

# VAN DER FELTZ

a d v o c a t e n

## AANTEKENEN

Gemeente Oegstgeest  
t.a.v. het college van burgemeester en wethouders  
Postbus 1270  
2340 BG Oegstgeest

Datum: 23 augustus 2021  
Onze ref.: 20217127/WBO T: +31 70 31 31 065  
Uw ref.: Ontwerpbestemmingsplan 'De Geesten' M: +31 6 25 09 71 35  
Van: W.J. Bosma en R.N. van der Velde, advocaten E: bosma@feltz.nl

Betreft: Zienswijze Ontwerpbestemmingsplan 'De Geesten'

## AANVULLENDE ZIENSWIJZE

Geacht College,

### I. Inleiding

1. Hierbij dienen wij namens cliënten, de heer H.C. van der Velde en mevrouw G.S.M. Nikken-Van der Velde (hierna tezamen en in enkelvoud aangeduid als: "Van der Velde"), die woonachtig zijn op de Rhijngheesterstraatweg 9 te Oegstgeest, maar die te dezer zake woonplaats hebben gekozen ten kantore van Van der Feltz advocaten te (Postbus 85615, 2508 CH) Den Haag, de aanvullende gronden van de zienswijze met betrekking tot het Ontwerpbestemmingsplan 'De Geesten' (hierna: het "ontwerpbestemmingsplan") in.
2. Bij schrijven van 12 augustus jl. hebt u Van der Velde tot en met 26 augustus 2021 de gelegenheid gegeven de gronden van de zienswijze aan te vullen, zodat deze aanvullende zienswijze u tijdig bereikt.

### II. Het ontwerpbestemmingsplan

3. Deze zienswijze richt zich tegen alle onderdelen (en locaties) van het ontwerpbestemmingsplan, zoals dit van 25 juni 2021 tot en met 6 augustus 2021 ter inzage is gelegd (zie **bijlage 1**). De zienswijze richt zich specifiek tegen de mogelijkheid in het bestemmingsplan om een schoolgebouw van aanzienlijke omvang te plaatsen dat direct grenst aan het perceel van Van der Velde.

Van der Feltz advocaten | Javastraat 22 2585 AN Den Haag | Postbus 85615 2508 CH Den Haag  
T: +31 (0)70 31 31 050 | E: info@feltz.nl | W: www.feltz.nl

4. Het ontwerpbestemmingsplan maakt het mogelijk om op de locatie van de (voormalige) Julianaschool een vestiging van de Leo Kannerschool te realiseren. Zowel onder het bestemmingsplan 'Wilhelminapark en geesten', vastgesteld op 18 februari 2010 (hierna: het "vigerende bestemmingsplan"), als het ontwerpbestemmingsplan heeft de grond van dit perceel de bestemming 'Maatschappelijk'. Om de komst van de Leo Kannerschool planologisch mogelijk te maken zijn de bebouwingsmogelijkheden in het ontwerpbestemmingsplan veranderd (verruimd) ten opzichte van de bebouwingsmogelijkheden in het vigerende bestemmingsplan. Van der Velde acht deze nieuwe bebouwingsmogelijkheden in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

### III. Gronden van de zienswijze

5. In het navolgende worden enkele concrete bezwaren tegen enkele specifieke onderdelen van het ontwerpbestemmingsplan genoemd en nader toegelicht, maar daaruit kan niet worden afgeleid dat Van der Velde tegen de overige onderdelen geen bezwaar heeft. Van der Velde behoudt zich gelet op het voorgaande het recht om deze zienswijze aan te vullen.

