

Opdrachtgever	Gemeente Oegstgeest
Datum	21 december 2023
Auteur	Marco de Baat
Kenmerk	016677.20231207.B1.02
Status	Definitief
Pagina	1/14

Oplegnotitie verkeer t.b.v. bestemmingsplan "De Geesten"

De gemeenteraad van Oegstgeest heeft op 25 november 2021 het bestemmingsplan "De Geesten" vastgesteld. Tegen dit besluit zijn enkele beroepen ingesteld, waar de Raad van State zich over gebogen heeft en op 15 november 2023 uitspraak heeft gedaan. In deze uitspraak worden enkele beroepen gegrond verklaard. De Raad van State heeft een bestuurlijke lus voorgesteld waarbij de gemeente de gelegenheid krijgt om de gebreken in het besluit te herstellen. Het voor verkeer relevante beroep dat slaagt volgens de Raad van State luidt als volgt:

- De functie "Life Science & Health" binnen de bestemming "Maatschappelijk - 2"

25. Rivierduinen betoogt dat de raad onderzoek moet doen naar de ruimtelijke effecten van de maximale planologische invulling van de functie "Life Science & Health", waaronder de milieueffecten van de toegestane productie- en distributiefaciliteiten. De verkeerseffecten van deze functie zijn niet onderzocht. Voor het in kaart brengen van de verkeerseffecten van deze functie is aangesloten bij de verkeerseffecten die uitgaan van een maatschappelijke bestemming, maar dat is gelet op wat hiervoor onder 17 is betoogd onjuist. Dit verkeersonderzoek bevat daarom zodanige gebreken dan wel leemten in kennis dat de raad zich hierop bij de vaststelling van het bestemmingsplan niet had mogen baseren, zo stelt Rivierduinen.

25.1. Gelet op wat hiervoor onder 17.3 is overwogen, is de conclusie dat het besluit in strijd met de artikelen 3:46 en 3:2 van de Awb is vastgesteld, omdat de raad niet deugdelijk heeft gemotiveerd dat Life Science & Health instellingen en bedrijven passend zijn binnen de bestemming "Maatschappelijk - 2" en het besluit in zoverre onzorgvuldig is voorbereid. Dit betekent dat de raad in een nieuw te nemen herstelbesluit nader moet beoordelen wat door Rivierduinen naar voren is gebracht over verkeerseffecten die gerelateerd zijn aan "Life Science & Health" instellingen en bedrijven. Gelet hierop ziet de Afdeling in wat Rivierduinen heeft aangevoerd aanleiding voor het oordeel dat de raad zich bij de vaststelling van het plan op dit punt niet op het verkeersonderzoek heeft mogen baseren.

Het betoog slaagt.

De gemeente heeft na aanleiding van de uitspraak besloten de definitie/planregels van Life Science & Health (als onderdeel van bestemming 'Maatschappelijk - 2') aan te passen en de mogelijke invulling in te perken, dusdanig dat onder meer productie- en

distributiefaciliteiten niet meer mogelijk zijn. De gemeente heeft Goudappel gevraagd om de wijzigingen hiervan voor verkeer en parkeren te onderzoeken en in een oplegnotitie te onderbouwen. Voorliggende notitie is het resultaat daarvan. Deze is als volgt opgebouwd:

1. Wijziging in planregels: inperking Life Science & Health
2. Uitgangspunten verkeersonderzoek 2021
3. Beschouwing verkeersgeneratie van functies
4. Representatieve invulling 'Maatschappelijk – 2'
5. Conclusies

1. Wijziging in planregels: inperking Life Science & Health

Gebied De Geesten is een parkachtige omgeving waar maatschappelijke voorzieningen zijn gehuisvest als een GGZ-instelling, Curium LUMC (centrum voor gezinnen met kinderen met psychische problemen) en de Leo Kannerschool (speciaal onderwijs). In het nieuwe bestemmingsplan zijn nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk met veelal een maatschappelijk karakter. Zo zijn uitbreidingen van de bestaande functies mogelijk (GGZ, Curium LUMC), als ook de komst van bedrijven en instellingen met een maatschappelijke functie en gelieerd aan de Life Science & Health-sector, zoals onderwijs-, onderzoek- en R&D-faciliteiten. De gemeente heeft juist de ambitie om hoogwaardige invulling te geven aan de ontwikkelmogelijkheden die passend zijn binnen de parkomgeving en de bestaande maatschappelijke functies die hier zijn gelegen. Productie- en distributiefaciliteiten en hoogrisico-laboratoria zijn niet gewenst. Juist over deze functies oordeelde de Raad van State dat deze onvoldoende onderzocht zijn. De planregels voor invulling van bestemming 'Maatschappelijk-2' worden als volgt gewijzigd door de gemeente:

