



De Geesten

Gebiedsvisie
2021



Korte terugblik

- Gebiedsvisie op 28 mei 2020 door raad vastgesteld
 - Inclusief amendement over schrappen wijzigingsbevoegdheid college van maatschappelijk naar wonen
- Anterieure overeenkomsten
 - Oudendal Groep
 - Rivierduinen
- Ontwerpbestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan ter inzage gelegd op 11 juni 2020
 - 16 zienswijzen ingediend



Kern gebiedsvisie 2020

- Bestemming:
 - Maatschappelijk (I en II)
- Bebouwing:
 - Mogelijkheid tot verplaatsing westelijk bouwvlak
 - Nieuwbouw TD2 (1135 m² in NNN-gebied)
 - Sloop diverse kleinere gebouwen ter compensatie nieuwbouw TD2
 - Mortuarium, Kruispunt, Vuilstort, Prieel, Theehuis
 - Serres Weidepaviljoen
 - Verplaatsing bouwvlak Blauwe Tram
 - Indicatie bouwvlakken en bouwhoogtes
 - Totale bebouwing: 10,38% (max. 12% bouwvlak conform amendement mei 2019)



Kern gebiedsvisie 2020

- Groen:
 - Behoud en versterking groen
 - Beheer bij Zuid-Hollands Landschap
- Verkeer en parkeren:
 - Voetpaden verwijderen ter verbetering natuurwaarden
 - Verbeteren toegankelijkheid voor fietsers en voetgangers



Gebiedsvisie 2020





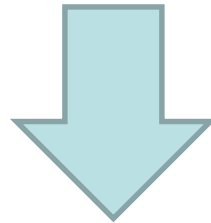
Vervolg

- Heropening gesprekken met Oudendal
 - Wijzigingsbevoegdheid naar wonen uit anterieure overeenkomst
 - Naar voren halen levering locatie Julianaschool t.b.v. nieuwbouw Leo Kannerschool
 - Indien ontheffing van provincie voor TD2
 - Indien koopovereenkomst huidige locatie Leo Kanner VSO aan Hazenboslaan
- Gesprekken met provincie over ontheffing TD2 in NNN-gebied
- Behandeling verzoeken voor monumentenstatus diverse panden door Historische Vereniging Oegstgeest en Cuypersgenootschap m.b.v. Erfgoed Leiden
- Gesprekken met andere belanghebbenden dan alleen eigenaren:
 - een tweetal individuele inwoners
 - Monumentencommissie
 - Historische Vereniging Oegstgeest
 - Cuypersgenootschap/Heemschut



Vervolg

- Besluit om ontwerpbestemmingsplan opnieuw ter inzage te leggen
 - Inclusief noodzakelijke onderzoeken
- Bebouwingmogelijkheden in gebiedsvisie 2020 bleken geen 10,38% maar 11,78%
- Kleine kans op ontheffing van provincie voor TD2 in NNN-gebied



