

CONCEPT-AFSPRAKENLIJST OP HOOFDLIJNEN ONTWIKKELING GEBIEDSVISIE DE GEESTEN

GEMEENTE OEGSTGEEST EN 5.1.2.E GROEP

D.D.: 23 APRIL 2020

Algemeen

Onderstaande concept-afsprakenlijst op hoofdlijnen is gebaseerd om het overleg van 20, 21 en 22 april 2020, tussen de directie/eigenaar 5.1.2.E groep, vertegenwoordigd door 5.1.2.E en gemeente Oegstgeest, vertegenwoordigd door wethouder de 5.1.2.E beiden onder begeleiding van hun adviseurs.

Concept afspraken op hoofdlijnen

Indeling op onderdelen:

1. Kasteel Endegeest en aanhorige panden
 - a. Kasteel Endegeest
 - b. Aanhorige panden ten zuiden van kasteel Endegeest
 - c. Nieuw gebouw op basis footprint voor footprint
 - d. Aanhorige panden ten noorden van kasteel Endegeest
2. Poortgebouw/ receptiegebouw;
3. Juliana school en parkeerterrein;
4. Endegeester bos
5. Bijkomende afspraken:
 - a. Overdracht beheer noordelijke paddenstoel biotoop terrein eigendomsgrond Oudendal
 - b. Mogelijke planschadeclaims;
 - c. Parkeren
 - d. Fiets- en wandelpaden op grondgebied 5.1.2.E Groep
6. Definiëring bestemmingen maatschappelijk 1 en maatschappelijk 2

Ad 1: Kasteel Endegeest en aanhorige panden

1.a: Kasteel Endegeest

- Het betreft hier alleen Kasteel Endegeest
- Handhaven met uitbreiding bestemming naar maatschappelijk 2**.
- Indien in de toekomst gewenst is de bestemming te wijzigen naar wonen, zal hier in het ontwerp bestemmingsplan middels een wijzigingsbevoegdheid de ruimte voor mogelijk gemaakt worden.

1.b: Aanhorige panden ten zuiden van Kasteel Endegeest

- dit betreft het Weidepaviljoen en het Technische Dienstgebouw
- Handhaven met uitbreiding bestemming naar maatschappelijk 2**.
- Indien in de toekomst gewenst is de bestemming te wijzigen naar wonen, zal hier in het ontwerp bestemmingsplan middels een wijzigingsbevoegdheid de ruimte voor mogelijk gemaakt worden.
- Gemeente spreekt de intentie uit om, dat wanneer gemeente Leiden en provincie Zuid-Holland hiermee akkoord gaan, en 5.1.2.E dit aan gemeente Oegstgeest verzoekt, bij herbouw TD-gebouw een extra bouwlaag toe te staan en hiervoor de nodige procedures voor op te starten, waarmee ter plaatse maximaal 3 lagen plus kap mogelijk is.

1.c: Nieuw gebouw op basis van footprint voor footprint

- Dit betreft een nieuw te bestemmen gebouw gelegen tussen de maatschappelijke voorzieningen van GGZ 5.1.2.E en aan de achterzijde van het TD-gebouw
- De basisafspraken zijn:

