

Analyse ladderonderbouwing

Inleiding

In de Ladderonderbouwing De Geesten Oegstgeest 8 juni 2021 (bijlage 4 bij BP De Geesten) worden een zestal gebouwen op het Landgoed Endegeest genoemd, namelijk het Kasteel Endegeest, het Dienstengebouw, het Gezondheidscentrum, het Weidepaviljoen, het TD-gebouw en het gebouw op het westelijk bouwvlak bij de Endegeesterstraatweg, hebben als bestemming de functie Maatschappelijk -2 gekregen. In artikel 13.1 van de Planregels zijn in de omschrijving van Maatschappelijk -2 o.a. de volgende bestemmingen opgenomen.

De voor 'Maatschappelijk - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- c. voorzieningen ten behoeve van middelbaar en hoger onderwijs en wetenschappelijk onderzoek;
- d. voorzieningen ten dienste van wetenschappelijke instellingen en instituten op zowel onderzoeks- en ontwikkelingsgebied en ook kantoorfuncties in de dienstverlenende sector;
- e. voorzieningen ten behoeve van centrale diensten en maatschappelijke dienstverlening van het onderwijs, zoals een bestuurscentrum en rekencentrum;
- f. instellingen en bedrijven voor Life Science & Health van de Staat van Instellingen en Bedrijven 'Life Science & Health';
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - gemengd': tevens horeca tot en met categorie 1b van de Staat van Horeca-activiteiten;

In sectie 3.3.3 van de Toelichting (pag. 20-22 van het BP De Geesten) worden de ontwikkelingen geschetst en wordt aangegeven waarom dit de wensen zijn van de eigenaar (projectontwikkelaar Oudendal). Overigens is de motivatie dat 'de gewenste ontwikkelingen nodig zijn om het behoud van het Rijksmonument het Kasteel te kunnen garanderen' nooit met een financiële uitwerking onderbouwd.

Een argumentatie voor de regionale behoefte aan uitbreiding van voorzieningen t.b.v. de Universiteit Leiden en het Leiden Bio Science Park resp. horeca wordt gegeven in de Ladder van Duurzame Verstedelijking (bijlage 4 bij het raadsvoorstel 'Vaststellen BP De Geesten' Z/18/118551/288379 d.d. 26-10-2021).

Fout 1 Quickscan Onderwijs en Life Sciences & Health – cijfers kloppen niet

1.1 Voorzieningen middelbaar onderwijs

In de secties 4.2 'Ontwikkeling van de vraag', 4.3 'Ontwikkeling van het aanbod' en 4.4 'Actuele regionale behoefte' is m.b.t. voorzieningen voor middelbaar onderwijs' de toekomstige verhuizing van de Leo Kanner VSO van de Hazenboslaan naar de locatie van de Julianaschool in De Geesten en de uitbreiding van het aantal m² niet meegenomen. Ook de recente uitbreiding van het Rijnlands Lyceum te Oegstgeest is niet meegenomen.

Conclusie: De resterende behoefte is daarom niet 531 m² zoals vermeld in tabel 14, maar veel minder tot nihil.

1.2 Voorzieningen voor hoger onderwijs en onderzoek

In sectie 4.2 wordt vermeld dat de vraag 72.097 m² bedraagt. Opvallend is dat het

huidig aanbod weergegeven in tabel 13 zijnde 576.085 m² de toekomstige vraag van 494.860 m² (tabel 10) al ruim overschrijdt. Mogelijk nog belangrijker is dat het toekomstig aanbod 75.150 m² (zijnde 3.550 + 54.000 + 8.400 + 9.200 m²) bedraagt en dus niet de op pag. 29 vermeldde 65.150 m². Hier is een rekenfout gemaakt.

Conclusie: De resterende behoefte is daarom niet 7.478 m² zoals vermeld in tabel 15, maar er is een 'overschot' van ruim 3.000 m². Op de zes locaties met de bestemming maatschappelijk -2 worden in de Planregels (artikel 13.3 b) de mogelijkheden voor onderwijsvoorzieningen uitgebreid met gezamenlijk maximaal 8.000 m² bvo. Hiermee wordt, gezien de vorige alinea, ten aanzien van de functie dus niet voldaan aan artikel 3.1.6, lid 2 Bro. Deze mogelijke functie onderwijsvoorzieningen binnen locaties met de bestemming maatschappelijk -2 dient te worden geschrapt.

1.3 Life Sciences en Health

Met verwijzing naar een document uit 2017 'Bouwstenen voor de Ladder toelichting Leiden Bio Science Park' wordt op pagina 31 geconcludeerd: 'Vanuit Life Sciences & Health is eveneens een grote behoefte (82.000 m²) in aansluiting op de ontwikkelingen op het Bio Science Park waarvan een deel gericht op de zorg kan landen op De Geesten. Verwijzend naar de functies die kunnen vallen onder maatschappelijk -2 kunnen dit productie- en distributiebedrijven zijn Planregels artikel 13.3 c. Het deelgebied Endegeest waarbinnen de ontwikkelingen mogelijk zijn is beschermd vanwege Rijks beschermd dorpsgezicht, kasteel- en landgoedbiotoop en Natuurnetwerk Nederland. Bovendien heeft GGZ Rivierduinen in Endegeest van oudsher de zorg voor vaak langdurig verblijvende en kwetsbare cliënten. Een bedrijventerrein past niet in deze omgeving.

Conclusie: Bedrijven passen totaal niet in dit gebied en deze functie binnen de bestemming maatschappelijk -2 dient geschrapt te worden.

Fout 2 Quicksan Horeca – cijfers kloppen niet

In de Ladderonderbouwing is uit de tabellen op pagina 11 en 12 op te maken dat realisatie van een horecavoorziening van 1000 m² mogelijk is in het Kasteel Endegeest. In sectie 3 Quicksan horeca (pag. 20-25) worden het aanbod in het primaire verzorgingsbied en de indicatieve uitbreidingsruimte besproken.

Het aanbod bestaande uit ongeveer 24 horeca-gerelateerde vestigingen heeft een totaal oppervlakte van ca. 2.930 m² wvo (3.660 m² bvo). Hierin zijn echter het café-restaurant de Gouwe en twee andere etablissementen niet meegenomen. De indicatieve uitbreidingsruimte wordt, rekening houdend met deze drie etablissementen, geschat op minimaal 660 tot maximaal 1.400 m² wvo (resp. 825 tot 1.750 m² bvo) Hierbij is echter de voorziene horeca van 1.500 m² bvo bij de sloepenhaven in de te ontwikkelen wijk Nieuw-Rhijnegeest-zuid (wonen), waarvoor het bestemmingsplan recent door de raad van Oegstgeest is vastgesteld, niet in de berekening meegenomen.

Conclusie: De onderbouwing is dus incorrect. De behoefte aan horeca in het verzorgingsgebied komt feitelijk neer op een overschot tot een behoefte van max.

250 m². In de Planregels (artikel 13.3 d staat dat max. 1.000 m² bvo horeca mag worden gerealiseerd (namelijk in het Kasteel). Hiermee wordt ten aanzien van deze nieuwe functie horeca dus niet voldaan aan artikel 3.1.6, lid 2 Bro. De functie horeca dient te worden geschrapt.

Opmerking: Mogelijke realisatie van een 'van der Valk hotel-restaurant' in het verzorgingsgebied, waarvoor een aanvraag omgevingsvergunning is aangekondigd – en de raadscommissie al akkoord is gegaan met de verhoging van de bouwnorm voor dit gebouw in het bestemmingsplan is dan nog buiten beschouwing gelaten.