- Aanpassing gebiedsvisie en ontwerpbestemmingsplan noodzakelijk



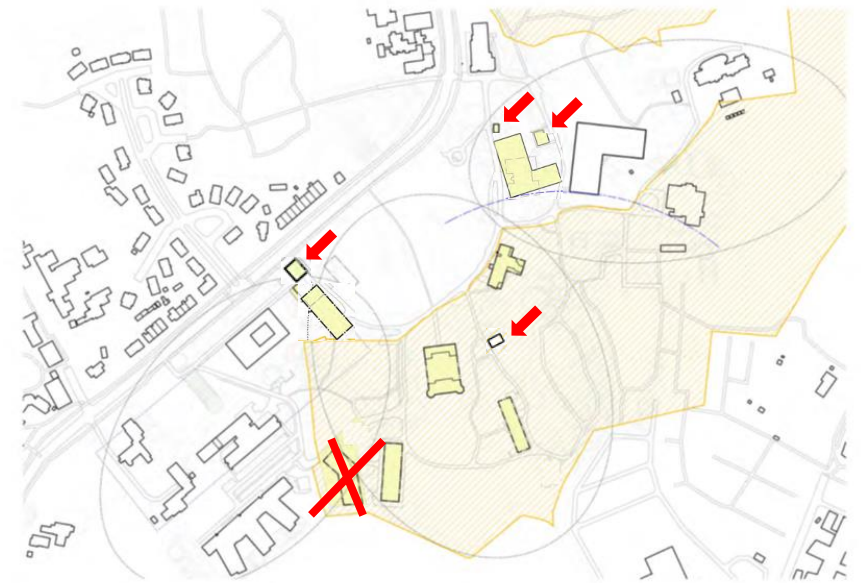
Aangepaste gebiedsvisie

- Uitgangspunt: zo dicht mogelijk bij oorspronkelijke gebiedsvisie blijven
- Tegelijkertijd kijken naar mogelijke aanpassingen n.a.v. gesprekken met indianers zienswijzen
 - Behoud panden met monumentale waarde
 - Andere positionering westelijk bouwvlak
 - Andere positionering nieuwbouw Leo Kannerschool in bouwvlak