13.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a) bibliotheken, gezondheidszorg, jeugd- en kinderopvang, onderwijs, openbare dienstverlening, verenigingsleven;
- b) zorgwonen;
- 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';~~
instellingen en bedrijven op het gebied van Life Science & Health en daarbij behorende kantoren alsmede aan Life Science & Health gerelateerde hoogwaardige ondersteunende bedrijven;
- g) ~~ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – gemengd': tevens horeca tot en met categorie 1b van de Staat van Horeca-activiteiten;~~
- h) bij deze bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

Punt F over Life Science & Health is aangescherpt om productie- en distributiefaciliteiten hier niet toe te staan, maar juist hoogwaardige en verkeerstechnisch lichtere functies mogelijk te maken. Het gaat dus om onderzoeks- en ontwikkelingsfaciliteiten en daarnaast meer om kantoorachtige functies als toelatingsorganisaties en andere instanties.

Verder is ook de mogelijkheid voor horeca komen te vervallen (punt g), naar aanleiding van de resultaten van het eerdere parkeeronderzoek. Uit dit onderzoek is gebleken dat niet in voldoende mate aannemelijk kan worden gemaakt dat er in het Endegeest-gebied voldoende parkeergelegenheid gerealiseerd kan worden. Een horeca-functie kent een relatief hoge parkeernorm, daarom is besloten deze mogelijkheid te schrappen. De andere functies kennen een lagere parkeervraag en parkeernorm, waardoor wel aannemelijk is dat er voldoende parkeergelegenheid te realiseren is binnen de kaders van het bestemmingsplan.

Omschrijving en definitie van Life Science & Health

In artikel 13.3 (zie tekstblok volgende pagina) van het bestemmingsplan zijn nadere gebruiksregels beschreven die verdere richting geven aan de mogelijke invulling binnen 'Maatschappelijk-2', en ook de invulling van Life Science & Health. Verder is in artikel 1.61 (zie tekstblok volgende pagina) een toelichting gegeven van het begrip 'Life Science & Health' en wat voor bedrijvigheid hieronder wordt verstaan. Ook is hier het begrip 'Hoogwaardige ondersteunende bedrijven' toegelicht. Deze artikelen geven duiding aan de mogelijke functies die zich in het gebied mogen vestigen.

Uit deze artikelen volgt dat distributie, productie en logistieke faciliteiten gelieerd aan Life Science & Health niet zijn toegestaan. Daarmee wordt een invulling van bedrijven met een relatief hoge verkeersgeneratie van logistieke stromen niet toegestaan. De bedrijven die wel mogelijk zijn, zijn dan ook vooral kleinere laboratoria gericht op onderzoek en/of meer kantoorachtige locaties waar mensen achter een bureau en computer werken of met elkaar overleggen. De 'Hoogwaardige ondersteunende bedrijven' zoals adviesdiensten, toelatingsorganisaties, tariefbepalende instanties, zijn allemaal kantoorachtige functies.

13.3 13.3.1 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. voor de functies bibliotheken, gezondheidszorg, jeugd- en kinderopvang, onderwijs, openbare dienstverlening en verenigingsleven, is gezamenlijk ten hoogste 10.400 m² bruto vloeroppervlakte toegestaan, met dien verstande dat voor de functie onderwijs er aanvullend m² bruto vloeroppervlakte mogelijk is namelijk zoals volgens het bepaalde onder b.;
- b. voor de voorzieningen ten behoeve van middelbaar en hoger onderwijs en wetenschappelijk onderzoek, en de voorzieningen ten dienste van wetenschappelijke instellingen en instituten op zowel onderzoeks- en ontwikkelingsgebied en ook kantoorfuncties in de dienstverlenende sector, en de voorzieningen ten behoeve van centrale diensten en maatschappelijke dienstverlening van het onderwijs, zoals een bestuurscentrum en rekencentrum, is gezamenlijk ten hoogste 8.000 m² bruto vloeroppervlakte toegestaan;
- c. ~~voor de instellingen en bedrijven voor Life Science & Health van de Staat van Instellingen en Bedrijven 'Life Science & Health' geldt dat de bruto vloeroppervlakte van die bedrijven onderdeel dient uit te maken van de gezamenlijke maximum bruto vloeroppervlakte zoals genoemd onder a. en b., met dien verstande dat voor de instellingen en bedrijven voor Life Science & Health van de Staat van Instellingen en Bedrijven 'Life Science & Health' ten hoogste 10.000 m² bruto vloeroppervlakte is toegestaan;~~
voor de instellingen en bedrijven op het gebied van Life Science & Health geldt dat de bruto vloeroppervlakte van die bedrijven (inclusief kantoren) onderdeel dient uit te maken van de gezamenlijke maximum bruto vloeroppervlakte zoals genoemd onder a. en b., met dien verstande dat voor de instellingen en bedrijven voor Life Science & Health ten hoogste 10.000 m² bruto vloeroppervlakte is toegestaan;
- ~~d. voor de horeca ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – gemengd' is gezamenlijk ten hoogste 1.000 m² bruto vloeroppervlakte toegestaan;~~
- e. d. voor de functie zorgwonen zijn ten hoogste 118 zorgwoningen toegestaan.

