdas over het terrein zijn het meest bepalend voor de ensemblewaarde. De recente aanbouwen (na 1931) op de binnenhof, en aan de noord- en westzijde zijn relatief van minder hoge cultuurhistorische waarde. Indien de latere aanbouwen op het patronaatsplein (na 1931), met onder meer de serre worden afgebroken, ontstaat een duidelijker patronaatsplein. Het aanvullen van de verwijderde delen van de gevels is een ontwerpogave.”



Afbeelding 2 Oude situatie waarbij de kerk tegen het Parochiehuis is gebouwd

Daarnaast geeft de monumentencommissie (advies d.d. 18-07-23) aan dat de oude pastorie en de voormalige kosterwoning, mede vanwege hun strategische ligging, als hoekstenen van het ensemble van cruciaal belang zijn voor de (her)inrichting van het terrein. De kosterwoning zou als een ‘trait d’union’ kunnen fungeren tussen het kerkhof en de eventuele nieuwbouw.

Behalve een stedenbouwkundige en architectonische opgave, is bij de ontwikkeling van dit gebied ook sprake van een landschappelijke opgave aldus de commissie. Met name de – ongeforceerde – integratie van het bestaande kerkhof in een nieuwe landschappelijke configuratie – met zo veel mogelijk behoud van de oorspronkelijke stedenbouwkundige kwaliteiten en zichtlijnen – vraagt om een vakkundige aanpak. Oud en nieuw zullen op een vanzelfsprekende manier moeten kunnen samengaan in een verantwoorde landschappelijke setting, zonder dat zij elkaar in de weg staan en/of verdringen. Het totaal zal dan meer kunnen zijn dan de optelsom van de afzonderlijke kwaliteiten.

De concept Nota van Uitgangspunten is voorgelegd aan de Commissie Omgevingskwaliteit (Coko). In hun advies adviseert de Coko dat de nog aanwezige zichtlijn vanaf de Rhijngeesterstraatweg richting kosterwoning, Wit-Gele Kruisgebouw en Patronaatsgebouw behouden moet blijven en dat het verhaal van het voormalige katholieke gemeenschap afleesbaar moet blijven. Ze pleiten daarbij voor het behoud van de bebouwing t/m 1931.

3.1.1 Conclusie

Concluderend kan gezegd worden dat het patronaatsgebouw tot en met het bouwjaar 1931 van hoge waarde is. Waardevolle gevels zijn weliswaar nog deels aanwezig, maar door verschillende verbouwingen ook aangetast waardoor een bouwkundige vertroebeling is ontstaan. Vanwege de bestuurlijke wens om woningbouw op de locatie te realiseren is een volume op een andere schaal gewenst.

3.2 Archeologie

Gelet op de historie van het terrein, is het mogelijk dat er archeologische waarden in de bodem aanwezig zijn. Broekhuizen heeft dit ook opgenomen in zijn cultuurhistorische waardering (zie pag. 12).

In het bestemmingsplan zijn voor de La France-locatie archeologische dubbelbestemmingen opgenomen: te weten Archeologie - 2 en Archeologie - 3. Hiermee zijn voorwaarden aan de omgevingsvergunning verbonden ten behoeve van onderzoek en de bescherming van eventuele archeologische resten.

Er heeft reeds een archeologisch bureauonderzoek plaatsgevonden. Het concept-rapport en de adviezen dienen nog goedgekeurd te worden door het bevoegd gezag. Uit het voorlopige rapport volgt het advies om tijdens de sloop proefsleuven te graven en archeologische begeleiding plaats te laten vinden. Naar aanleiding van een eerder advies op het concept-rapport door de adviseur Archeologie bij Erfgoed Leiden e.o. kan er ook nog een verkennend booronderzoek gevraagd worden.

Voor de beleving van de historie op de locatie is het mogelijk om fysieke verwijzingen naar het verleden te maken in het ontwerp.

4. Uitgangspunten

4.1 Randvoorwaarden gemeente

De La France-locatie is opgenomen in de Omgevingsvisie (vastgesteld d.d. 23 maart 2023) als een mogelijk zoekgebied voor woningbouw. Locaties die op ambitiekaart 2 (pag. 24 Omgevingsvisie) zijn aangegeven moeten 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.

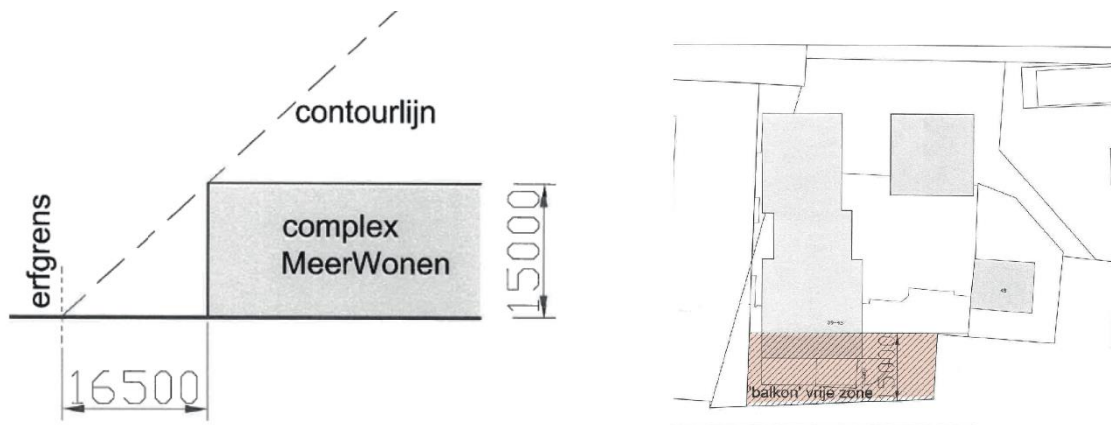
Er vindt – conform de Omgevingsvisie – een integrale planbeoordeling plaats waarbij het bereiken van maatschappelijke meerwaarde op een planlocatie een pré is. Maatschappelijke meerwaarde kan op deze locatie bereikt worden door realisatie van zelfstandige zorgwoningen. De nabijheid van het zorgcentrum Van Wijckerslooth biedt daarbij een kans. De woningen dienen in ieder geval geschikt te zijn voor mensen met een zorgvraag. Daarbij ziet het coalitieakkoord (juni 2022) ook kansen voor realisatie van starterswoningen op deze locatie. Ook kan perspectief geboden worden aan de versterking van maatschappelijke voorzieningen gelet op de in de directe omgeving gehuisveste onderwijsinstellingen, buitenschoolse opvang, speelruimte en sportaccommodaties.