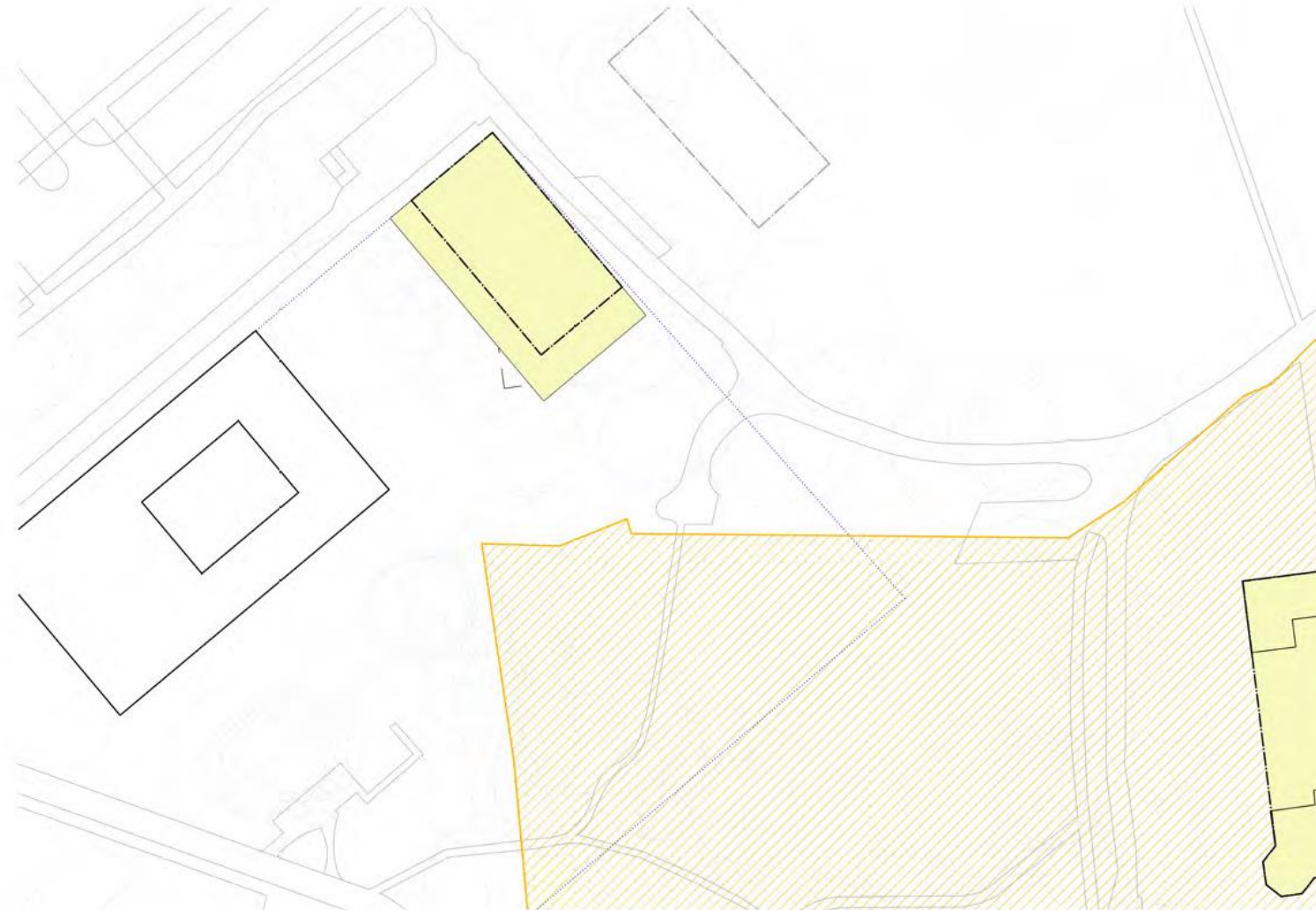
Aanpassingen

- Wijzigingsbevoegdheid naar wonen is geschrapt
- Schrappen TD2.
- Verplaatsing m2's naar:
 - Vergroting bouwvlak Gezondheidscentrum (825 m2)
 - Vergroting westelijk bouwvlak (310 m2) maar 15 m naar achteren
 - Wijzigingsbevoegdheid westelijk bouwvlak blijft
- Transformatorhuisje, Prieel en Kruispunt blijven behouden
- Mortuarium blijft behouden maar wordt verplaatst richting Endegeesterstraatweg





Westelijk bouwvlak (oud)



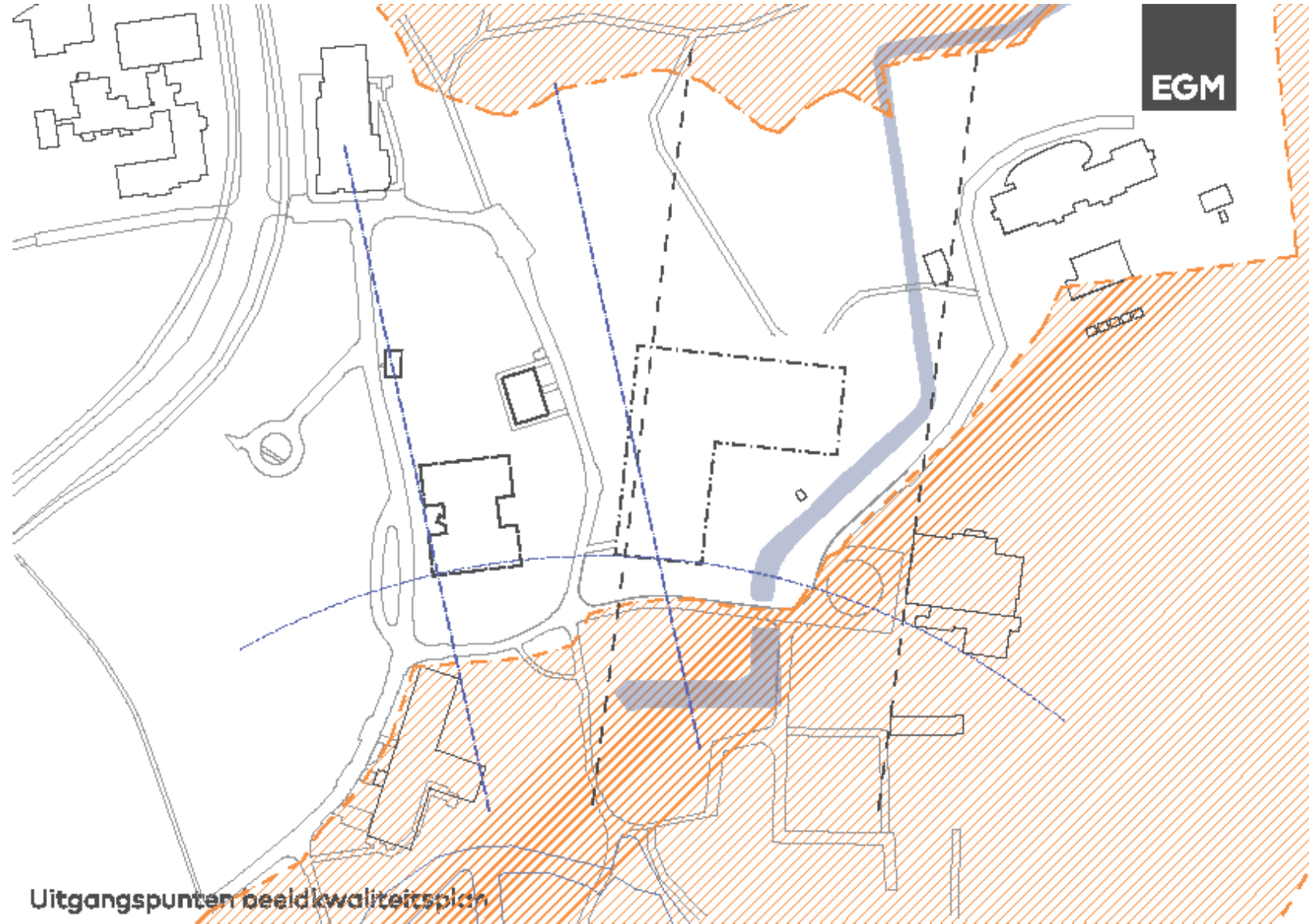


Westelijk bouwvlak (nieuw)