13.3.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, in strijd met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van distributie, productie en logistiek gerelateerd aan Life Science & Health bedrijven en instellingen;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van hoog-risico biologische laboratoria.

In het bestemmingsplan worden verder twee begripsomschrijvingen toegevoegd (aan Planregels, Artikel 1) die richting geven aan Life Science & Health en hoogwaardige ondersteunende bedrijven:

1.61 Life Science & Health:

een innovatieve en technologie intensieve sector gericht op de gezondheid van mens en dier. De sector bestaat uit bedrijven en kennisinstellingen die zich richten op onderzoek, ontwikkeling en/of toepassing van kennis en technologieën in onder meer medische technologie, (bio)farmacie, diagnostiek en regeneratieve geneeskunde.

1.62 Hoogwaardige ondersteunende bedrijven:

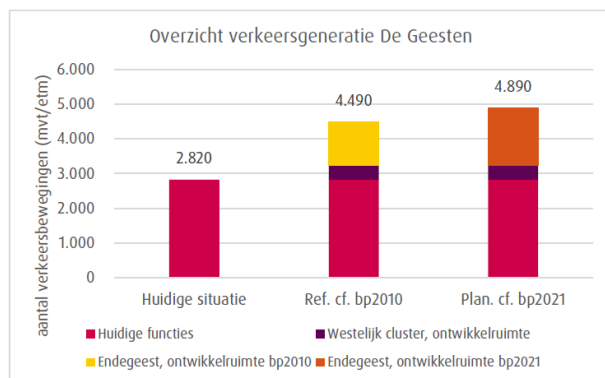
aan Life Science & Health gerelateerde hoogwaardige ondersteunende bedrijven, zoals contractresearch, adviesdiensten op het gebied van Intellectual property (IP), rekencentra, toelatingsorganisaties voor medicijnen, tariefbepalende instanties in de Life Science & Healthsector, subsidie verstrekende organisaties in de Life Science & Health en/of wetenschappelijke sector.

2. Uitgangspunten verkeersonderzoek 2021

In het verkeersonderzoek 'De Geesten' van 1 juni 2021 is als uitgangspunt gehanteerd dat een groot deel van de invulling van de bestemming 'Maatschappelijk-2' in het Endegeest-gebied een verkeersgeneratie kent van 10,7 verkeersbewegingen per 100 m2 footprint. In het verweerschrift is aangegeven dat dit overeenkomt met een verkeersgeneratie van 7,0 verkeersbewegingen per 100 m2 bvo. Verder is in het verkeersonderzoek aangenomen dat er 1.000 m2 bvo aan horeca komt in het kasteel Endegeest, wat voor een relatief hoge verkeersgeneratie zorgt (39 mvt/100 m2 bvo).

Uit het parkeeronderzoek is later (na uitvoering van het verkeersonderzoek) gebleken dat het toestaan van horeca voor een onevenredige ruimtevraag zorgt dat er mogelijk niet genoeg mogelijkheden zijn om voldoende parkeergelegenheid te realiseren. Daarom is tijdens de behandeling van de beroepsprocedure de Raad van State reeds verzocht zelf in de zaak te voorzien door het schrappen van deze mogelijkheid uit het bestemmingsplan. Het verkeersonderzoek is daarop niet aangepast. Dit onderzoek gaat hierdoor nog van een te hoge verkeersgeneratie uit.

De reparaties in het bestemmingsplan hebben betrekking op de locaties met bestemming 'Maatschappelijk – 2', waar de mogelijkheid voor Life Science & Health bedrijven onder valt. Er zijn ook locaties met bestemming 'Maatschappelijk' en 'Maatschappelijk-1', hier zijn veelal enkel bestemmingen mogelijk als zorg, zorgwonen, onderwijs en jeugd- en kinderopvang. De aangepaste beschrijving van 'Maatschappelijk – 2' wordt beoordeeld ten opzichte van voorgaande uitgangspunten van het verkeersonderzoek. De totale verkeersgeneratie van het gebied De Geesten, in de situatie dat alle ontwikkelmogelijkheden zijn gerealiseerd, is in het verkeersonderzoek van 2021 berekend op 4.890 motorvoertuigbewegingen per etmaal. In de huidige situatie betreft de verkeersgeneratie 2.820 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Dat is dus een mogelijke toename van 2.070 verkeersbewegingen.



Figuur: verkeersgeneratieberekening uit verkeersonderzoek 2021 uit paragraaf 2.3 pagina 9

3. Beschouwing verkeersgeneratie van functies

De bestemming 'Maatschappelijk-2' kan op verschillende manieren worden ingevuld. Voor het verkeersonderzoek is een representatieve maximale invulling als vertrekpunt gehanteerd. De Raad van State stelt dat een worst case invulling van de eerdere ruimere beschrijving van Life Science & Health onvoldoende onderzocht is, omdat niet gekeken is naar de effecten van een invulling met productie- en distributiefaciliteiten. Daarom is in dit hoofdstuk een beschouwing opgesteld van de verkeersgeneratie van de diverse invullingen van de bestemming 'Maatschappelijk-2' en concreet de functie Life Science & Health. Daartoe is de verkeersgeneratie van specifieke invullingen vergeleken met de verkeersgeneratie die is aangehouden in het verkeersonderzoek 2021. Toen is gerekend met een verkeersgeneratie van 7,0 verkeersbewegingen per 100 m² bvo voor het totale programma in het deelgebied 1c 'Kasteel Endegeest e.o.' waar bestemmingsvlakken 'Maatschappelijk-2' zijn gelegen. Ook is daarbij nog rekening gehouden met de mogelijkheid om 1.000 m² horeca te realiseren met een verkeersgeneratie kencijfer van 39 mvt/100 m² bvo.

Via de bestuurlijke lus wordt de definitie aangepast en de mogelijkheden ingeperkt, maar verder kan 'Maatschappelijk-2' uiteenlopend ingevuld worden. In het bestemmingsplan en gebiedsvisie wordt echter ook beschreven dat voor De Geesten functies worden voorzien gerelateerd aan het bestaande zorg-maatschappelijk programma (zoals GGZ Rivierduinen en Curium LUMC), onderwijs (zoals LUMC) en/of organisaties in de Life Science & Health-sector (gezien de nabije ligging bij het Leiden Bio Science Park). De hoofdfuncties die de gemeente wenst mogelijk te maken in het gebied zijn dan ook:

- Specialistische zorg en zorgwonen;
- Onderwijs (universiteit en concreet de Leo Kannerschool);
- Life Science & Health-bedrijven.

Voor deze functies is hierna een onderbouwing opgesteld van de verkeersaantrekkende werking. Hiervoor vergelijken we de verkeersaantrekkende werking van verschillende functies. Dit doen we aan de hand van kencijfers verkeersgeneratie van het CROW¹. Echter, het CROW heeft niet voor elk van de functies een passend kencijfer gedefinieerd. Daarom is een beschouwing opgesteld van de verkeersgeneratie per functie, deels op basis van (enigszins) vergelijkbare functies die wel zijn gespecificeerd door het CROW. Voor het bepalen van de CROW-kencijfers zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Stedelijkheidsgraad: sterk stedelijk;
- Ligging: rest bebouwde kom;
- Bandbreedte: gemiddelde.

¹ De kencijfers verkeersgeneratie zijn afkomstig uit CROW-publicatie 381 (2018)

Functie	Kencijfer verkeersgeneratie [mvt/etm]	Eenheid
<u>Uitgangspunten verkeersonderzoek 2021</u>		
Functies in deelgebied 1c met maatschappelijk-2	7,0	per 100 m2 bvo
Horeca (max. 1000 m2 bvo)	36,0	per 100 m2 bvo
<u>CROW kencijfers voor specifieke functies</u>		
Kantoor	5,6	per 100 m2 bvo
Universiteit	1,4	per 100 m2 bvo
Ziekenhuis	7,4	per 100 m2 bvo
Bedrijf arbeidsintensief / bezoekersextensief	9,2	per 100 m2 bvo

Tabel 1: vergelijking van kencijfers verkeersgeneratie van verschillende functies

Op basis van de kencijfers kan reeds geconcludeerd worden dat in het verkeersonderzoek met een relatief hoge verkeersgeneratie per oppervlakte eenheid is gerekend. De verkeersgeneratie van kantoren en universiteit liggen fors lager. Hierna geven we een verdere beschouwing op de verkeersgeneratie van de hoofdfuncties zorg, onderwijs en Life Science & Health door deze te relateren aan vergelijkbare functies die het CROW aanhoudt (en die zijn opgenomen in tabel 1):

- **Kantoor:** zorgt voor verplaatsingen van werknemers die doorgaans twee verplaatsingen genereren: 's ochtend naar de locatie om te werken, en einde van de middag richting huis. Verder is in het kencijfer (enig) bezoekersverkeer en bevoorradingsverkeer opgenomen. De in dit bestemmingsplan gedefinieerde bedrijven in de Life Science & Health-sector en de hoogwaardige ondersteunende bedrijven zullen naar verwachting in belangrijke mate een vergelijkbare verkeersgeneratie kennen als een kantoor.
- **Universiteit:** dit gaat om onderwijsinstellingen voor hoger onderwijs, academische opleidingen en wetenschappelijk onderzoek. Onderwijs vindt met name overdag plaats. Een universiteitscomplex/-gebouw heeft collegezalen, klaslokalen, maar ook kantoren voor onderzoekers en ondersteunende diensten (administratie, bestuur), en vaak ook practica- en onderzoeksruimtes. De uiteindelijk verkeersgeneratie is dan ook sterk afhankelijk van de faciliteiten die in De Geesten worden gehuisvest. Komen hier collegezalen? Of komen hier juist kantoren en/of onderzoeksruimtes?

Een collegezaal trekt voornamelijk studenten aan die veelal lopend of fietsend komen, en voor pieken (qua aantallen verplaatsingen) kunnen zorgen rond collegetijden. Kantoren trekken werknemers en onderzoekers aan die doorgaans twee verplaatsingen

per dag maken: 's ochtends naar de werklocatie, en middags weer naar huis.

Werknemers reizen gemiddeld vaker met de auto dan studenten, die zich juist veel per fiets en openbaar vervoer verplaatsen. Het CROW stelt dat gemiddeld zo'n 7% van de studenten per auto komt, tegenover zo'n 40% van de werknemers.

Het kencijfer verkeersgeneratie van een universiteit is daarmee fors lager dan een kantoor. Wel moet opgemerkt worden dat het kencijfer van een universiteit het totale universiteitscomplex betreft. De verkeersgeneratie van een collegezaal kan verschillen van een kantoorfaciliteit voor onderzoekers of ondersteunende diensten. Een kantoorfaciliteit is maatgevender qua verkeersgeneratie van gemotoriseerd verkeer dan een collegezaal of onderzoeks- en practica-ruimtes die voornamelijk studenten aantrekken die per fiets of OV reizen. Een maatgevende invulling qua onderwijs zouden dan ook functies zijn zoals bedoeld met: *"voorzieningen ten behoeve van centrale diensten en maatschappelijke dienstverlening van het onderwijs"*. Deze zijn qua verkeersgeneratie vergelijkbaar met een kantoor, en dus is voor de maatgevende invulling van onderwijs een kencijfer van 5,6 mvt/100m² bvo passend.

NB. Het kencijfer van het CROW betreft eigenlijk 23,85 mvt per 100 studenten. Deze hebben wij omgerekend naar een kencijfer per oppervlaktemaat om een goede vergelijking te kunnen maken. Volgens het CROW zijn er gemiddeld 6,0 studenten en 1,4 medewerkers per 100 m² bvo. Met dit uitgangspunt komt het kencijfer uit op: 1,4 verkeersbewegingen per 100 m² bvo per dag (zoals in tabel 1 opgenomen).

- **Ziekenhuis:** zorgt voor verkeersbewegingen ten gevolge van personeel, bezoekers en logistiek. Personeel werkt veelal in shifts de hele dag rond en maakt over het algemeen twee verplaatsingen per dag: 1x heen, 1x terug. Met name poliklinische afdelingen trekken ook relatief veel bezoekers aan. Bezoekers komen over het algemeen overdag voor behandeling of een bespreking. Verder heeft een ziekenhuis ook relatief grote logistieke stromen vanwege alle medische spullen die nodig zijn, maar ook afvalstromen en producten voor het verzorgen van maaltijden en een horeca-/restaurant-functie in het ziekenhuis. We halen dit kencijfer aan omdat er geen eenduidig kencijfer is gespecificeerd voor 'gezondheidszorg' en de verkeersgeneratie van een ziekenhuis mogelijk nog het meest lijkt op de poliklinische zorginstellingen die nu ook al in het gebied aanwezig zijn.

Een ziekenhuisfunctie heeft echter een hogere verkeersgeneratie dan een GGZ Rivierduinen of Curium LUMC, omdat deze over het algemeen een minder intensive bezoekersfunctie kennen dan een ziekenhuis. Dagbehandelingen of afspraken bij een GGZ of Curium LUMC zijn naar verwachting langer qua tijdsduur dan een afspraak in het

ziekenhuis, waardoor een behandelaar in een ziekenhuis per dag meer patiënten ontvangt dan een behandeling op een poliklinische afdeling van een GGZ of Curium LUMC. De verkeersgeneratie van de zorgfuncties zoals deze nu in het gebied aanwezig zijn en deels uitgebreid kunnen worden binnen het bestemmingsplan kennen dus een lagere verkeersgeneratie dan een ziekenhuis (7,4 mvt/100 m² bvo).

In het verkeersonderzoek is vervolgens onderbouwd dat de huidige zorg en maatschappelijke functies die in het gebied zijn gevestigd naar verwachting een verkeersgeneratie kennen van 7,0 mvt/100 m² bvo. De verkeersgeneratie ligt daarmee hoger dan een kantoor, maar iets lager dan een ziekenhuis. Dit kencijfer is daarmee passend gevonden, omdat de zorgfuncties mogelijk een grotere bezoekersfunctie kennen dan een kantoor, maar een kleinere bezoekersfunctie dan een ziekenhuis.

- **Bedrijf arbeidsintensief / bezoekersextensief:** dit is een vrij breed gedefinieerde functie waardoor dit kencijfer globaal van aard is. Het CROW geeft een laboratorium als concreet voorbeeld wat onder deze functie kan vallen. Deze functie kenmerkt zich door relatief veel werknemers per oppervlakte-eenheid, maar nagenoeg geen bezoekersfunctie. Deze functie halen we aan om de verkeersgeneratie te beoordelen van een invulling van Life Science & Health met onderzoeksruimten en laboratoria.

Het kencijfer dat het CROW specificeert onder de functienaam 'Bedrijf arbeidsintensief / bezoekersextensief' zou mogelijk passend zijn voor de productie- en distributiefaciliteiten binnen Life Science & Health. Een dergelijke invulling is met de wijziging van de planregels juist teniet gedaan. Een laboratorium gericht op productie en daaraan gekoppeld distributie en logistiek is naar verwachting arbeidsintensiever dan een laboratorium gericht op (wetenschappelijk) onderzoek. Daarom zijn laboratoria en onderzoeksinstellingen naar verwachting juist meer vergelijkbaar qua verkeersgeneratie met een kantoor, waar werknemers binnen reguliere werktijden aanwezig zijn en in de regel twee verplaatsingen per dag maken ('s ochtends aankomen, 's middags vertrekken). Ook wordt aangenomen dat de dichtheid aan werknemers per vloeroppervlakte bij de 'lichtere' en 'hoogwaardigere' faciliteiten in De Geesten meer vergelijkbaar is met een kantoorfunctie, dan zoals door het CROW bedoeld met arbeidsintensief.

Daarom concluderen we dat het aannemelijk is dat een invulling met onderzoeksruimten en laboratoria gelieerd aan onderwijs of de Life Science & Health sector qua verkeersgeneratie vergelijkbaar is met een kantoor (5,6 mvt/100 m² bvo).

Verkeersgeneratie van andere mogelijke functies binnen 'Maatschappelijk-2'

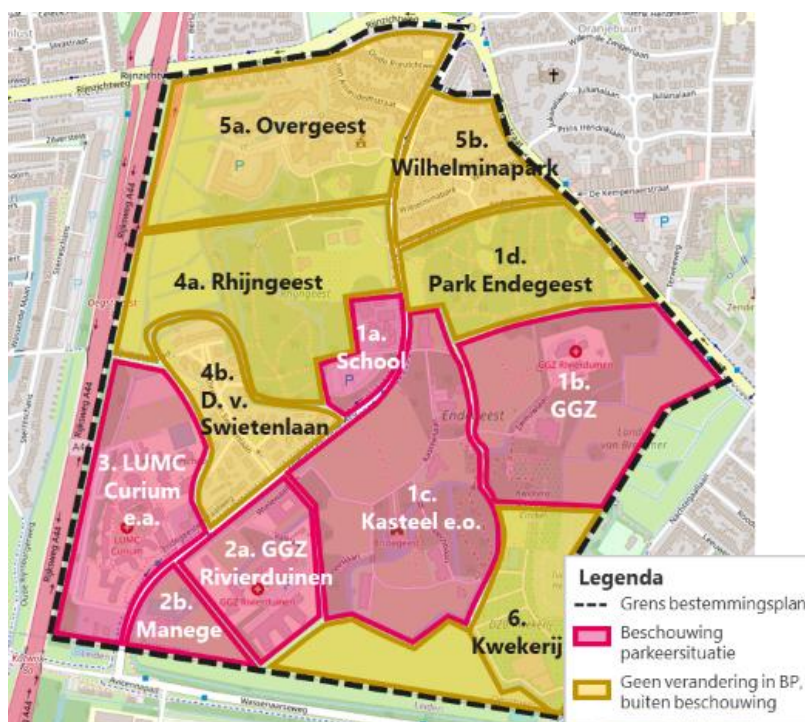
Naast de hoofdfuncties (zorg, universitair onderwijs, Life Science & Health) zijn ook nog invullingen mogelijk die een andere verkeersgeneratie kennen. In de planregels staat bijvoorbeeld ook dat functies zoals een bibliotheek en kinderopvang mogelijk zijn binnen de bestemmingen 'Maatschappelijk', 'Maatschappelijk-1' en 'Maatschappelijk-2'. In de CROW-publicatie 381 zijn voor een aantal van deze functies kencijfers verkeersgeneratie gespecificeerd. De verkeersgeneratie van deze functies ligt hoger dan die van een kantoor, zorginstelling of bedrijf in de Life Science & Health sector. De kencijfers betreft:

- Bibliotheek 10,4 mvt/etm/100m2 bvo;
- Kinderdagverblijf 31,2 mvt/etm/100 m2 bvo.

Ook onderwijs kent verschillende verschijningsvormen, variërend van een basisschool tot voortgezet speciaal onderwijs. Speciaal onderwijs kent een bijzondere verkeersgeneratie omdat hier veel leerlingen met taxivervoer naar school worden gebracht. In het verkeersonderzoek is hier reeds rekening mee gehouden, omdat er een concrete aanwijzing is dat de Leo Kannerschool (VSO) zich in het gebied gaat vestigen. Voor het verkeersonderzoek van De Geesten is verder uitgegaan dat zich hier universitair onderwijs zal vestigen gelet op de relatie en nabije ligging met het Leiden Bio Science Park en het LUMC. De verkeersgeneratie van een reguliere basisschool of middelbare school is dan ook niet verder onderzocht.

4. Worst-case invulling 'Maatschappelijk – 2'

Totaal is in deelgebied 1c 'Kasteel Endegeest e.o.' zo'n 21.000 m² (zowel bestaand als nieuw) aan bruto vloeroppervlakte mogelijk verdeeld over de bestemmingen 'Maatschappelijk', 'Maatschappelijk-1' en 'Maatschappelijk-2'. Binnen elk van deze bestemmingen zijn ook een bibliotheek en kinderdagverblijf mogelijk. Verder zijn onder 'Maatschappelijk – 2' instellingen en bedrijven in de Life Science & Health sector mogelijk. In dit hoofdstuk is gekeken wat qua verkeersgeneratie de worst-case invulling is.



Figuur 4.1: het programma dat mogelijk wordt gemaakt in het bestemmingsplan is verdeeld over verschillende deelgebieden. In deelgebied 1c bevinden zich de bestemmingsvlakken met 'Maatschappelijk-2'

Worst-case invulling

Bibliotheek en kinderdagverblijf zijn functies met een relatief hoge verkeersgeneratie per oppervlakte. Het is niet reëel om te veronderstellen dat de volledige 21.000 m² bvo met een bibliotheek of kinderdagverblijf wordt ingevuld. Dergelijke functies kennen vaak maar een beperkte omvang. Daarom is voor de worst-case invulling met deze functies een gangbare omvang aangehouden op basis van gegevens van bestaande bibliotheken en kinderdagverblijven. Uit gegevens van Locatus van bestaande bibliotheken blijkt dat 80%

van de bibliotheken een oppervlakte heeft van 750 m2 bvo of kleiner (gemiddelde oppervlakte is 650 m2). Om iets hoger te gaan zitten dan gemiddeld, gaan we uit van 750 m2 aan bibliotheekruimte. Kinderopvanglocaties verschillen behoorlijk in grootte, op basis van een inventarisatie van bestaande kinderopvanglocaties in Oegstgeest blijkt dat deze variëren in oppervlakte van zo'n 100 m2 bvo tot zo'n 550 m2 bvo. Voor de worst-case invulling gaan we hier uit van de bovengrens: 550 m2 bvo. Dit is hoger dan eerdere concrete plannen voor een kinderdagverblijf in het poortgebouw van 450 m2 bvo.

Verder blijkt uit de kencijfers verkeersgeneratie dat zorgprogramma een hogere verkeersgeneratie per oppervlakte kent dan onderwijs en Life Science & Health. Daarom wordt de maximale ruimte met zorgprogramma opgenomen als worst case invulling. Het resterende programma van de worst-case invulling wordt ingevuld met onderwijs of Life Science & Health, daarvan is de verkeersgeneratie gelijk gesteld (uitgaande van een worst case invulling van onderwijs met voornamelijk kantoorfuncties).

Het worst case programma (qua verkeersgeneratie) voor deelgebied 1c is dan als volgt:

- 750 m2 bvo bibliotheek
- 550 m2 bvo kinderdagverblijf
- 10.400 m2 bvo zorg / zorgwonen
- 9.350 m2 bvo onderwijs of Life Science & Health

Totale verkeersgeneratie De Geesten: 4.620 mvt/etm (is lager dan verkeersonderzoek)

Naast het deelgebied 1c 'Kasteel Endegeest e.o.' bevat het bestemmingsplan ook programma en ontwikkelmogelijkheden in de rest van het Endegeest gebied, bij de oude Julianaschool, en bij het westelijk cluster met maatschappelijk programma. Met de hiervoor aangehouden invulling van deelgebied 1c is de totale verkeersgeneratie van De Geesten circa 4.620 mvt/etm. De berekening hiervan is opgenomen in tabel 4.1. Dit is lager dan de verkeersgeneratie zoals aangehouden in het verkeersonderzoek (4.890 mvt/etm).

De conclusies uit het onderzoek zijn dan nog steeds geldig, al pakken effecten ook positiever uit doordat de verkeerseffecten minder groot zijn. De lagere verkeersgeneratie komt door het wegvallen van de horeca uit het bestemmingsplan dat een relatief hoge verkeersgeneratie kent per oppervlakte. De functies die hiervoor in de plaats komen hebben een lagere verkeersgeneratie per oppervlakte, waardoor de totale verkeersgeneratie lager uitvalt.

	Functieprogramma	Mogelijk toekomstige omvang	Kencijfer verkeersgeneratie [mvt/etm]	Verkeers- generatie
1a	Leo Kannerschool (VSO)	6.000 m2 bvo	maatwerk	510 mvt/etm
1b	GGZ Rivierduinen	9.000 m2 bvo	7,0 per 100 m2 bvo	630 mvt/etm
1c	Kasteel Endegeest en omgeving	21.150 m2 bvo		
	- Zorg & zorgwonen	10.400 m2 bvo	7,0 per 100 m2 bvo	728 mvt/etm
	- Onderwijs en/of Life Science & Health	9.350 m2 bvo	5,6 per 100 m2 bvo	524 mvt/etm
	- Kinderdagverblijf	550 m2 bvo	10,4 per 100 m2 bvo	57 mvt/etm
	- Bibliotheek	850 m2 bvo	31,2 per 100 m2 bvo	265 mvt/etm
2a	GGZ Rivierduinen / Curium LUMC	12.600 m2 bvo	7,0 per 100 m2 bvo	882 mvt/etm
2b	Ponycentrum	29 boxen	2,0 per paardenbox	58 mvt/etm
3	Curium LUMC-cluster	13.750 m2 bvo	7,0 per 100 m2 bvo	963 mvt/etm
	Totaal			Ca. 4.620 mvt/etm

Tabel 4.1: verkeersgeneratie totale gebied De Geesten met worst-case invulling

5. Parkeeronderbouwing

In het parkeeronderzoek van juli 2023 is beoordeeld of aannemelijk gemaakt kan worden of binnen de kaders van het bestemmingsplan voldoende parkeergelegenheid gerealiseerd kan worden. Dit is een globale toets omdat eigenlijk pas in het kader van de omgevingsvergunning beoordeeld wordt of er voldoende parkeerplaatsen zijn of worden aangelegd. In het parkeeronderzoek is uitgegaan van een maximale representatieve invulling op basis van de hoofdfuncties en de marktvraag conform de ladderonderbouwing.

In het parkeeronderzoek is gesteld dat Life Science & Health bedrijven qua parkeren vergelijkbaar zijn qua parkeervraag als een kantoor. Ook in dit onderzoek zijn eventuele productie- en distributiefaciliteiten niet onderzocht. Met de aanpassing van de planregels zijn deze ook expliciet niet meer mogelijk. De wijzigingen van de planregels hebben verder geen impact op de parkeeronderbouwing, behalve dat de wijzigingen voorzien in het schrappen van de horeca-mogelijkheid naar aanleiding van dit parkeeronderzoek.

6. Conclusies

De Raad van State heeft enkele bezwaren gegrond verklaard die waren aangespannen tegen het besluit van de gemeenteraad Oegstgeest om het bestemmingsplan De Geesten vast te stellen. Een bezwaar had betrekking op het verkeersonderzoek. De Raad van State heeft geoordeeld dat een worst-case invulling van Life Science & Health in het verkeersonderzoek niet is onderzocht. Dit lag voornamelijk in het feit dat een mogelijke invulling met productie- en distributiefaciliteiten niet is beschouwd als worst-case invulling. Naar aanleiding van deze uitspraak heeft de Raad van State een bestuurlijke lus voorgesteld, waarin de gemeente de kans krijgt fouten te herstellen. Daarop heeft de gemeente de planregels aangepast, dusdanig dat productie- en distributiefaciliteiten niet meer mogelijk zijn. De gemeente heeft daarmee meer expliciet gemaakt welke functies ze in het gebied toestaan.

In deze notitie is opnieuw gekeken naar de mogelijke invulling van 'Maatschappelijk-2' en specifiek Life Science & Health, en de consequenties daarvan voor verkeer. Dit met als doel om te beoordelen of de conclusies van het eerdere verkeersonderzoek wijzigen door de aanpassing van de planregels.

Geconcludeerd is dat de conclusies van het verkeers- en parkeeronderzoek nog steeds gelden. Wel is met het schrappen van de mogelijkheid om horeca in het kasteel te vestigen, het parkeeronderzoek op dat onderdeel niet meer aan de orde, en is de verkeersgeneratie van de worst-case invulling van de aangepaste planregels lager dan wat in het verkeersonderzoek is aangehouden. Effecten zoals eerder beschreven in het verkeersonderzoek zijn dus iets minder groot en kunnen positiever uitpakken.