#### *Ter inzagelegging twee ontwerpbestemmingsplannen*

6. Het ontwerpbestemmingsplan 'De Geesten' met identificatiecode NL.IMRO.0579,BPDeGeesten-ON01 is van 12 juni 2020 tot 24 juli 2020 ter inzage gelegd. Het ontwerpbestemmingsplan 'De geesten' met identificatiecode NL.IMRO.0579.BPDeGeesten-ON02 is van 25 juni tot 6 augustus 2021 ter inzage gelegd.
7. Het is niet duidelijk of het ontwerpbestemmingsplan uit 2020 is ingetrokken. Daarnaast is niet duidelijk wat er in het ontwerpbestemmingsplan van 2021 ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan uit 2020 is veranderd. Dit wordt immers niet toegelicht.
8. Nu niet duidelijk is of het ontwerpbestemmingsplan van 2020 is ingetrokken en op welke punten dit ontwerpbestemmingsplan concreet verschilt van het ontwerpbestemmingsplan van 2021, moeten in het kader van de rechtszekerheid de ontwerpbestemmingsplannen uit 2020 en 2021 allebei worden ingetrokken en dient er vervolgens één bestemmingsplan opnieuw als ontwerp ter inzage te worden gelegd.

#### *Beschermd dorpsgezicht Wilhelminapark en Geesten*

9. Het plangebied ligt binnen het beschermd dorpsgezicht Wilhelminapark en Geesten. Kenmerkend voor het dorpsgezicht Wilhelminapark en Geesten zijn op grond van de toelichting bij het besluit tot aanwijzing van het beschermd dorpsgezicht Wilhelminapark en Geesten (de zogenoemde redengevende omschrijving; zie **bijlage 2**):
  - de landschappelijke aanleg uit de 19<sup>e</sup> eeuw;
  - de bewaard gebleven oorspronkelijke verkaveling;

- het kasteel Endegeest;
- vrijstaande bebouwing in het groen met gelijkwaardige gevelzijden;
- de bosaanleg;
- de open ruimten in de vorm van weiden;
- de waardevolle doorzichten en zichtlijnen;
- de villabebouwing uit de 18<sup>e</sup>, 19<sup>e</sup> en begin 20<sup>e</sup> eeuw;
- de lanen.

10. In de toelichting bij het besluit tot aanwijzing van het beschermd dorpsgezicht Wilhelminapark en Geesten is het volgende doel van de aanwijzing opgenomen:

*‘Doel van de aanwijzing is de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende structuur en ruimtelijke kwaliteit van het gebied te onderkennen als zwaarwegend belang bij de toekomstige ontwikkelingen binnen het gebied. De aanwijzing beoogt op die wijze een basis te bieden voor een ruimtelijke ontwikkeling die inspeelt op de aanwezige kwaliteiten, daarvan gebruikmaakt en daarop voortbouwt.’*

11. Uit deze toelichting komt uitdrukkelijk naar voren dat de karakteristieke, samenhangende structuur en de ruimtelijke kwaliteit van het gebied een zwaarwegend belang is waarmee rekening moet worden gehouden bij de ontwikkeling van het gebied binnen het beschermd dorpsgezicht Wilhelminapark en Geesten. Bij de ontwikkelingsmogelijkheden in het ontwerpbestemmingsplan moet dus worden gekeken of de ontwikkeling past binnen de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende structuur en ruimtelijke kwaliteit van het beschermd dorpsgezicht Wilhelminapark en Geesten.
12. In het ontwerpbestemmingplan is ter bescherming van het beschermd dorpsgezicht Wilhelminapark en Geesten de dubbelbestemming ‘Waarde - Cultuurhistorie’ opgenomen. Op grond van artikel 24.1 van de planregels zijn de voor ‘Waarde - Cultuurhistorie’ aangewezen gronden mede bestemd voor het behoud, het herstel, en de ontwikkeling van de met het beschermd dorpsgezicht verbonden cultuurhistorische waarden.
13. Op grond van artikel 24.2 van het de planregels kunnen burgemeester en wethouders nadere eisen stellen ter bescherming van het beschermd dorpsgezicht Wilhelminapark en Geesten ten aanzien van de plaats, goothoogte, bouwhoogte, dakvorm en dakhelling van gebouwen, bijgebouwen en andere bouwwerken en de onderlinge situering. Nadere eisen kunnen gesteld worden als dat vanuit het oogpunt van het behoud en/of herstel van bouwwerken met monumentale en cultuurhistorische waarden noodzakelijk is. Voordat de eisen kunnen worden gesteld, moet advies zijn ingewonnen van de gemeentelijke monumentencommissie.