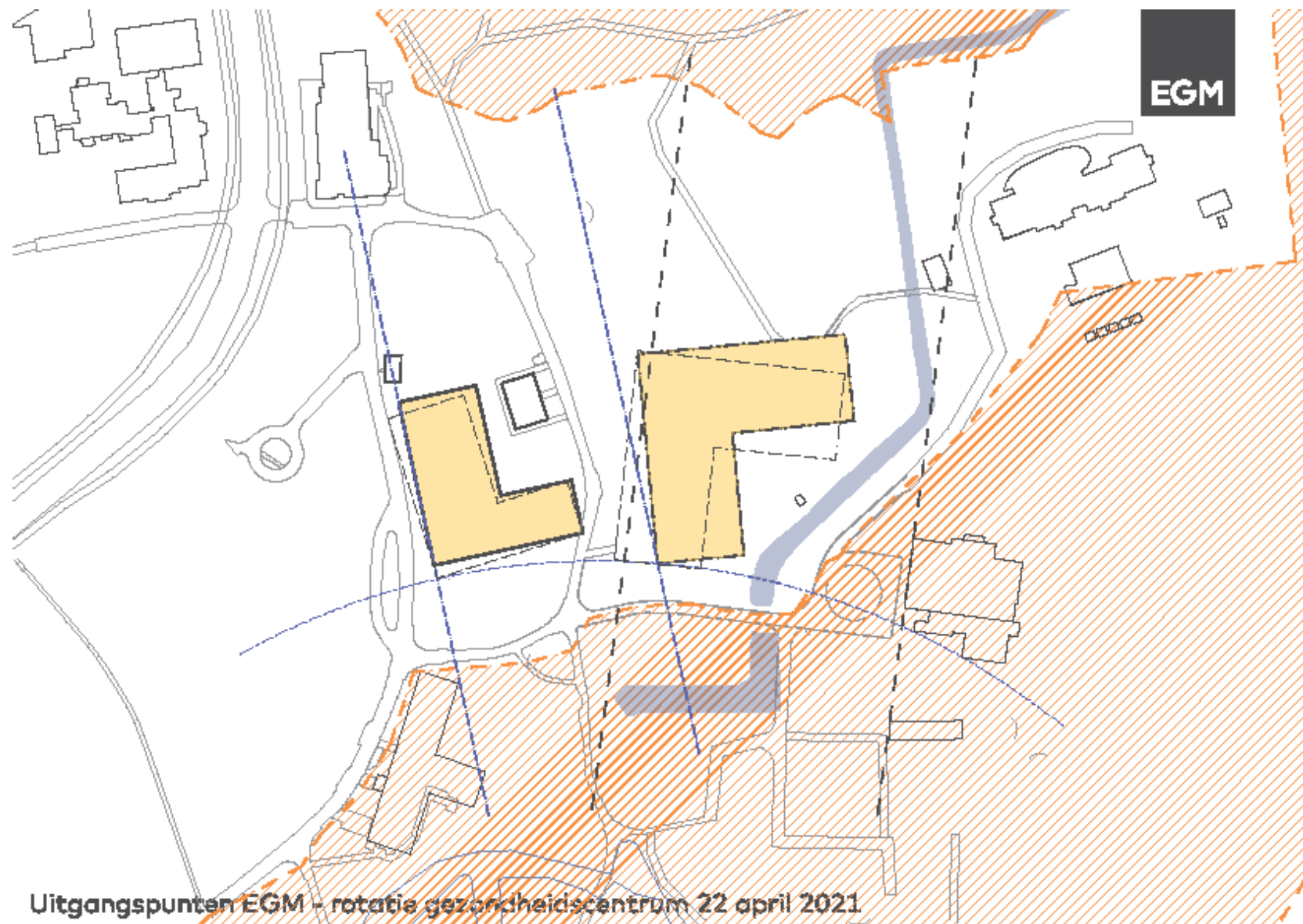


Gezondheidsgebouw (oud)





Gezondheidsgebouw (nieuw)





Gebiedsvisie 2021





Gebiedsvisie 2021

- Onveranderd:
 - TD-gebouw en Dienstencentrum mogen gesloopt en vervangen door nieuwbouw
 - Sloop van serres Weidepaviljoen, Theehuis, Koolmees en Vuilstort
 - Hoogtes blijven conform vastgestelde gebiedsvisie en OBP 2020
 - Overgeest
- Gewijzigd:
 - Geen nieuwbouw in NNN-gebied
 - Door behoud panden stijgt bebouwingspercentage marginaal (van 11,78 naar 11,85%)
 - Mortuarium, Transformatorhuisje, Kruispunt, Weidepaviljoen en Receptiegebouw krijgen gemeentelijke monumentenstatus
 - Aanpassing bouwvlak en hoogtes van nieuwbouw Leo Kanner op locatie Julianaschool
 - Bebouwing verder weg van of minder hoog bij erfgrans aangrenzende perceel
 - Beeldkwaliteitsplan wordt aangescherpt om nieuwbouw Dienstencentrum en Gezondheidsgebouw qua aanzicht goed in te passen in bestaande bebouwing. Paviljoenstructuur is hierbij leidend.
 - Historisch bouwonderzoek van eventueel te slopen panden



Julianaschool

- Levering Julianaschool na vaststelling bestemmingsplan door Raad
 - Wordt vastgelegd in nieuwe anterieure overeenkomst. Daarmee is er duidelijkheid conform motie november 2020
- Hazenboslaan geen onderdeel meer van afspraken
- Overleg met eigenaar belendend perceel over positionering Leo Kanner binnen bouwvlak



Planning

- Aangepaste gebiedsvisie ter vaststelling in de raad van 3 juni
- Na vaststelling aangepaste gebiedsvisie
 - Nieuwe anterieure overeenkomst (o.a. levering Julianaschool)
 - z.s.m. daarna ter inzagelegging aangepaste Ontwerpbestemmingsplan en aangescherpte Beeldkwaliteitsplan
 - Inclusief alle onderzoeken
- Indieners eerdere zienswijzen worden geïnformeerd
- Vaststelling definitieve bestemmingsplan in oktober 2021



De Geesten

Gebiedsvisie
2021