- De bouwhoogte is maximaal 3 bouwlagen plus kap;
- Bestemming maatschappelijk 2**
- Indien in de toekomst gewenst is de bestemming te wijzigen naar wonen, zal hier in het ontwerp bestemmingsplan middels een wijzigingsbevoegdheid de ruimte voor mogelijk gemaakt worden.
- Voor de realisatie van dit gebouw moeten meerdere bestaande panden worden gesloopt, waarbij de vrijkomende footprint kan worden benut op basis van de afspraak:
 - “ footprint voor footprint “. De footprint van de te slopen gebouwen komt in exact dezelfde footprint terug in het nieuw te realiseren gebouw.
 - Gemeente Oegstgeest heeft uitgesproken zich hard te maken voor de realisatie van de nieuwe bebouwing. Dit laat onverlet dat de provincie akkoord moet gaan, omdat zowel de te slopen bebouwing als de nieuw te realiseren bebouwing binnen NNN-gebied valt. Hierbij zijn de gesprekken met de provincie bepalend.
 - de volgende panden die binnen NNN gebied liggen, worden opgenomen om gesloopt te worden:
 - Koolmees, 162 m2 footprint;
 - Theehuis, 206 m2 footprint (op basis van NEN berekening Oudendal Groep);
 - De serres en fietsenstalling van het Weidepaviljoen, 260 m2 footprint (waarvan serres 150 m2 en fietsenstalling 110 m2).
 - Prieel, 26 m2 footprint
 - Vuilnisopslag, 250 m2 footprint (bouwwerk)
 - De totale footprint van de te slopen bebouwing binnen NNN betreft 904 m2.
 - Ook heeft Oudendal Groep, aangegeven de volgende bebouwing, buiten NNN, te willen slopen t.b.v. de realisatie van de nieuwe bebouwing:
 - Kwadrant, 63 m2 footprint
 - Kruispunt, 168 m2 footprint
 - De totale footprint van de te slopen bebouwing **buitenbinnen** NNN betreft 231 m2.
 - In de maximale variant betreft de totale footprint van de te slopen bebouwing 1.135 m2 footprint.
 - De gemeente constateert dat het de wens van de Oudendal Groep is om de buiten NNN gelegen panden mee te nemen in de sloop en de footprint nieuw te realiseren bebouwing.. De gemeente heeft aangegeven dat dit hoogstwaarschijnlijk tot bezwaren stuit vanuit provinciaal beleid. De gemeente Oegstgeest maakt zich hard om deze footprint van 1.135 terug te laten komen in nieuw te realiseren bebouwing naast het TD-gebouw. Echter, het principe blijft footprint voor footprint. Mocht uit het vooroverleg met provincie blijken dat alleen de te slopen panden binnen NNN, worden teruggebouwd binnen NNN, dan wordt het oppervlakte teruggebracht naar 904 m2 footprint. De gemeente bekijkt dan hoe de overgebleven 231 m2 gevoegd kan worden bij het bestemde bouwvlak van het Gezondheidscentrum, zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan Wilhelminapark-de Geesten.

1.d: Aanhorige panden ten noorden van kasteel Endegeest

- Dit betreft het Dienstencentrum en Gezondheidscentrum en het vigerende bouwblok van 500 m2 footprint aan de Endegeesterstraatweg;
- De basisafspraken zijn:
 - Voor alle panden geldt: 3 bouwlagen plus een kap;
 - Bestemming maatschappelijk 1*.
 - Als blijkt dat het te slopen aantal m2 footprint buiten het NNN, niet samengevoegd kan worden met de 904 m2 te slopen footprint binnen NNN welke benut worden voor het nieuwe gebouw in NNN, is de gemeente Oegstgeest bereid zich in te spannen de te slopen 231 m2 (Kruispunt en Kwadrant) bij te voegen aan- het

bestemde bouwvlak van het -Gezondheidscentrum, zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan Wilhelminapark-de Geesten.

Ad 2: Poortgebouw / Receptiegebouw

- De basisafspraken zijn:
 - De huidige vigerende maatschappelijke bestemming blijft gehandhaafd. De gemeente Oegstgeest staat open voor een ruimere bestemming, mits de nieuwe functie geen grote verkeersaantrekkende werking heeft. De Oudendal Groep heeft uitgesproken hieraan mee te werken. Wat dit precies betekent voor de mogelijke functies in het Poortgebouw zal nader in een anterieure overeenkomst worden aangeduid.
 - De aanbouw/serre in de huidige vorm alleen begane grond, mag maximaal 3 lagen met kap worden, mits dit architectonisch aansluit op de monumentale status en uitstraling van het hoofdgebouw.
- Oudendal Groep wenst een buitenruimte om te voegen aan het hoofdgebouw met maatschappelijke bestemming. Deze buitenruimte krijgt de bestemming groen, maar is te beschouwen als exclusieve buitenruimte behorende bij het Poortgebouw. De afmetingen van deze exclusieve ruimte is zijn 100 meter (evenwijdig aan de Endegeestraatwegdiep) bij 75 meter (evenwijdig aan Endegeesterstraatwegdiep). Grond die binnen deze afmetingen geen NNN status hebben, krijgen in de toekomst ook geen NNN status.