14. De bepalingen uit artikel 24 van de planregels zijn volgens Van der Velde echter niet voldoende om de karakteristieke, samenhangende structuur en de ruimtelijke kwaliteit van het gebied te waarborgen. Om het beschermd dorpsgezicht Wilhelminapark en Geesten te beschermen is het van belang om in het ontwerpbestemmingsplan al eisen te stellen met betrekking tot de maatvoering. Hierbij dient enerzijds te worden gekeken naar de karakteristiek van de bestaande bebouwing en anderzijds moet worden beoordeeld wat de bebouwingsmogelijkheden zijn op het bouwvlak in het vigerende bestemmingsplan. Als de bebouwingsmogelijkheden aanzienlijk verschillen ten opzichte van de bestaande mogelijkheden is de kans op verstoring van het beschermd dorpsgezicht groter.
15. Aangezien het hier gaat om een zwaarwegend belang acht Van der Velde de beperkte planregels met betrekking tot het beschermd dorpsgezicht Wilhelminapark en Geesten niet voldoende om op een juiste manier invulling te geven aan dit zwaarwegende belang. Dit zal hierna worden toegelicht, specifiek met betrekking tot de locatie van de beoogde Leo Kannerschool.

*Beschermd dorpsgezicht Wilhelminapark en Geesten - Leo Kannerschool*

16. Van der Velde stelt dat met de ruime(re) bebouwingsmogelijkheden op de beoogde locatie van de toekomstige Leo Kannerschool niet voldoende invulling wordt gegeven aan de bescherming van het beschermd dorpsgezicht Wilhelminapark en Geesten.
17. Op de beoogde locatie van de toekomstige Leo Kannerschool geldt op grond van de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan een maximaal bebouwd oppervlak van 2.600 m<sup>2</sup> en een maximale bouwhoogte van 13.5 meter. Onder het vigerende bestemmingsplan geldt voor dezelfde gronden een bouwhoogte van slechts 4 meter. Het ontwerpbestemmingsplan maakt dus bebouwing mogelijk die maar liefst 9.5 meter hoger is ten opzichte van de bouwhoogte zoals onder het vigerende bestemmingsplan mogelijk is. Daar komt nog bij dat artikel 30.1 van de planregels een binnenplanse afwijking mogelijk maakt van 10%, waardoor het maximaal bebouwd oppervlak en de maximale bouwhoogte nog eens 10% kunnen toenemen.
18. Kenmerkend aan het beschermd dorpsgezicht Wilhelminapark en Geesten is onder andere de villabebouwing. Daarnaast zijn ook de bosaanleg en de waardevolle doorzichten en zichtlijnen kenmerkend. Het ontwerpbestemmingsplan maakt ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan veel hogere bebouwing mogelijk en daarnaast mag een veel aanzienlijker oppervlak bebouwd worden. Van der Velde is van mening dat de omvangrijkere en hogere bebouwing afbreuk doen aan het beschermd dorpsgezicht Wilhelminapark en Geesten, doordat de bebouwing niet past bij de bestaande villabebouwing, de bosaanleg minder op de voorgrond aanwezig zal zijn en doordat als gevolg van de bebouwing doorzichten en zichtlijnen verdwijnen.

19. Hierbij dient volgens Van der Velde ook meegewogen te worden dat zijn perceel, het perceel ten noorden van de beoogde locatie voor de Leo Kannerschool, een Rijksmonument is en daarmee een belangrijk onderdeel vormt van het beschermd dorpsgezicht Wilhelminapark en Geesten. Het realiseren van een aanzienlijk schoolgebouw op deze locatie doet daarom des te meer afbreuk aan het beschermd dorpsgezicht Wilhelminapark en Geesten. In dit kader dient dan ook een grotere afstand aangehouden te worden van bebouwing tot het perceel van Van der Velde.
20. Van der Velde stelt dat de voornoemde bebouwingsmogelijkheden in het ontwerpbestemmingsplan niet te rijmen zijn met de doelstellingen van het beschermd dorpsgezicht Wilhelminapark en Geesten. De gemeenteraad dient het ontwerpbestemmingsplan met de hiervoor beschreven bebouwingsmogelijkheden dan ook niet vast te stellen. De toegestane bouwhoogte en -massa dienen eerst aanzienlijk te worden beperkt, en er dient te worden voorzien in een verplichting om een grotere afstand aan te houden ten opzichte van het perceel van Van der Velde.