Op deze locatie is het belangrijk om rekening te houden met het groene en historische karakter, de kerk en de begraafplaats. Voorts is de verkeersafwikkeling over het bestaande wegennet een belangrijk aandachtspunt. Randvoorwaarde is dat deze niet tot onoverkomelijke bezwaren mag leiden op reeds bestaande knelpunten, zoals de nabij gelegen Willibrordrotonde. Vanwege de beperkte ruimte voor parkeren op deze plek is voorts een voorwaarde dat de parkeerbehoefte op deze locatie zoveel mogelijk ondergronds wordt ingepast.

4.2 Randvoorwaarden Willibrord-kerk

Bij de verkoop van de La France-locatie zijn indertijd afspraken gemaakt die doorwerken naar toekomstig eigenaren en aldus ook naar de huidige eigenaar. Deze moeten in acht worden genomen en zijn van invloed op de ruimtelijke inpassing. Om deze reden worden deze in dit stuk benoemd. Het gaat om:

- De contourlijn aan de zuidzijde richting de begraafplaats moet gerespecteerd worden door aan te sluiten op de naastgelegen bebouwing van MeerWonen, een en ander zoals weergegeven op onderstaande kaart.
- Geen balkons dicht op de begraafplaats zoals getekend in de balkonvrije zone in figuur 4. Zo is er geen direct contact vanuit de woningen met de begraafplaats.

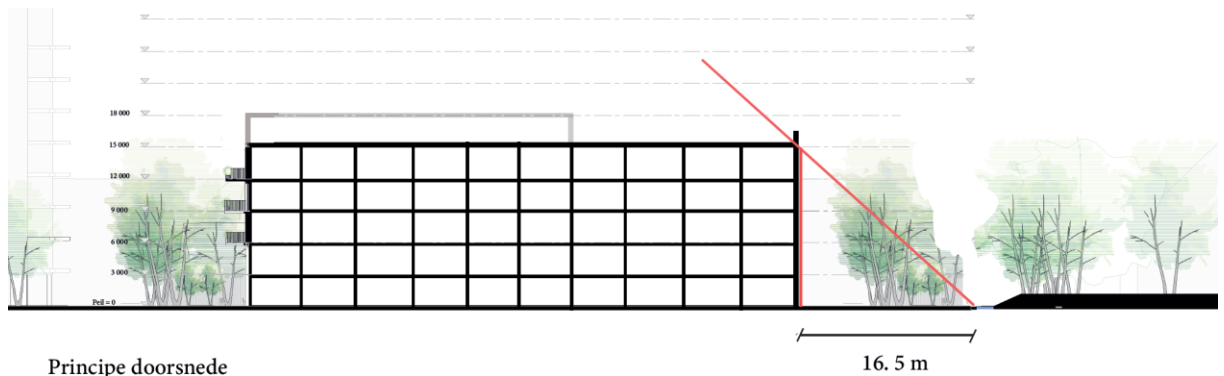


Afbeelding 4 Randvoorwaarden Willibrord-kerk in beeld

4.3 Ruimtelijke inpassing

Het voormalige partycentrum 'La France' ligt ingeklemd tussen bebouwing. Dat maakt dat er goed gekeken moet worden naar de plaatsing van nieuwbouw (gebouwen en volumes). De hieronder genoemde randvoorwaarden zorgen voor een goede inpassing in de omgeving. Daarbij zijn de bevindingen uit het document 'Quickscan El Patio La France locatie d.d. 28 september 2021' als belangrijke input meegenomen. Het betreft de volgende stedenbouwkundige uitgangspunten:

- In het kader van het adagium 'rood-voor-rood' is het uitgangspunt dat niet meer bebouwd oppervlakte (footprint) gerealiseerd wordt dan nu aanwezig is (ca. 1.680 m²). Met als doel om aansluiting te vinden bij de huidige bebouwing en ruimte te geven aan (beleefbaar) groen;
- Het bouwplan moet passen bij de hoogte van de omringende bebouwing. Het bouwplan mag maximaal 6 bouwlagen hoog zijn, met de huidige verdiepingshoogten komt dat uit op ongeveer 18,6 meter. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het wenselijk om aan te sluiten op het wooncomplex aan de westzijde;
- In de afspraken tussen Ontwikkelaar en kerk is opgenomen dat nieuwbouw de begraafplaats moet respecteren. Er mag niet dichterbij de begraafplaats gebouwd worden dan reeds door MeerWonen gedaan is. Het overgangsgebied tussen kerkhof en nieuwbouw is een ontwerpogave waarbij het versterken van de groene rand om de begraafplaats en het verminderen van het zicht op de begraafplaats centraal staan. De bestaande groenblauwe structuur wordt als uitgangspunt gebruikt om het binnenterrein in het nieuwbouwontwerp richting het Van Wijckersloothplein vorm te geven;
- In verband met ruimtebeleving in het gebied, privacy en lichtinval dient de afstand tussen de nieuwbouw en de tegenoverliggende woonbebouwing (Van Wijckersloothplein en Apollolaan) minimaal even groot te zijn als de nieuwbouw hoog is. Bij een bouwhoogte van bijvoorbeeld 18 meter, bedraagt de afstand tot de appartementencomplexen ook minimaal 18 meter;



Afbeelding 5 Aanwezige rooilijn richting de begraafplaats blijft in het plangebied overeind. Er mag niet dichterbij de begraafplaats gebouwd worden dan reeds door MeerWonen gedaan is.

- Vanwege geluidsoverlast zijn uitstekende balkons van de nieuwbouw aan de basisschoolzijde ongewenst. Inpandige loggia's zijn wel mogelijk;
- Er dient minimaal een afstand van 10 meter te zijn vanaf de nieuwbouw tot aan de bestemmingsgrens van de basisschool (conform de richtlijnen milieuzonering).

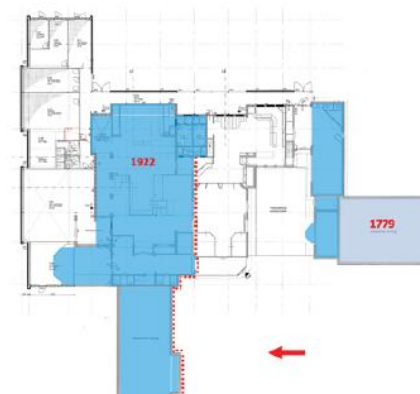
4.4 Cultuurhistorische inpassing

Ter behoud en bestendiging van de cultuurhistorische waarden van dit gebied worden de volgende cultuurhistorische uitgangspunten en richtlijnen aan de Ontwikkelaar meegegeven:

- De monumentale pastorie behoudt zijn waarde in het ensemble door los van de nieuwbouw te staan. Dit betreft een belangrijke randvoorwaarde om de kwaliteit in het gebied te verbeteren en de privacy van de pastorie te waarborgen. De ontwikkeling mag het monument niet overheersen of beschadigen;
- Het nieuwbouwontwerp wordt gekenmerkt door een open karakter;
- In het programma wordt gerefereerd aan de voormalige ontmoetingsfunctie van het gebied.
- De van oudsher beleefde gemeenschappelijkheid van het gebied kan in een nieuw jasje gestoken worden door een openbaar toegankelijk binnenterrein te creëren, zie afbeelding 6, waarmee het oude patronaatsplein zou kunnen doen herleven;
- De zichtlijn vanaf de voormalige hoofdwas, zie afbeelding 7, is van historische waarde en dient behouden te blijven in het nieuwbouwontwerp;



Afbeelding 6



Afbeelding 7

- Ter behoud van de cultuurhistorische geschiedenis van het gebied, verdient het aanbeveling de voormalige kosterwoning (Rhijngeesterstraatweg 39, afbeelding 8 links) in stand te laten. De haalbaarheid hiervan zal echter sterk afhangen van de bouwkundige staat van de voormalige kosterwoning alsmede de inpasbaarheid van een ondergrondse parkeervoorziening. De bouwkundige en planologische haalbaarheid hiervan zal nader onderzocht dienen te worden;
- Waar verwijzingen naar het historische verleden of versterking van de zichtlijnen in de planontwikkeling kunnen worden toegevoegd, worden deze mogelijkheden ook benut.



Afbeelding 8 Links: de voormalige kosterwoning, Rhijngeesterstraatweg 39

4.5 Groen en water

Het plangebied is in de bestaande situatie bijna geheel verhard. Aan de noordrand bevindt zich een smalle strook met groen en een paar bomen. Aan de zuidzijde sluit het perceel aan op de watergang en de groene omlijsting van de begraafplaats. De planontwikkeling biedt mogelijkheden voor het verbeteren van het groen aan de randen en in het ontwerp, zowel kwantitatief als kwalitatief. Waar water in de planontwikkeling kan worden toegevoegd, worden deze mogelijkheden ook benut.

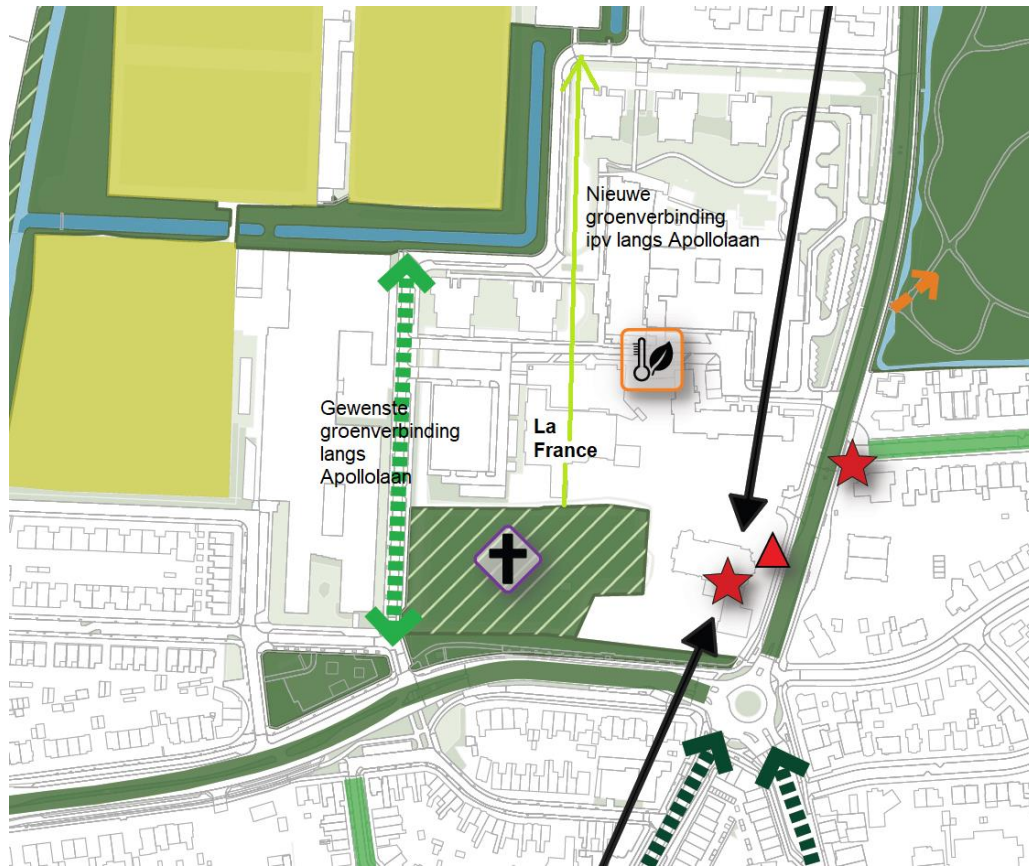
De volgende uitgangspunten voor groen en water worden aan de Ontwikkelaar gesteld voor de bouw van woningen, in aansluiting op de omgeving en in lijn van het Beleidsplan Groen & Water 2022:

- De groene zone om de begraafplaats wordt behouden en wordt doorgetrokken naar een eventueel binnenterrein van het plangebied;
- Op een natuurlijke manier wordt verbinding gezocht met de bestaande landschappelijke elementen aan de zuid- en noordzijde van het plangebied. Ten zuiden is dit de begraafplaats en ten noorden een groene verbinding met het Van Wijckersloothplein en de daaraan grenzende water- en groenelementen van de appartementencomplexen Apollolaan;
- Er wordt – waar mogelijk – gestreefd naar het behoud van bestaande bomen, groen en natuurlijke bodem;
- Er komt een kwalitatieve groene buffer tussen de appartementen grenzend aan het Van Wijckersloothplein en de ontwikkellocatie;

- Ter vermindering van hittestress, wordt het aantal vierkante meters groen in het gebied vergroot. Op de groenstructuurkaart uit het Beleidsplan Groen & Water wordt de La France-locatie aangegeven als een kwetsbaar gebied met hittestress. Gezien de beperkte ruimte zal er dak- en gevelgroen (ook wel verticaal groen) toegepast worden om het aandeel groen te vergroten;
- Op de groenstructuurkaart uit het Beleidsplan Groen & Water wordt ook een gewenste nieuwe groenverbinding aangegeven van zuid naar noord langs de Apollolaan. De ontwikkeling van La France-locatie biedt een kans om deze structuur te realiseren door het plangebied heen;
- Het ondergronds realiseren van de parkeervoorziening voor de nieuwbouw biedt kansen voor het toepassen van een groen en centraal binnenplein in de ontwikkeling;
- Vigerend beleid van Oegstgeest voor groen en water is van toepassing (Beleidsplan Groen & Water 2022-2031 d.d. 2 juni 2022). Zo is voor nieuwbouw en grondige verbouwingen o.a. de Hemelwaterverordening van toepassing;
- De Waterschapsverordening de Rijnlandse Keur van het Hoogheemraadschap van Rijnland is van toepassing;
- Hemelwater bovengronds zichtbaar maken en laten infiltreren in de ondergrond of afvoeren naar de oppervlaktewater.



Afbeelding 9 en 10 Kwalitatieve groene buffer grenzend aan Van Wijckersloothplein keert terug c.q. wordt waar mogelijk behouden



Afbeelding 11 Uitsnede Visiekaart Groen-Blauwe structuren 2022 en suggestie alternatief groenverbinding door de planlocatie

4.5.1. Ecologie

Er heeft reeds een quickscan flora en fauna plaatsgevonden. Het concept-rapport en de adviezen dienen nog goedgekeurd te worden door het bevoegd gezag. Uit de bureaustudie en biotooptoets is naar voren gekomen dat het onaannemelijk is dat met ontwikkeling van de La France-locatie vaste rust- en verblijfplaatsen worden aangetast van in de Wet natuurbescherming beschermde soorten. Nadelige effecten op beschermde flora en fauna kunnen daarom worden uitgesloten. De quickscan stelt hierop dat nader onderzoek niet nodig is.

Ten aanzien van het versterken van ecologische structuren in de omgeving (o.a. de begraafplaats) liggen er kansen door het aanbrengen van vleermuiskasten in de spouw of tegen de muur van de nieuwbouw. Eveneens kunnen vleermuisstenen ingemetseld worden. Nesting van beschermde soorten als gierzwaluwen en huismussen kan worden gestimuleerd door het aanbrengen van neststenen in de gevel. Waarbij – ten bate van schuilplaatsen voor deze soorten – het toevoegen van inheemse bomen aan het gebied de voorkeur heeft.

4.6 Duurzaamheid

De gemeente stimuleert duurzaamheidsinitiatieven die boven op de wettelijke voorschriften komen.

Vanuit duurzaamheid gelden de volgende voorwaarden:

- Het ten tijde van deze nota vigerende duurzaamheidsbeleid van de gemeente.

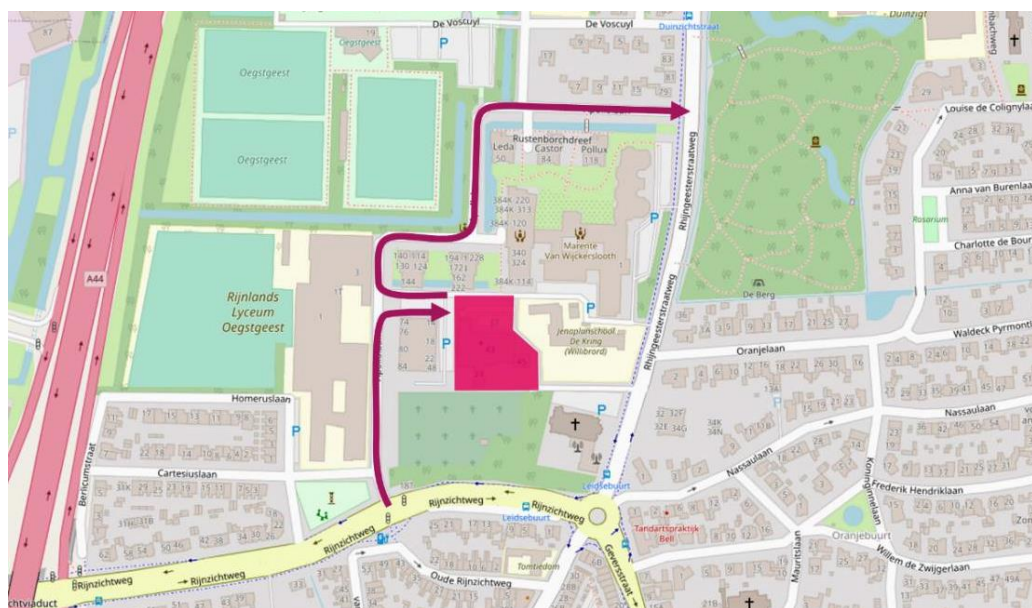
Daarnaast is in het coalitieakkoord opgenomen dat wordt ingezet op het stimuleren van zonnepanelen op daken en gevels. En dat er ook ingezet wordt op het realiseren van lokale warmtenetten gevoed door lokale warmtebronnen, waar mogelijk. Daarvoor is inzet op energiebesparing en isolatie cruciaal.

4.7 Verkeer en parkeren

In respectievelijk 2019 en 2021 zijn verkeersonderzoeken omtrent de ontwikkeling van (onder meer) de La France-locatie uitgevoerd door verkeersbureau Goudappel. Deze onderzoeken gingen uit van een ontwikkeling van respectievelijk 70 en 108 appartementen op de La France-locatie. Bij het integrale verkeersonderzoek uit 2021 is niet alleen rekening gehouden met de nieuwbouw van woningen op de La France-locatie, maar ook toekomstige ontwikkelingen in de nabij gelegen gebieden van De Geesten en Overgeest.

Deze onderzoeken concluderen dat de toename van het verkeer door ontwikkeling op de La France-locatie vooral merkbaar is op de ontsluitingswegen van en naar deze planlocatie, zijnde de Apollolaan en de Rustenborchdreef (zie afbeelding 12). Deze extra toename van verkeer kan op deze beiden wegen goed worden afgewikkeld en zorgt niet voor problemen, aldus deze verkeersonderzoeken.

Op basis van de verkeersonderzoeken lijkt de voorgestelde verkeersontsluiting mogelijk.



Afbeelding 12 Ontsluiting van planlocatie herontwikkeling La France

Willibrordrotonde

Verder van de planlocatie verspreidt het verkeer zich uiteraard op het (lokale) wegennet. De geschetste toenames uit de onderzoeken zorgen echter niet voor noemenswaardige of merkbare effecten op de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid. Hoewel de Willibrord-rotonde een bekend en druk knelpunt is in Oegstgeest, zullen de verkeersbewegingen vanaf de nieuwbouwlocatie de verkeersafwikkeling van deze rotonde niet onevenredig benadelen, aldus Goudappel.

Naar de toekomst wordt overigens een lichte verbetering verwacht van de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid op deze rotonde. Door in gebruik name van de Rijnlandroute en Leidse Ring Noord zullen verschuivingen plaats gaan vinden in de verkeersstromen van de regio.

Eénrichtingsverkeer Apollolaan

Het Rijnlands Lyceum heeft zich uitgesproken voor het behoud van het huidige éénrichtingsverkeer van de Apollolaan vanaf de Rijnzichtweg. Het lyceum geeft aan dat de verkeersveiligheid van de omvangrijke dagelijkse stroom van leerlingen op de fiets in de ochtend en middag op die wijze het beste gewaarborgd kan worden. De gemeente is voorts met het lyceum in gesprek over potentieel aanvullende verkeersveiligheid verbeterende maatregelen die in het kader van het 'Schoolzone-project' zouden kunnen worden opgepakt.

Vervolgstappen

Na het vaststellen van de NvU worden beiden verkeersonderzoeken getoetst ter check van de reeds gedane conclusies. Bij planuitwerking zal tevens aanvullend verkeersonderzoek plaatsvinden toegespitst op de concrete plannen. In dat onderzoek wordt meegenomen: de verschillende mogelijkheden om het verkeer beter en veiliger af te wikkelen rond bijvoorbeeld de Apollolaan (creëren schoolzone) en potentieel sluipverkeer via de gronden van Marente, waarbij uitgangspunt is dat suggesties voor verkeers- en veiligheid verbeterende maatregelen worden overgenomen.

Ten aanzien van de verkeersafwikkeling en -veiligheid van de Willibrordrotonde volgt de gemeente in ieder geval met belangstelling het regionale onderzoek naar een potentiële R-net route van Leiden door Oegstgeest naar Noordwijk. Een route waar de Willibrord-rotonde onderdeel van vormt. Verbetering van de verkeersafwikkeling van deze rotonde is – los van deze woningbouwontwikkeling – een prioriteit van de gemeente. Voorgenomen aanpassingen worden integraal getoetst aan de alsdan bekende plannen voor alle nabij gelegen ontwikkellocaties als La France, Kamsteeg, Overgeest en De Geesten.

4.7.1 Langzaam verkeer

In Oegstgeest zijn voorzieningen vrijwel altijd dichtbij. Het is daarom wenselijk om het gebied goed te ontsluiten voor langzaam verkeer als fietsers en voetgangers. Ook kan een doorgaande route over het gebied een mooie aanvulling zijn op de bestaande 'ommetjes'. Wel moet goed gekeken worden of het niet te druk wordt in het gebied en de verkeersveiligheid, gelet op de nabijgelegen scholen. Voor het toevoegen van een doorgaande langzaam verkeersroute aan het gebied is uitdrukkelijk medewerking nodig van de omliggende grondeigenaren, omdat een route altijd over hun grondgebied zal lopen. Dit wordt bij de verdere planuitwerking nader onderzocht.

4.7.2 Uitgangspunten

In de eerste plaats is het vigerend Oegstgeester beleid voor parkeren en verkeer van toepassing. Ter verduidelijking, dan wel aanvullend hierop zijn de volgende uitgangspunten voor verkeer aan de Ontwikkelaar gesteld voor de bouw van woningen:

- De toe te passen parkeernormen bij deze ontwikkeling zijn conform de parkeernota Oegstgeest en bedragen, inclusief bezoekersparkeren:
 - sociaal huurappartement: 1,3;
 - middenduur huurappartement: 1,3;
 - middenduur koopappartement: 1,7;
 - duur koopappartement: 1,9;
- Er kan afgeweken worden van de eis dat geparkeerd moet worden op eigen terrein waarbij het parkeren op naastgelegen privéterrein plaatsvindt en dit niet leidt tot een toename van parkeren in de openbare ruimte. Dubbelgebruik voor parkeren in de omgeving behoort tot de mogelijkheden, indien volledig en deugdelijk onderbouwd;
- Een deel van de woningen is bedoeld voor speciale doelgroepen, denk hierbij bijvoorbeeld aan Oegstgeesterhofjes en/of zorgwonen. Het is zeer aannemelijk dat voor deze doelgroep een lagere autobezit geldt. In de verdere ontwikkeling zal dit nader onderzocht worden en kan er – gemotiveerd – van een lagere parkeernorm uitgegaan worden. Een vastgestelde lagere parkeerbehoefte heeft ook een gunstig effect op de inpassing van een planontwikkeling op deze locatie. Dit zorgt namelijk voor minder toevoeging van verharding aan het gebied ten behoeve van parkeren (boven danwel ondergronds) en beperking van het verkeersbewegingen in het gebied wat gunstig is voor het leefklimaat;
- Voor het plaatsen van een in-/uitrit ten behoeve van de ondergrondse parkeergarage worden de eisen vanuit de verordening fysieke leefomgeving Oegstgeest gevolgd. Eisen die gesteld worden aan een in-/uitrit zijn onder andere:
 - mag niet ten koste gaan van openbaar groen;
 - mag niet ten koste gaan van openbare parkeerplaatsen;
- Voor het ontsluiten van het verkeer wordt gekeken naar de verkeerscirculatie op het terrein en de verkeersafwikkeling naar het openbare wegennet. Dat conform de parkeernota aansluit bij de richtlijnen gesteld in het ASVV en de NEN 2443. Bij het beoordelen van de aansluiting wordt ook de verkeersveiligheid bekeken.

4.8 Wonen

Per juni 2023 heeft het Algemeen Bestuur van Holland Rijnland de Regionale Woonagenda (RWA) voor Holland-Rijnland vastgesteld. Hierin hebben de gemeenten in de regio Holland-Rijnland met elkaar afgesproken dat het woningbouwprogramma 30% sociale huur en 35% middeldure woningbouw bevat. Vervolgens heeft de gemeenteraad van Oegstgeest in oktober 2023, in een addendum op de woonvisie, vastgelegd dat voor het woningbouwprogramma in Oegstgeest deze percentages van toepassing zijn. In principe gelden de percentages voor elk woningbouwproject. Bij nieuwbouwprojecten kan hiervan worden afgeweken indien uitzonderlijk hoge kosten en/of een bijdrage aan de ambities van de omgevingsvisie wordt gedaan. Voor La France wordt van deze verdeling afgeweken met 30% sociale huur en 25% middeldure huur omdat:

- de ontwikkeling van de La France-locatie loopt al geruime tijd, waarbij steeds is uitgegaan van lagere normen. De nu voorgestelde normen liggen tussen de oude en de nieuwe norm in;
- er zijn hogere kosten dan gebruikelijk vanwege:
 - de wens om het parkeren ondergronds - uit het zicht - te realiseren;
 - het realiseren van woningbouw in een historische omgeving; een belangrijk en oorspronkelijk katholiek ensemble (kerk met pastorie, de oude pastorie, het patronaatsgebouw en een nabijgelegen basisschool 'De Kring');
- de bijdrage aan de ambities van het omgevingsvisie betreft:
 - het realiseren van woningen geschikt voor mensen die (zware) zorg nodig hebben;
 - het realiseren van een woonvoorziening voor de Oegstgeesterhofjes.

4.8.1 Zorgcombinatie met Marente

Vanwege de vergrijzing is er een grote groep ouderen met een zorgvraag die langer zelfstandig blijft wonen. In combinatie met de toename van eenpersoonshuishoudens en de afbouw van intramurale woonzorgvoorzieningen leidt dit tot een snelgroeibende behoefte aan een nieuwe woonvormen. Hierbij is het nodig dat de woning toegankelijk is en er zorg aan huis geleverd kan worden. Om eenzaamheid te verminderen en informele zorg en ondersteuning te bevorderen zijn sociale contacten in de directe woonomgeving, mee kunnen doen, er toe doen en vriendschap en gezelligheid belangrijke ingrediënten voor nieuwe integrale woonconcepten.

Marente ziet het project La France als een kans om een woonconcept te creëren waarin met elkaar wordt gewerkt aan een levendige gemeenschap en bewoners met een zorgvraag langer hun zelfstandigheid kunnen behouden. Een samenwerking met Oegstgeester Hofjes zal dit versterken.

4.8.2 Uitgangspunten

Dit geeft de volgende uitgangspunten aan de Ontwikkelaar voor de bouw van woningen:

- Te hanteren verdeling van 30% sociaal, 25% middelduur en 45% duur;
- In het coalitieakkoord 2022-2026 is aangegeven dat deze locatie zich leent voor onder andere starterswoningen en zorgwoningen door de nabijheid van het bestaande zorgcentrum;
- Op de La France-locatie dienen starterswoningen en levensloopbestendige woningen terug te komen in het sociale deel van het programma;
- De woningen dragen bij aan een levendige gemeenschap en sociale cohesie. Dit uitgangspunt kan bijvoorbeeld uitgewerkt worden door een organisatie als de Oegstgeesterhofjes een duidelijke plek te geven of door het realiseren van een gemeenschappelijke ruimte.
- De woningen dragen bij aan de doorstroom op de lokale woningmarkt. Bij het in de markt zetten van deze woningen is nadrukkelijk aandacht voor de nabije voorzieningen (huisarts, fysiotherapeut, Marente, etc.) en de bijzondere positie van de locatie in de Oegstgeester historie;
- Er worden woningen gerealiseerd die geschikt zijn om zorg aan huis te laten leveren. De nabijheid van het zorgcentrum aan de Van Wijckerslootplein is daarbij een meerwaarde;
- Vigerend beleid voor woningbouw, zoals de woonvisie, inclusief het addendum op de woonvisie, en de doelgroepenverordening (<https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2021-241048.html>) is van toepassing alsmede toewijzing conform de

huisvestingsverordening en beleidsregel lokaal maatwerk 2020 of diens opvolger(s), voor zover daar in deze paragraaf niet van wordt afgeweken;

- De sociale huurwoningen worden geëxploiteerd door een toegelaten instelling voor sociale woningen. De Ontwikkelaar voert hierover gesprekken met MeerWonen.

4.9 Sociale verbindingen in de wijk

Woningbouwontwikkeling op de voormalige La France-locatie biedt kansen om de onderlinge verbondenheid tussen de inwoners van het nieuwe complex en omliggende complexen met elkaar te versterken, waarbij tevens voorzien wordt in de maatschappelijke vraag naar zorgcombinaties. Denk daarbij tevens aan synergiekansen gelet op de in de directe omgeving gehuisveste maatschappelijke voorzieningen als onderwijsinstellingen, buitenschoolse opvang, speelruimte en sportaccommodaties.

4.10 Omgevingseffecten

4.10.1 Bezinning

Een bezonningsstudie wordt uitgevoerd door de ontwikkelaar voordat de ruimtelijke procedure aanvangt. Dit onderzoek wordt door de omgevingsdienst getoetst.

4.10.2 Milieuzonering

Bij het realiseren van woningen in het gebied dient gekeken te worden of de woningen voldoende afstand houden tot bedrijven en/of voorzieningen. Dit om overlast te voorkomen. In de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG zijn richtafstanden opgenomen voor verschillende functies. Als aan deze richtafstanden wordt voldaan, is er in principe sprake van een goede ruimtelijke ordening.

In de directe nabijheid van de locatie zijn geen bedrijven gevestigd. Wel ligt naast het gebied een basisschool. Voor scholen geldt een richtafstand van 10 meter indien er sprake is van een gemengd gebied. In het ontwerp moet rekening worden gehouden met deze afstand.

4.10.3 BLVC-document

De La France-locatie is middenin een druk bebouwde omgeving gesitueerd en via de openbare weg niet ontsloten. Het plangebied is alleen bereikbaar via de percelen van derden. In de directe nabijheid van de planlocatie zijn daarbij twee scholen gesitueerd voor basis en voortgezet onderwijs, namelijk de RK Jenaplanschool 'De Kring' en het Rijnlands Lyceum. Alsmede zorginstellingen met kwetsbare ouderen.

De gemeente hecht mede daartoe grote waarde aan het optimaal reguleren en het beperken van de overlast door bouwverkeer voor bewoners en schoolverkeer ten behoeve van de nieuwbouwontwikkeling. Een uitgewerkt BLVC-document ([Wat is BLVC? | BLVC](#)) dient daartoe te worden toegevoegd als verplicht onderdeel van de planologische procedure. Door het verplicht stellen van BLVC en Bouwveiligheidsplannen wordt bereikt dat maatregelen voor de bereikbaarheid,

leefbaarheid, (bouw)veiligheid en communicatie al vroeg in de planvorming ter sprake komen en daardoor integraal deel uitmaken van het project en het bestek.

Het hiertoe benodigde BLVC-plan stelt de Ontwikkelaar op. Hierin wordt beschreven hoe de Bereikbaarheid, Leefbaarheid en Veiligheid in de bouwfase wordt gewaarborgd in het gebied. En hoe men daarover communiceert naar belanghebbenden/omwonenden, ook een uitgewerkt communicatieplan is vast onderdeel van dit plan. Zaken zoals de aanvoer van bouwmaterialen, de (verkeers)veiligheid door bijvoorbeeld het inzetten van verkeersregelaars, werktijden etc. worden beschreven.

5. Proces en procedure

5.1 Rol gemeente

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

Voor de ontwikkeling zal een vergunningsaanvraag met een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa) aangevraagd worden (zie 5.2). Hiervoor zal de uitgebreide procedure doorlopen worden, met de mogelijkheid voor een ieder tot het indienen van zienswijzen. Ook zal het plan voorgelegd worden aan de relevante overlegpartners.

5.2 Uitgangspunten buitenplanse omgevingsactiviteit (BOPA)

Met de invoering van de Omgevingswet zijn de processen voor het juridisch planologisch mogelijk maken van ontwikkelingen veranderd. In hoofdlijnen zijn er twee mogelijkheden:

- aanpassen van het Omgevingsplan (de opvolger van het bestemmingsplan);
- een omgevingsvergunning met buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa).

Bij een wijziging van het Omgevingsplan zal daarna nog een omgevingsvergunning moeten worden aangevraagd. Bij de omgevingsvergunning met bopa zal op termijn het Omgevingsplan in overeenstemming met de omgevingsvergunning gebracht moeten worden. Op de omgevingsvergunning kan zowel de reguliere als de uitgebreide procedure van toepassing zijn. Deze processen en de voor- en nadelen daarvan zijn in de Technische briefing voor de gemeenteraad van maart 2024 nader toegelicht.

Voorafgaand aan de procedure wordt een NvU vastgesteld door de raad. Daarmee worden al aan de voorkant de uitgangspunten voor een verdere planuitwerking benoemd. Dit geeft duidelijkheid voor zowel raad, de ontwikkelaar en omwonenden/belanghebbenden.

Welke procedure het meest geschikt is, hangt af van het te ontwikkelen plan.

Ambtelijk is het voorstel om:

1. een BOPA-procedure (8 weken) te voeren voor ontwikkelingen met een geringe omvang en gevolgen voor de leefomgeving;
2. een BOPA-procedure (26 weken) te voeren voor ontwikkelingen met een grotere omvang en gevolgen voor de leefomgeving;
3. een omgevingsplanprocedure (26 weken) op te stellen voor gebiedsontwikkelingen met een flinke omvang en gevolgen voor de leefomgeving.

De La France-locatie is relatief klein, de ruimtelijke inpasbaarheid is echter lastig. Daarnaast heeft de komst van nieuwbouw op deze locatie vanzelfsprekend veel impact op de buurt. Het voorstel is dan ook om te kiezen voor scenario 2: een Bopa volgens de uitgebreide procedure. Daarbij wordt het ontwerp voor 6 weken ter inzage gelegd en kunnen omwonenden een zienswijze indienen. Voordeel van de zienswijze is dat dit onderdeel is van het vergunningstraject en het plan dus nog voor vaststelling aangepast kan worden als de zienswijzen daar aanleiding toe geven.

5.3 Overeenkomst gemeente - Ontwikkelaar

Er wordt een anterieure overeenkomst met de Ontwikkelaar aangegaan. Hierin is onder meer opgenomen hoe de kostenverdeling plaatsvindt. Uitgangspunt is dat de gemeentelijke kosten volledig worden gedekt door de Ontwikkelaar. Ook de uitgangspunten van deze NvU worden anterieur vastgelegd. De anterieure overeenkomst wordt aan het college voorgelegd ter goedkeuring. Voorafgaand aan het aangaan van de anterieure overeenkomst, zal het college een intentieovereenkomst met de Ontwikkelaar aangaan. Zodra de planuitwerking daarvoor rijp is, gaan het college en Ontwikkelaar over tot het afsluiten van een anterieure overeenkomst. Tot die tijd bereikt de gemeente zekerheid ten aanzien van haar kostenverhaal voor de planontwikkeling tot nu toe middels de intentieovereenkomst.

5.4 Participatie

In de Omgevingsvisie gaat de planbeoordeling meer integraal plaats vinden; initiatieven moeten passen binnen de visie en de initiatieven met de meeste maatschappelijke meerwaarde krijgen prioriteit.

De verdere uitwerking van dit initiatief binnen de kaders van deze NvU stemt de Ontwikkelaar af met belanghebbenden middels participatie. De Ontwikkelaar stelt hiervoor een participatieplan op, volgens:

- De Leidraad voor participatie in Oegstgeest (LVP) d.d. 28 april 2020 (vastgesteld op 25 juni 2020);

Spelregels voor participatie bij omgevingsvergunningen onder de Omgevingswet, aanvulling op de Leidraad voor participatie in Oegstgeest en het Plan van Aanpak;

- Handreiking 'In gesprek met de omgeving'.

De gemeente toetst het plan en de verwerking van de uitkomsten. Kennis uit eerdere bijeenkomsten die de Ontwikkelaar heeft georganiseerd kunnen worden meegenomen als nuttige informatie maar ontslaat hen niet een nieuw participatie traject te starten over de nieuwe plannen.

Tussen de Ontwikkelaar en de gemeente frequent afstemming zijn over de planontwikkeling waarbij op kwaliteit en vigerend beleid wordt getoetst.

6. Conclusie

Gelet op de voorgaande geschetste voorwaarden van deze ontwikkellocatie ten aanzien van volume, parkeren, woonprogramma, cultuurhistorische waarden, groen & water en verkeersafwikkeling lijkt deze locatie geschikt voor de realisatie van circa 100 woningen. Waarbij met aandacht en zorg voor de cultuurhistorische waarden van het oude Katholieke verenigingsleven en de directe leefomgeving, een waardevolle toevoeging aan het woonaanbod in Oegstgeest kan worden gerealiseerd van onder meer starterswoningen. Vanwege de nabijheid van Marente kunnen voorts doeltreffende zorgcombinaties gemaakt worden passend bij de actuele zorgvraag en is er in het project aandacht voor het initiatief Oegstgeester Hofjes.