Ad 3: Juliana school en parkeerterrein

- Gemeente verwerft tegen taxatiewaarde, welke momenteel wordt uitgevoerd en welke waarde uiterlijk 21 april 2020 bekend is, de opstallen en het erfpachtrecht van de Julianaschool en het aanhorige parkeerterrein. De verwerving van het erfpachtrecht is onder voorbehoud van akkoord van beide partijen over de uitkomst van de taxatie.
- Partijen spreken af op korte termijn een overleg met de taxateur aan te gaan over de uitkomsten van de taxatie en de daarbij gehanteerde aannames.

Ad 4: Endegeester Bos

- De huidige vigerende groenbestemming blijft gehandhaafd.
- Het gaat om de gronden kadastraal bekend sectie E 3314 en E 3315 (get) (na aftrek van het stuk exclusieve grond voor het Poortgebouw, van 100 meter bij 75 meter).
- Gemeente wil het erfpachtrecht van Oudendal groep overnemen.
- Gemeente Oegstgeest is voornemens het beheer van dit bos onder te brengen bij Stichting Zuid-Hollands Landschap.
- De Oudendal Groep wil het eigendom behoudendaarin niet meegaan, en stelt het volgende voor:
 - Partijen spreken af dat het beheercontract GGZ 5.1.2.E en 5.1.2.E wordt omgezet in een 4-partijen-contract (Oudendal Groep-Gemeente Oegstgeest-GGZ 5.1.2.E Zuid-Hollands Landschap). Hierbij voert de Stichting Zuid-Hollands Landschap de regie en bepaalt de mate en de kwaliteit van het beheer. De kosten van het beheer worden gedragen op basis van nadere afspraken tussen de partijen.
 - Voor wat het door de Stichting Zuid Hollands Landschap geconstateerde achterstallige onderhoud betreft met bijbehorende gevaarzettingsrisico's spreken partijen af zo spoedig mogelijk overleg met ZHL aan te gaan en daarbij afspraken te maken over de volledige inventarisatie, oplossingsrichtingen en kosten.

Ad 5: Bijkomende afspraken

5.a:

5.1.2.E

- De Adviescommissie Groen en Natuur stelt dat zich bijzondere paddenstoelen bevinden in de grond betreffende eigendom van 5.1.2.E Om de bescherming van dit natuurfenomeen te waarborgen is de gemeente Oegstgeest voornemens het beheer van dit stuk grond onder te brengen bij Stichting Zuid-Hollands Landschap. 5.1.2.E Groep wil meewerken aan het overdragen van dit beheer van aan Stichting Zuid Hollands Landschap zolang er geen NNN status op het gebied rust.
- Partijen spreken af dat **onderzocht wordt of** het beheercontract GGZ Rivierduinen en 5.1.2.E Groep, **wordt kan worden** omgezet in een 4-partijen-contract (5.1.2.E Groep-Gemeente Oegstgeest-GGZ 5.1.2.E Zuid-Hollands Landschap). Hierbij voert Stichting Zuid-Hollands Landschap de regie en bepaalt de mate en de kwaliteit van het beheer. Over de kosten van het beheer worden nadere afspraken tussen de partijen gemaakt.

5.b:

- De planschadeclaims als gevolg van de wijzigingen zoals opgenomen in onderliggend hoofdlijnenakkoord, betreffende uitbreiding van bouwvolume en de realisatie van een nieuw gebouw naast het TD-gebouw, komen ten laste van 5.1.2.E groep.