#### *Welstandsnormen in bestemmingsplan*

21. Van der Velde geeft daarnaast aan dat het voor de bescherming van het beschermd dorpsgezicht van belang is om welstandsnormen op te nemen in de planregels van het ontwerpbestemmingsplan. Welstandsnormen worden in beginsel niet opgenomen in een bestemmingsplan. Hier kan evenwel een uitzondering op worden gemaakt indien de welstandsnormen dienen ter bescherming van een beschermd dorpsgezicht.<sup>1</sup>
22. Volgens de Welstandsnota van de gemeente Oegstgeest is de waarde van het onderhavige gebied vooral gelegen in het samenspel tussen de bebouwing, openbare ruimte en groen. Dit samenspel komt onder druk te staan als gevolg van afwijkende nieuwbouw. In de Welstandsnota is opgenomen dat bij de beoordeling van bouwplannen wordt getoetst aan verschillende criteria waaronder het materiaal en de kleuren van de bebouwing, groene doorzichten en ruime tuinen.
23. Van der Velde is van mening dat het voor het beschermen van het beschermd dorpsgezicht van belang is om specifieke welstandsnormen op te nemen in het ontwerpbestemmingsplan. Op deze manier wordt een grotere en betere waarborg gecreëerd dat er enkel bebouwing gerealiseerd kan worden die past binnen het beschermd dorpsgezicht Wilhelminapark en Geesten.
24. Deze welstandsnormen dienen in ieder geval opgenomen te worden voor bebouwing op de beoogde locatie van de toekomstige Leo Kannerschool. Deze locatie bevindt zich namelijk op een belangrijk onderdeel van het beschermd dorpsgezicht aangezien het aangrenzende perceel van de beoogde locatie van de toekomstige Leo Kannerschool, het perceel van Van der Velde, een Rijksmonument is.

---

<sup>1</sup> Zie ABRvS 26 november 2014, ECLI:NL:RVS:2014:4240, r.o. 5.5.1.

### *Verkeersintensiteit*

25. Het ontwerpbestemmingsplan maakt een vestiging van de Leo Kannerschool mogelijk. In het Verkeersonderzoek bestemmingsplan De Geesten (hierna: het “verkeersonderzoek”) is voor deze functie de verkeersgeneratie berekend. Bij volledige benutting zorgt de komst van de Leo Kannerschool volgens dit verkeersonderzoek voor 510 extra verkeersbewegingen per werkdag.<sup>2</sup>
26. Naast de komst van de Leo Kannerschool zijn er ook andere ontwikkelingen, die het ontwerpbestemmingsplan mogelijk maakt, die zorgen voor méér verkeersbewegingen in het plangebied. In totaal gaat het volgens het verkeersonderzoek om een verkeerstoename van in totaal maar liefst 2.070 verkeersbewegingen per etmaal.<sup>3</sup> Daarnaast is er op 7 juli jl. een omgevingsvergunning verleend voor de tijdelijke huisvesting van statushouders en spoedzoekers, waardoor het aantal verkeersbewegingen nog meer zal toenemen. Onduidelijk is of hiermee rekening is gehouden.
27. In de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan wordt gesproken over een verkeerstoename van 410 motorvoertuigen per etmaal vanwege de nieuwe ontwikkelingen in het ontwerpbestemmingsplan, bovenop de autonome ontwikkelingen. Dit komt niet overeen met hetgeen dat is opgenomen in het verkeersonderzoek. Uit het verkeersonderzoek volgt namelijk dat alleen de komst van Leo Kannerschool al zorgt voor een toename van 510 verkeersbewegingen per werkdag. Daarnaast zorgt de uitbreiding van de horecamogelijkheid in het kasteel voor een toename van 390 verkeersbewegingen per werkdag.
28. Dit verschil valt te verklaren doordat in de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan de onder het vigerende bestemmingsplan bestaande, maar nog niet gerealiseerde, ontwikkelmogelijkheden worden gerekend tot de autonome ontwikkeling. Dit is echter niet terecht. Het feit dat deze ontwikkelingen, die mogelijk zijn onder het vigerende bestemmingsplan, nog niet zijn gerealiseerd en het ontwerpbestemmingsplan dezelfde ontwikkelingen (weer) mogelijk maakt, betekent immers niet dat het verkeer dat afkomstig is van deze ontwikkelingen tot de autonome verkeersgroei kan worden gerekend. Deze groei is immers nog te beïnvloeden, door deze (nog niet gerealiseerde) ontwikkelingen al of niet opnieuw toe te staan. Bij de toetsing van het ontwerpbestemmingsplan moeten de ruimtelijke gevolgen van het voorliggende plan integraal worden beoordeeld. Het feit dat het vigerende bestemmingsplan deze ontwikkelingen ook al mogelijk maakte, doet hier niets aan af.
29. Uit het voorgaande moet worden geconcludeerd dat in het ontwerpbestemmingsplan niet redelijkerwijs kan worden uitgegaan van een toename van 410 motorvoertuigen per

---

<sup>2</sup> Verkeersonderzoek p. 8.

<sup>3</sup> Verkeersonderzoek p. 8.

etmaal vanwege de nieuwe ontwikkelmogelijkheden. Het ontwerpbestemmingsplan geeft daarmee een verkeerde voorstelling van zaken. Dit betekent dat de plantoelichting moet worden aangepast en het ontwerpbestemmingsplan met de gewijzigde toelichting opnieuw ter inzage moet worden gelegd.

30. Daarnaast merkt Van der Velde op dat het verkeersonderzoek zelf verschillende onzorgvuldigheden bevat. Zo wordt gezegd dat de komst van de Leo Kannerschool zorgt voor 510 extra verkeersbewegingen per werkdag. In de totale verkeersgeneratie wordt echter rekening gehouden met 513 verkeersbewegingen per werkdag. Daarnaast wordt de volgende rekensom gemaakt:  $513 + 390 + 750 = 1.652$ . De uitkomst van deze som zou echter 1.653 moeten zijn. Van der Velde concludeert dan ook dat ook het verkeersonderzoek zelf onzorgvuldig is.
31. Van der Velde kan niet uitsluiten dat deze onzorgvuldigheden ook kleven aan (en doorwerken in) andere conclusies die in het verkeersonderzoek worden getrokken, onder meer voor wat betreft de te nemen maatregelen. Specifiek met betrekking tot de maatregelen merkt Van der Velde dan ook het volgende op. In het verkeersonderzoek is aangegeven dat de Rhijngeesterstraatweg ter hoogte van ongeveer het gemeentehuis en de Wilibrordrotonde een te smal profiel heeft dat niet aan de ontwerprichtlijnen voldoet. Met de komst van het ontwerpbestemmingsplan neemt het belang van het veranderen van het profiel van dit deel van de Rhijngeesterstraatweg toe, zo volgt ook uit het verkeersonderzoek. Van der Velde merkt op dat in het ontwerpbestemmingsplan - zonder verdere toelichting - niets is gedaan met het advies uit het verkeersonderzoek om het profiel van de Rhijngeesterstraatweg te veranderen.
32. Van de Velde stelt dat aldus op een onzorgvuldige en onjuiste manier invulling is gegeven aan het verkeersonderzoek. Volgens Van der Velde moet dit leiden tot de conclusie dat de verkeersveiligheid met betrekking tot de ontwikkelingen waar het onderhavige ontwerpbestemmingsplan in voorziet onvoldoende is geborgd. Geconcludeerd moet worden dat het ontwerpbestemmingsplan niet zonder nadere beoordeling en borging kan worden vastgesteld.

#### *Parkeren*

33. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen dat de Leo Kannerschool en het benodigde parkeerterrein kwalitatief hoogwaardig worden ingepast in de groene omgeving. Op grond van artikel 32.2.1 van de planregels mag een bouwwerk pas worden gebouwd of van functie worden gewijzigd wanneer op eigen terrein in voldoende parkeergelegenheid is voorzien.
34. Uit het verkeersonderzoek is gebleken dat het aantal verkeersbewegingen van de Leo Kannerschool per werkdag toeneemt met 510 verkeersbewegingen. Dit zal veelal gaan om personeel dat van en naar de school reist en om verkeersbewegingen die

samenhangen met het halen en brengen van de leerlingen van de Leo Kannerschool. Dit betekent dat het aantal verkeersbewegingen zich niet evenredig over de dag verspreidt maar dat er pieken zijn op de momenten dat de school open gaat en sluit. Dit zorgt op die momenten voor een grote toename in de verkeersintensiteit en de parkeerbehoefte op de locatie van de beoogde toekomstige Leo Kannerschool. Als er te weinig ruimte is voor al dit verkeer, zal er niet alleen onvoldoende parkeerruimte voorhanden zijn (met alle gevolgen voor de omgeving van dien), maar zullen de wegen rondom de beoogde locatie van de toekomstige Leo Kannerschool dichtslibben door de grote hoeveelheid auto's. Uit het ontwerpbestemmingsplan blijkt niet dat hier voldoende rekening mee is gehouden.

35. Artikel 32.2.1. van de planregels voorziet weliswaar in de regel dat een bouwwerk pas mag worden gebouwd of van functie mag wijzigen als er voldoende parkeergelegenheid is, maar dan moet op voorhand wel duidelijk zijn dat die ruimte er is, inachtgenomen de bouwmogelijkheden van een perceel. In de planregels is bovendien niet vastgelegd dat de parkeergelegenheid kwalitatief hoogwaardig in de groene omgeving moet worden ingepast, zoals wel is opgenomen in de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan.
36. Van der Velde stelt dat in de planregels aldus niet voldoende is gewaarborgd dat bij de realisering van parkeergelegenheid voldoende rekening wordt gehouden met de groene omgeving, althans dat parkeergelegenheid groen wordt ingepast. Van der Velde acht het dan ook van belang dat in de planregels een voorwaardelijke verplichting wordt opgenomen dat een bouwwerk pas mag worden gebouwd of van functie mag wijzigen als de parkeergelegenheid kwalitatief hoogwaardig in de groene omgeving wordt ingepast, bij voorkeur met verwijzing naar een concreet inrichtingsplan.

#### **IV. Conclusie**

37. Gelet op het voorgaande acht Van der Velde het ontwerpbestemmingsplan in strijd met de goede ruimtelijke ordening. Van der Velde verzoekt om het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen zonder rekening te houden met het voorgaande.
38. Concreet stelt Van der Velde dat in ieder geval de volgende punten in het ontwerpbestemmingsplan moeten worden aangepast:
  - De maximale bouwhoogte op de beoogde locatie van de toekomstige Leo Kannerschool moet worden verlaagd, althans niet worden verruimd ten opzichte van de bestaande bouwmogelijkheden;
  - Er moet worden voorzien in een verplichting om een grotere afstand aan te houden tussen het nieuwe gebouw van de Leo Kannerschool en het perceel van Van der Velde;
  - Het maximaal bebouwd oppervlak op de beoogde locatie van de Leo Kannerschool moet worden beperkt;



- De verkeersveiligheid dient te worden geborgd door het nemen van maatregelen en de ontwikkelingen waarin het voorliggende ontwerpbestemmingsplan zouden niet eerder mogen worden gerealiseerd dan nadat deze maatregelen zijn genomen;
- Er moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid van de nieuwe school en een groene inpassing van deze parkeergelegenheid.

Met vriendelijke groet,

W.J. Bosma en R.N. van der Velde

Bijlagen

- Bijlage 1: Aankondiging terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan “Geesten”, d.d. 25 juni 2021, Staatscourant 2021, 33216;
- Bijlage 2: Toelichting bij het besluit tot aanwijzing van het beschermd dorpsgezicht Wilhelminapark en Geesten;