5.c:

- Alle parkeervoorzieningen die benodigd zijn voor de in dit hoofdlijnenakkoord opgenomen gebouwen en voorzieningen, worden aan het zicht onttrokken en zoveel mogelijk ondergronds of half verdiept aangelegd.

5.d:

- In de gebiedsvisie De Geesten zijn bestaande fiets- en wandelpaden onverkort overgenomen. De 5.1.2.E Groep is verantwoordelijk voor het onderhoud van fiets- en wandelpaden die zich op haar terrein bevinden. Dit geldt voor de fiets- en wandelpaden die niet onder het beheer van ZHL gaan vallen. 5.1.2.E stelt de gemeente Oegstgeest in staat om paden op niet 5.1.2.E terrein aan te laten sluiten op paden die zich bevinden op het terrein van 5.1.2.E
- In de bijlage is een kaart opgenomen met de bestaande situatie. Ook is er een bijlage een kaart opgenomen waarin de nieuwe hoofdfietsroute is aangegeven. Definitieve invulling zal in onderlinge afstemming worden bepaald. De aanlegkosten hiervan zijn een publieke verantwoordelijkheid.

5.e:

- Op basis van dit hoofdlijnenakkoord wordt door partijen de afspraken uitgewerkt in een anterieure overeenkomst die uiterlijk eind mei 2020, maar in ieder geval voor de behandeling van het concept-bestemmingsplan De Geesten door de gemeenteraad -gericht op een ter visie legging uiterlijk 12 juni 2020, -door partijen wordt ondertekend.

5.f:

- 5.1.2.E groep wordt in de gelegenheid gesteld om inzage te krijgen in het ontwikkelde concept-bestemmingsplan, voor de datum van ondertekening van de anterieure overeenkomst **en voordat het concept ontwerp-bestemmingsplan naar de Gemeenteraad gaat**, om te toetsen of de afspraken uit het hoofdlijnenakkoord corresponderen met de uitwerking daarvan in het concept-bestemmingsplan.

DEFINIËRING BESTEMMINGEN MAATSCHAPPELIJK 1 EN MAATSCHAPPELIJK 2

*Maatschappelijk 1 nader gedefinieerd:

- gezondheidszorg, jeugd- en kinderopvang, openbare dienstverlening en verenigingsleven;

- 'zorg wonen': aanleunwoningen (groepsverblijf), beschermd wonen en geschakelde woningen; Het zorgaspect kan voldoende aanwezig en verzekerd zijn, als: a. sprake is van 24-uurs zorg; b. er een verplichting bestaat tot het afnemen van zorg (zorg mag dus niet vrijblijvend zijn); c. het om bewoners gaat met een zorgindicatie; d. de behandeling in de woning c.q. het gebouw plaatsvindt; en/of e. sprake is van (nagenoeg) permanent toezicht of begeleiding (in dit laatste geval kan van 'nagenoeg zelfstandige bewoning')
- ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening': nutsvoorzieningen ten behoeve van elektrische installaties;
- bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

****Maatschappelijk 2 nader gedefinieerd:**

- voorzieningen ten behoeve van middelbaar en hoger onderwijs en wetenschappelijk onderzoek;
- voorzieningen ten dienste van wetenschappelijke instellingen en instituten op zowel onderzoeks- en ontwikkelingsgebied en ook kantoorfuncties in de dienstverlenende sector;
- voorzieningen ten behoeve van centrale diensten en maatschappelijke dienstverlening van het onderwijs, zoals een bestuurscentrum en rekencentrum;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – type III', mede voor Life Science & Health bedrijven type III uit ten hoogste milieucategorie 1;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – gemengd', mede voor horeca; ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 1': horeca uit ten hoogste categorie 1 van de Staat van Horeca-activiteiten;
- ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening': nutsvoorzieningen ten behoeve van elektrische installaties; e. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen.