Legalexion

Postbus 103
5300 AC Zaltbommel

Gamerschestraat 34
5301 AS Zaltbommel

Tel. 0418 577 580
info@legalexion.nl

Gemeente Oegstgeest

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van Oegstgeest

Datum: 31-08-2026
Ons kenmerk: Z/26/236815

Goede onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving

ten behoeve van een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit voor de herontwikkeling van de Regenboogkerk naar begeleid wonen met zorgstudio's

Mauritslaan 12 te Oegstgeest



Aug. 2026

Legalexion

Goede onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving

ten behoeve van het doorlopen van een procedure voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit als bedoeld onder artikel 5.1 lid 1 onder a van de Omgevingswet voor de herontwikkeling van de Regenboogkerk, aan de Mauritslaan 12 te Oegstgeest, voor begeleid wonen met zorgstudio's.

Opdrachtgever	*: Initiatiefnemer*
Opgesteld door	*: Legalexion*
Opsteller	*:* [redacted]
Datum	*: 28 augustus 2026*
Versie	*: 2*
Kenmerk	*: 2602677/1*

Legalexion

Inhoudsopgave

1. INLEIDING 5
1.1 AANLEIDING EN BESCHRIJVING VAN DE ACTIVITEIT 5
1.2 LIGGING VAN HET GEBIED 6
1.3 PLANOLOGISCHE SITUATIE 6
1.4 LEESWIJZER 7

2. HET PLAN 8
2.1 BESTAANDE SITUATIE 8
2.2 NIEUWE SITUATIE 10

3. RUIMTELIJK BELEID 20
3.1 LANDELIJK 20
3.1.1 NATIONALE OMGEVINGSVISIE 20
3.1.2 NATIONAAL KLIMAATBELEID 20
3.1.3 LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJKING 22
3.2 PROVINCIAAL BELEID 23
3.2.1 ALGEMEEN 23
3.2.2 PROVINCIALE OMGEVINGSVISIE 23
3.2.3 PROVINCIALE OMGEVINGSVERORDENING 25
3.3 GEMEENTELIJK BELEID 27
3.3.1 OMGEVINGSVISIE OEGSTGEEST 27
3.3.2 WELSTANDSNOTA 2015 28
3.3.3 VERORDENING FYSIEKE LEEFOMGEVING OEGSTGEEST 2024 28
3.3.4 PARKEERNOTA OEGSTGEEST 2021 29
3.3.5 BOMENBELEID OEGSTGEEST 2018 29
3.3.6 DUURZAAM OEGSTGEEST 2017 EN UITVOERINGSPROGRAMMA 2018 30

4. PARKEREN EN VERKEER 32
4.1 PARKEREN 32
4.2 VERKEER 34
4.3 PARKEER EN VERKEER BIJ INCIDENTELE BUURTACTIVITEITEN 35

5. OVERIGE MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN 36
5.1 LUCHTKWALITEIT 36
5.2 GELUID 37
5.3 BODEMKWALITEIT 38
5.4 WATER 39
5.4.1 BELEID 39
5.4.2 WATERTOETS 41
5.5 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE 42
5.5.1 ARCHEOLOGIE 42
5.5.2 CULTUURHISTORIE 43
5.6 EXTERNE VEILIGHEID 44
5.7 NATUURTOETS 46
5.7.1 GEBIEDSBESCHERMING 46
5.7.2 SOORTENBESCHERMING 47
5.8 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING 48
5.9 VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING 49
5.10 GEZONDHEID 50
5.11 CONCLUSIE 51

6. UITVOERBAARHEID 52
6.1 RUIMTELIJKE UITVOERBAARHEID 52
6.2 FINANCIËLE UITVOERBAARHEID 52
6.3 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID 53
6.3.1 PARTICIPATIE 53
6.3.2 BESTUURLIJKE AFSTEMMING 54
6.3.3 VERVOLGPROCEDURE 54
7. EVENWICHTIGE TOEDELING VAN FUNCTIES AAN LOCATIES 55
BIJLAGEN: 56

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en beschrijving van de activiteit

Aan de Mauritslaan 12 te Oegstgeest staat de Regenboogkerk. Doordat de functie van de Regenboogkerk als kerk is beëindigd, is er een initiatief ontstaan om de kerk te verbouwen in 10 woon-zorgstudio's voor begeleid wonen.

Het doel van dit initiatief is het bieden van beschermd wonen; een veilige, warme en levensloopbestendige woonplek met 24 uurs begeleiding voor (jong)volwassenen met een lichte tot matige verstandelijke beperking en mogelijk een lichamelijke beperking al dan niet met medische complicaties. Met de nieuwe functie kan de Regenboogkerk, gezien de centrale ligging in de oude dorpskern van Oegstgeest, een relevante bijdrage aan de gemeenschap leveren.

Tevens kunnen er buurt-activiteiten plaatsvinden in de algemene ruimte. Dit zullen uitsluitend beperkte en incidentele activiteiten zijn, om de integratie in de buurt te bevorderen. Het zullen bijeenkomsten zijn, ondergeschikt aan de woon-zorgfunctie, en altijd georganiseerd vanuit de woongroep. Deze activiteiten zullen enkel plaatsvinden in de multifunctionele ruimte op de begane grond. Dit gebruik is overigens passend binnen de vigerende bestemming 'Maatschappelijk'.

Het betreffende plan van de woonzorg-studio's past echter niet binnen het Omgevingsplan Gemeente Oegstgeest (zie nader paragraaf 1.3). Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oegstgeest heeft niettemin aan de initiatiefnemer laten weten mee te willen werken aan deze ontwikkeling. Om het beoogde plan mogelijk te maken, dient een planologische procedure doorlopen te worden. Dat betreft de procedure voor het doorlopen van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (als bedoeld in artikel 5.1 lid 1 onder a van de Omgevingswet).

Voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit gelden de beoordelingsregels van afdeling 8.1 Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna: Bkl). Op grond van deze regels wordt een omgevingsvergunning slechts verleend:

- met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, tweede lid van het Bkl);
- als daarbij voldaan wordt aan de beoordelingsregels uit artikel 8.0b tot en met 8.0e van het Bkl. Die beoordelingsregels komen overeen met de regels die gelden voor het opstellen van een omgevingsplan. Dat betekent dat ook de instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl gelden (instructieregels voor omgevingsplannen).

Dit document bevat een onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving (GoFlo) van het plan.

1.2 Ligging van het gebied

Het plangebied ligt aan de Mauritslaan 12 te Oegstgeest. Hieronder, in figuur 1.1, is een luchtfoto opgenomen van de planlocatie. Kadastraal bekend als gemeente Oegstgeest, sectie C, nummers 2161, 3629, 3630 en 7865.



Fig. 1.1 Luchtfoto locatie Mauritslaan 12 Oegstgeest

1.3 Planologische situatie

Voor de projectlocatie geldt het 'Omgevingsplan gemeente Oegstgeest'. Dit omgevingsplan is per 1 januari 2024 in werking getreden. De inhoud van dit omgevingsplan bevat onder meer het bestemmingsplan 'Oranje Nassau', vastgesteld d.d. 22 november 2018.

Ingevolge dit bestemmingsplan geldt ter plaatse de bestemming 'Maatschappelijk'. Tevens gelden daar de dubbelbestemmingen 'Waarde – Cultuurhistorie' en 'Waarde – Archeologie 3'. Artikel 9 van de planregels bepaalt over de bestemming 'Maatschappelijk' het volgende:

9.1 Bestemmingsomschrijving
De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. *maatschappelijke voorzieningen;*
b. *ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument': tevens voor de instandhouding en bescherming van rijksmonumenten;*
c. *ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument': tevens voor de instandhouding en bescherming van gemeentelijke monumenten;*
d. *ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek': tevens voor de instandhouding en bescherming van bouwwerken met cultuurhistorische waarden;*

e. *ter plaatse van de aanduiding 'sportschool': tevens een sportschool met ondergeschikte horeca en één bedrijfswoning;*
f. *ter plaatse van de aanduiding 'garagebox': tevens voor garageboxen;*
g. *bij deze bestemming behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en voorzieningen, zoals tuinen en erven, groen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, voet- en fietspaden, ontsluitingen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen en laad- en losvoorzieningen.*

Onder maatschappelijk vallen onder andere voorzieningen op het gebied van welzijn en zorg, onderwijs, volksgezondheid, cultuur, religie, kinderopvang, opvoeding en andere openbare en sociale voorzieningen.

Het voorgestelde plan voldoet deels aan deze maatschappelijke bestemming, namelijk voor zover het de zorgfunctie betreft, echter de gewenste woonfunctie past daar niet binnen. Om die reden dient een planologische procedure doorlopen te worden, waarbij afgeweken wordt van het omgevingsplan (omgevingsplanactiviteit).

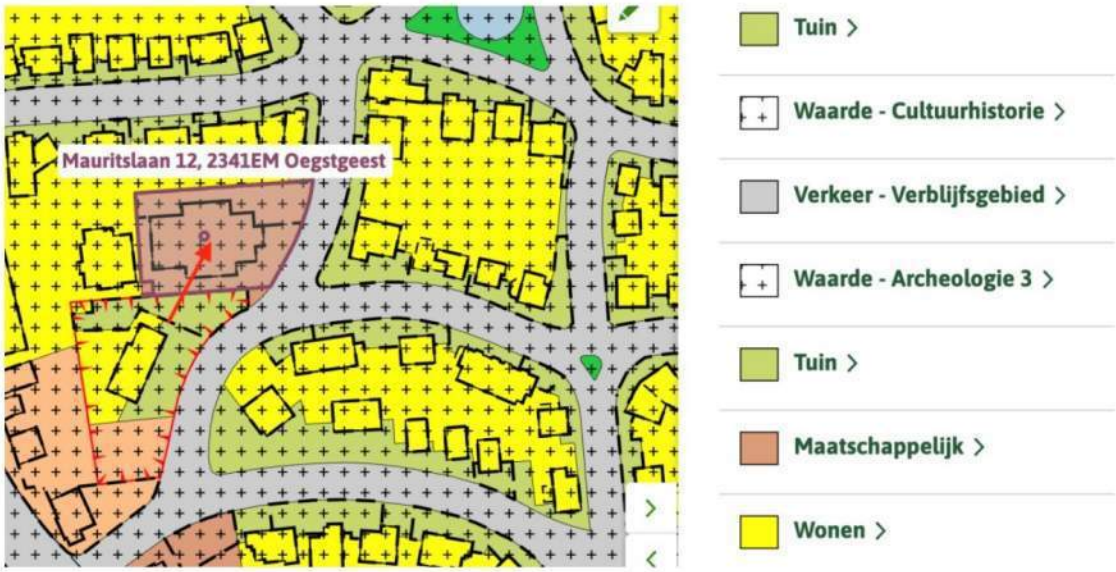

Fig. 1.2 Uitsnede verbeelding projectlocatie

1.4 Leeswijzer

Hierna volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het plan. Vervolgens bevat hoofdstuk 3 een overzicht van het van toepassing zijnde ruimtelijke beleid. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op verkeer en parkeren. In hoofdstuk 5 worden de milieu- en omgevingsaspecten besproken. In hoofdstuk 6 komt de uitvoerbaarheid van het plan aan de orde. Hoofdstuk 7 gaat in op de overwegingen omtrent een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

2. HET PLAN

2.1 Bestaande situatie

Algemeen

De projectlocatie betreft het perceel Mauritslaan 12 te Oegstgeest, gelegen in de Oranjewijk. Op het perceel staat de Regenboogkerk, een vrijstaand kerkgebouw met bijbehorende kosterswoning en een afzonderlijk transformatorhuis (er is recht van overpad voor het energiebedrijf). Het kerkgebouw is oorspronkelijk gerealiseerd in 1933-1934 naar ontwerp van architect A.Th. Kraan in opdracht van de Gereformeerde Kerk Oegstgeest. Het gebouw is ontworpen in een zakelijk-expressionistische stijl en heeft een kruisvormige plattegrond met een markante kapconstructie en torenspits. Kenmerkend zijn onder meer de bakstenen gevels, de steile pannendaken en de smalle (gedeeltelijk niet meer oorspronkelijke) glas-in-loodvensters.

Het gebouw ligt vrij op een ruim perceel dat deels is ingericht met groen en deels verhard terrein. Vanaf de Mauritslaan leidt een centraal pad naar de hoofdentree aan de oostzijde van het gebouw. Rondom de kerk bevinden zich open terrein en parkeervoorzieningen. Aan de westzijde van het gebouw bevindt zich een aanbouw met nevenruimten en de kosterswoning. Op het perceel staat daarnaast een transformatorhuis dat gelijktijdig met de kerk is gebouwd en architectonisch is afgestemd op het hoofdgebouw.

Intern bestaat het gebouw uit een centrale kerkzaal met een kruisvormige ruimtelijke opzet, met daaromheen diverse nevenruimten zoals vergaderzalen en ondersteunende functies. Op de verdieping bevinden zich onder andere een galerij en het orgelbalkon. In de loop der tijd zijn meerdere interne verbouwingen uitgevoerd, onder meer in 1965, 1980, 2006 en 2009, waarbij onder andere de kerkzaal is aangepast en delen van het interieur zijn gewijzigd.

Het kerkgebouw maakt onderdeel uit van het beschermd dorpsgezicht Oranjewijk en heeft cultuurhistorische, architectonische en stedenbouwkundige waarde. Met name het exterieur en de hoofdstructuur van het interieur zijn in hoge mate gaaf gebleven. Het gebouw is sinds begin 2025 aangemerkt als gemeentelijk monument.

Omgeving

De projectlocatie ligt in de Oranjewijk in Oegstgeest, een voornamelijk uit woonbebouwing bestaande wijk met een overwegend rustig en groen karakter. De Mauritslaan is een lokale woonstraat met voornamelijk grondgebonden woningen. De bebouwing in de directe omgeving bestaat hoofdzakelijk uit woningen uit de eerste helft van de twintigste eeuw, met een overwegend twee- tot drielaagse bebouwingshoogte. Het kerkgebouw vormt binnen deze woonomgeving een markant en herkenbaar gebouw vanwege de grotere bouwmassa, de karakteristieke kapvorm en de centrale ligging op een ruim perceel.

Stedenbouwkundig heeft het gebouw een bijzondere positie in de wijk doordat het vrijstaand op het perceel is gesitueerd en zichtbaar is vanaf de openbare ruimte. De kerk is georiënteerd met de hoofdentree aan de Mauritslaan en wordt ontsloten via een centraal toegangspad dat

op de hoofdas van het gebouw ligt. Rondom het gebouw bevindt zich een open terrein met groen en verharding, waardoor het kerkgebouw duidelijk afleesbaar is als zelfstandig volume binnen de stedenbouwkundige structuur van de wijk.

Daarnaast maakt het perceel deel uit van het beschermd dorpsgezicht Oranjewijk, waarin het behoud van cultuurhistorische en stedenbouwkundige kwaliteiten centraal staat. De Regenboogkerk heeft binnen deze structuur een ensemblewaarde en draagt bij aan de herkenbaarheid en identiteit van de wijk.



Fig. 2.1 Voorgevel oost met toegangspad



fig. 2.2 Zicht vanuit zuid-oosten



Fig. 2.3 Zuidgevel



fig. 2.4 Zicht vanuit noordoosten



Fig. 2.5 Woning aan westzijde



Fig. 2.6 Trafohuisje



Fig. 2.7 Noordgevel



Fig. 2.8 Deel van westgevel

2.2 Nieuwe situatie

Algemeen

In de nieuwe situatie wordt de Regenboogkerk herbestemd naar 10 woonstudio's voor begeleid wonen. Het gebouw zal dus bewoond worden door 10 jong-volwassenen met een lichte verstandelijke beperking (lichte zorgklasse). Zij worden 24 uur per dag begeleid door 1 (wisselende) begeleider. Op spitsuren zal een 2e begeleider of vrijwilliger assisteren. De bewoners hebben allen een eigen slaap- en badkamer maar delen een grote keuken en woonkamer waar samen geleefd zal worden.

De bewoners gaan ongeveer 4 dagen per week naar dagbestedingen buitenshuis. De verwachting is dat 70% van die dagbestedingen op loopafstand plaatsvindt. Te denken valt aan dagactiviteitencentrum Jottem, daarnaast zullen de bewoners werkzaamheden gaan verrichten voor omwonenden, lokale winkeliers en bijvoorbeeld een school of kinderdagverblijf op loopafstand. Een klein percentage van de dagbesteding vindt wellicht niet op loopafstand plaats. De bedoeling is dat middels het eigen taxibusje de bewoners gezamenlijk naar deze plek worden gebracht.

De belangrijkste functie van de kerk is het bieden van woonruimte voor deze kwetsbare doelgroep.

Tevens kunnen er buurt-activiteiten plaatsvinden in de algemene ruimte. Dit zullen uitsluitend beperkte en incidentele activiteiten zijn, om de integratie in de buurt te bevorderen. Het zullen bijeenkomsten zijn, ondergeschikt aan de woon-zorgfunctie, en altijd georganiseerd vanuit de woongroep. Deze activiteiten zullen enkel plaatsvinden in de multifunctionele ruimte op de begane grond. Dit gebruik is overigens passend binnen de vigerende bestemming 'Maatschappelijk'.

Interieur

Het interieur van de kerk is door de tijd heen reeds flink aangepast, bij de diverse interne verbouwingen. Veel onderdelen zijn al niet meer oorspronkelijk, zoals de schuin aflopende vloer in de kerkzaal. Tevens zijn de kerkbanken reeds verwijderd, de grote glas in loodramen zijn

vervangen en het orgel is eruit gehaald. Uitgangspunt bij de herbestemming is het zoveel mogelijk behouden van de ruimtelijke kwaliteit van de kerkzaal.
Een deel van het vloeroppervlak van de kerkzaal wordt benut voor de realisatie van woonstudio's. Deze studio's worden geplaatst als zelfstandige volumes binnen de bestaande ruimte en worden ontsloten vanuit een centrale ruimte. In de kerkzaal wordt een nieuwe verdiepingsvloer gerealiseerd. De centrale ruimte fungeert als verbindende ontmoetingsruimte voor bewoners en bezoekers.
In totaal worden 10 woonstudio's gerealiseerd. Iedere studio beschikt over een eigen slaapkamer, badkamer en sanitaire voorzieningen. Het streven is om minimaal twee van deze studio's geschikt te maken voor minder validen en rolstoelgebruikers. De belangrijkste interieurmaatregelen worden hieronder toegelicht.

- Inbouwen van de studio's
De studio's worden (zeer waarschijnlijk) gerealiseerd met een houtskeletbouwconstructie. Deze bouwmethode zorgt ervoor dat de belasting op de bestaande vloer en fundering beperkt blijft.

- Herindeling van de achterbeuk
De bestaande ruimten in de achterbeuk worden intern met elkaar verbonden om de collectieve functies beter op elkaar aan te laten sluiten. Aan de noordzijde bestaat reeds een verbinding tussen twee ruimten; een vergelijkbare koppeling wordt aan de zuidzijde gerealiseerd. Op de eerste verdieping blijven de bestaande ruimten grotendeels behouden en worden deze heringedeeld tot woonruimte voor een begeleider en een logeerruimte.

- Isoleren van de kapconstructie
De kap wordt (deels) geïsoleerd door het bestaande keperbooggewelf aan de bovenzijde te voorzien van isolatiedekens of isolatieplaten. Deze maatregel kan relatief eenvoudig vanaf de kerkzolders worden uitgevoerd. De kerkzolders blijven geventileerd zodat de houten kapconstructie goed geconditioneerd blijft. Voor de woonstudio's op de verdieping bestaat het voornemen om het gewelf te verwijderen en de kap onder het dakbeschot aan de binnenzijde te isoleren.

- Isoleren van de gevels
De gevels bestaan uit spouwmuren die momenteel niet zijn geïsoleerd. Het vullen van de spouw is onvoldoende effectief en kan nadelige gevolgen hebben voor het metselwerk. Daarom wordt voorgesteld de gevels aan de binnenzijde te isoleren met een hoogwaardige achterzetwand. Mogelijk worden er nog extra gevelkozijnen toegevoegd onder de bestaande verticale raamstroken.

- Glas-in-loodramen
De glas in loodramen zijn niet allemaal oorspronkelijk. Bij een eerder verbouwing is een groot deel van de toenmalige glas in loodramen vervangen voor het huidige glas in lood. Het streven is om hoogwaardige woonstudio's te realiseren waardoor het op een aantal plekken nodig zal zijn om het glas in lood te vervangen voor nieuwe kozijnen met draaiende delen met hoogwaardig geïsoleerde beglazing.

- Isoleren van de beganegrondvloer

De vloer in de kerkzaal is in het verleden vervangen door een PS-combinatievloer met een geschatte isolatiewaarde van circa Rc 3,7. Deze vloer is geschikt voor het aanbrengen van vloerverwarming. Ook in de achterliggende ruimten wordt vloerverwarming toegepast.

- Installaties

De bestaande verwarmingsinstallatie is verouderd en niet geschikt voor het nieuwe gebruik. Daarom wordt de installatie volledig vervangen door een energiezuiniger systeem. Gezien de geplande isolatiemaatregelen wordt onderzocht of een gasloze of hybride installatie kan worden toegepast. Daarnaast wordt een gebalanceerd ventilatiesysteem met warmteterugwinning (WTW) gerealiseerd.

- Collectieve ruimtes

De centrale kerkzaal krijgt een multifunctionele en gemeenschappelijke functie. Deze ruimte vormt het hart van het gebouw en fungeert als ontmoetingsruimte voor bewoners en bezoekers. Daarnaast worden in het bestaande zalen- en woningdeel collectieve voorzieningen ondergebracht, zoals een gezamenlijke woonkamer, eetkamer en keuken, alsmede een wasruimte en installatieruimte. De ruimte voor de begeleiders en logeerkamer komt in de achteraanbouw.

Exterieur

Het gebouw heeft een fraaie architectuur met een zeer zorgvuldige detaillering en materiaalgebruik. Bij het ontwerpen van de herbestemming tot beschermd wonen project is het uitgangspunt om deze hoge kwaliteit te behouden en waar mogelijk te versterken. Er vinden de volgende aanpassingen aan het exterieur plaats, die op een aantal punten weer de oorspronkelijke architectuur van het gebouw zullen versterken:

- Zij-entree noordzijde wordt hoofdentree beschermd wonen

De hoofdontsluiting van de woonvoorziening wordt verplaatst naar de noordzijde van het kerkgebouw. De bestaande deur aan deze zijde wordt de hoofdentree voor bewoners, bezoekers en begeleiders. In aansluiting hierop worden aan de noordzijde ook de parkeerplaatsen voor auto's gerealiseerd en wordt een kleine fietsenstalling aangelegd.

- Zij-entree zuidzijde wordt veranda/tuin-entree

Omdat de zuidzijde van het perceel wordt ingericht als groene verblijfsruimte, wordt deze zijde niet langer gebruikt als hoofdontsluiting van het gebouw. De bestaande glazen tochtportaal aan de zuidzijde wordt verwijderd en de aanwezige luifel wordt verlengd. Hierdoor ontstaat een overdekte veranda die fungeert als overgang tussen het gebouw en de tuin. Met deze aanpassing wordt tevens de oorspronkelijke zijgevel van het gebouw beter zichtbaar en meer in ere hersteld.

- Verwijderen latere achteraanbouw

Op het achterterrein staan eigenlijk 3 aanbouwen. Eén is een klein zaaltje (gemetseld), één is een houten installatieruimte en één is een schuur/ fietsenstalling. Voornemen is om het zaaltje en de houten installatieruimte te slopen en te herbouwen. Hierbij wordt mogelijk de bestaande

vluchttrap verwijderd en een iets grotere uitbouw terug geplaatst. De schuur/ fietsenstalling wordt kleiner gemaakt zodat er een wat grotere buitenruimte ontstaat (zie ook hieronder).

- *Verkleinen fietsenstalling*

De bestaande fietsenstalling is destijds ontworpen voor het gebruik van het gebouw als kerk en heeft daardoor een relatief grote capaciteit. Voor de nieuwe functie als woonvoorziening voor beschermd wonen is een dergelijke omvang niet noodzakelijk. De fietsenstalling wordt daarom verkleind, maar blijft geschikt voor het stallen van fietsen van bewoners en bezoekers. Daarbij wordt rekening gehouden met voldoende ruimte voor aangepaste fietsen, zoals driewiel- en duofietsen. Hierdoor ontstaat er een wat ruimere buitenruimte.

- *Aanbrengen van dakramen*

Voor het realiseren van de woonstudio's in de kerkzaal is het noodzakelijk om een beperkt aantal dakramen aan te brengen in het dakvlak. Door deze dakramen kan voldoende daglicht en ventilatie in de nieuwe studio's worden gebracht zonder extra gevelopeningen te maken. Hierdoor kunnen mogelijk een deel van de bestaande glas-in-loodramen behouden blijven of terug gebracht worden, waardoor de karakteristieke uitstraling van het gebouw zoveel mogelijk intact blijft.

- *Vergroening van de tuin*

Aan de zuidzijde van het perceel wordt het huidige grind grotendeels vervangen door een groene inrichting. Hierdoor ontstaat een aantrekkelijke en collectieve buitenruimte voor de bewoners. De tuin wordt ingericht als een veilige, omsloten buitenruimte met onder meer fruitbomen, heesters en plantvakken met bloemrijke beplanting. Daarnaast worden verhoogde plantbedden aangelegd voor het verbouwen van kruiden en groenten. Ook wordt een kleine groentekas~~je~~ geplaatst. De tuin zal door de bewoners worden gebruikt voor ontspanning, verblijf en lichte tuinactiviteiten.

Karakter kerkgebouw

Met de herbestemming blijft het karakteristieke kerkgebouw behouden, terwijl het een nieuwe maatschappelijke functie krijgt die aansluit bij de behoefte aan kleinschalige woonvoorzieningen voor zorg en begeleiding. Tegelijkertijd wordt beoogd dat de locatie een verbinding houdt met de omgeving, bijvoorbeeld door activiteiten in de gemeenschappelijke ruimten en interactie met buurtbewoners en lokale voorzieningen.

Klimaatadaptieve maatregelen

Voor de herontwikkeling van de Regenboogkerk aan de Mauritslaan 12 in Oegstgeest worden verschillende klimaatadaptieve maatregelen getroffen. Zo zullen er zonnepanelen worden geplaatst op het dak van het gebouw. Vanwege de status van de kerk als gemeentelijk monument worden deze aan de achterzijde geplaatst en zoveel mogelijk uit het zicht gehouden, zodat het historische karakter behouden blijft terwijl tegelijkertijd wordt bijgedragen aan duurzame energieopwekking.

Tevens wordt ingezet op vergroening van het terrein en verduurzaming van het gebouw. Deze verduurzaming bestaat onder meer uit verbeterde isolatie en efficiëntere installaties, waarmee het energieverbruik en de CO_2-uitstoot worden verminderd.

Daarnaast wordt de hoeveelheid verhard oppervlak op het terrein verminderd (zie figuren 2.12 en 2.13). De bestaande halfverharding (grind) aan de zuid- en oostzijde van het perceel wordt grotendeels vervangen door tuin. Hierdoor neemt de infiltratiemogelijkheid voor regenwater toe en kan water beter in de bodem worden opgenomen, wat bijdraagt aan het verminderen van wateroverlast en het verbeteren van de klimaatbestendigheid van het terrein.

Parkeren

Het parkeren vindt plaats aan de noordzijde van het kerkgebouw, op het eigen terrein van het perceel. Deze zijde wordt in de nieuwe situatie ook de hoofdontsluiting van de woonvoorziening. Vanaf deze kant worden zowel de entree voor bewoners en begeleiders als de parkeerplaatsen ontsloten.

Naast autoparkeren wordt ook voorzien in fietsenstalling op het perceel. De bestaande fietsenstalling wordt verkleind en aangepast aan de nieuwe functie, waarbij ook ruimte wordt geboden voor aangepaste fietsen zoals driewiel- en duofietsen. Voor bezoekers worden aanvullende fietsparkeerplaatsen bij het voorterrein gerealiseerd.

Zie voor parkeren verder paragraaf 4.1.

Conclusie

Het plan voor de herbestemming van de Regenboogkerk vormt een toekomstbestendig antwoord op de behoefte aan kleinschalige woonvoorzieningen voor begeleid wonen in de regio. Door de karakteristieke en cultuurhistorische kwaliteiten van het kerkgebouw te behouden en deze zorgvuldig te combineren met een doordachte interne herindeling, ontstaat een duurzame woonvoorziening die past binnen de ruimtelijke, culturele en maatschappelijke context van Oegstgeest. Het plan draagt bij aan het behoud van een beeldbepalend gebouw in de wijk en geeft het tegelijkertijd een nieuwe, maatschappelijk waardevolle functie. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt wordt het plan positief beoordeeld en bestaat er geen stedenbouwkundig bezwaar tegen de voorgenomen ontwikkeling.

Hieronder is een aantal tekeningen opgenomen van de nieuwe situatie, de gevels en inrichting van het gebied.

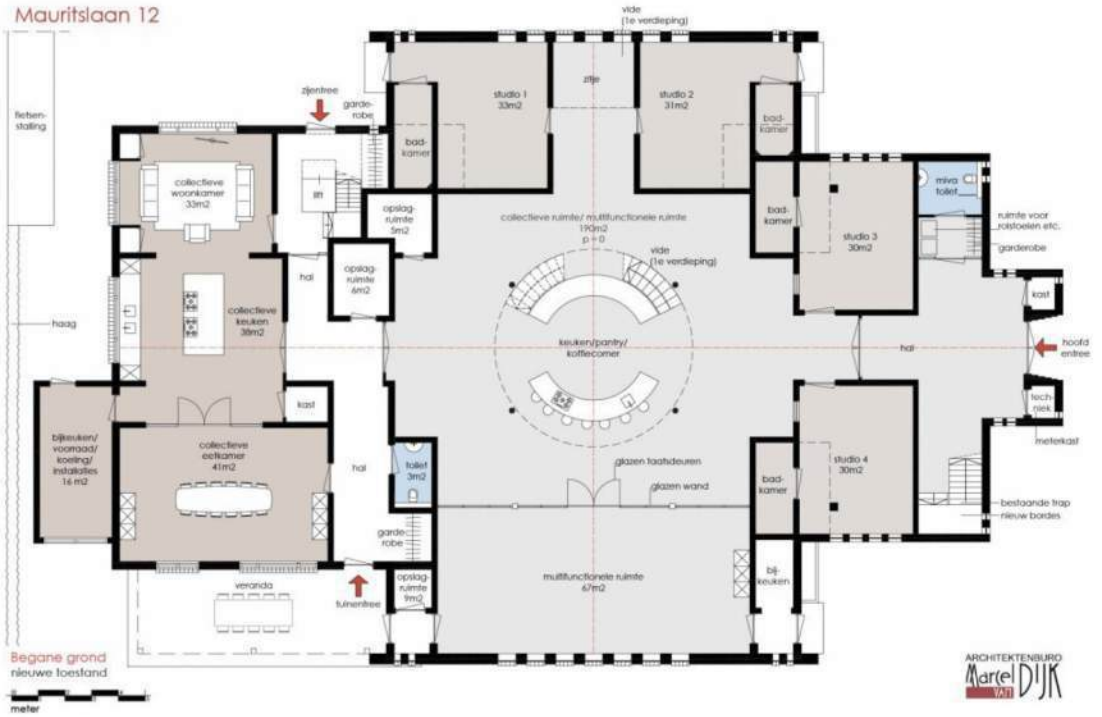

Fig. 2.9 Begane grond nieuw



Fig. 2.10 Eerste verdieping nieuw

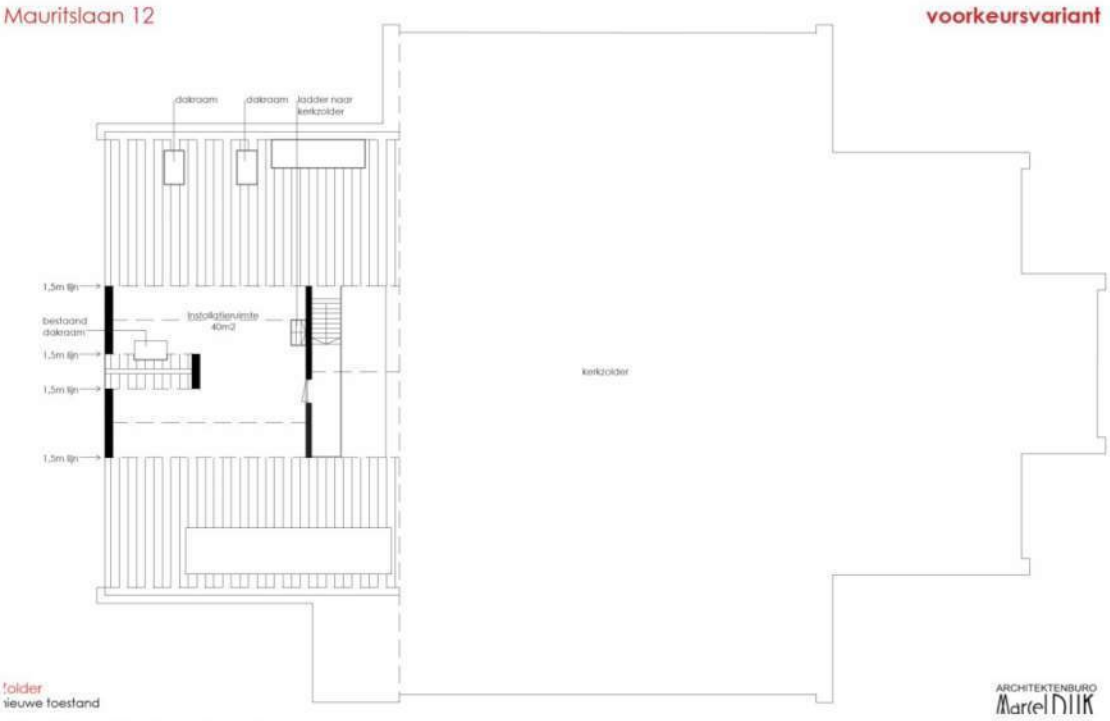

Fig. 2.11 Kerkzolder nieuw



Fig. 2.12 3D-beeld nieuw (met inrichting terrein)



Fig. 2.13 Impressie zijgevel nieuw



Fig. 2.14 Impressie voorzijde nieuw



Fig. 2.15 Impressie voorzijde nieuw



Fig. 2.16 Impressies interieur verdieping



Fig. 2.17 Impressies interieur verdieping

3. RUIMTELIJK BELEID

Dit hoofdstuk bevat het relevante ruimtelijk beleid dat door de verschillende overheden in verdragen, visies, beleidsnota's en overige documenten is vastgelegd.

3.1 Landelijk

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 heeft de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld (NOVI). De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving.

Met de NOVI benoemt het Rijk nationale belangen, geeft het richting op de vier prioriteiten en helpt keuzes maken waar dat moet. Want niet alles kan overal. Deze visie is ontwikkeld in nauwe samenwerking met provincies, gemeenten, waterschappen, maatschappelijke instellingen en burgers.

De NOVI richt zich op vier prioriteiten. Deze onderwerpen hebben onderling veel met elkaar te maken en ze hebben gevolgen voor hoe we onze fysieke leefomgeving inrichten. De Nationale Omgevingsvisie helpt bij het maken van de noodzakelijke keuzes:

- *Ruimte maken voor de klimaatverandering en energietransitie*
- *De economie van Nederland verduurzamen en ons groeipotentieel behouden*
- *Onze steden en regio's sterker en leefbaarder maken*
- *Het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen*

Bij dit plan zijn er geen nationale belangen in het geding.

Conclusie

Het initiatief heeft geen betrekking op één van de rijksbelangen die zijn opgenomen in de NOVI. Het beleidskader van de NOVI vormt dan ook geen belemmering.

3.1.2 Nationaal klimaatbeleid

Nederland heeft zich verbonden aan verschillende internationale afspraken.

- het Klimaatverdrag van de Verenigde Naties (VN) uit 1992 is het eerste klimaatverdrag.
- het Kyoto-Protocol uit 1997. Hierin staat dat de emissiereducties van land tot land verschillen en onder elkaar verhandeld kunnen worden.
- VN-klimaattop in Parijs: de Conference of Parties (COP21). Nederland heeft daar ingestemd met een nieuw VN-klimaatakkoord, dat in 2020 is ingegaan. Doel van het akkoord: de

opwarming van de aarde beperken tot ruim onder 2 graden Celsius. Met een duidelijk zicht op 1,5 graden Celsius.

Nationale doelen voor terugdringen van broeikasgassen
De Klimaatwet stelt vast met hoeveel procent ons land de CO_2-uitstoot moet terugdringen. De Klimaatwet moet burgers en bedrijven zekerheid geven over de klimaatdoelen:

- 49% minder CO_2-uitstoot in 2030 ten opzichte van 1990. Om dit doel te halen, hebben de overheid, bedrijven en maatschappelijke organisaties een Klimaatakkoord gesloten. Er staan ook afspraken in die partijen onderling hebben gemaakt.
- 95% minder CO_2 -uitstoot in 2050 ten opzichte van 1990.

Daarnaast moet de Nederlandse staat eind 2020 ten minste 25% minder broeikasgassen uitstoten ten opzichte van 1990.

Klimaatakkoord
In het Klimaatakkoord staan afspraken met 5 sectoren over de maatregelen die deze sectoren de komende 10 jaar en in de jaren daarna gaan nemen om de klimaatdoelen te halen. Deze sectoren zijn gebouwde omgeving, landbouw en landgebruik, elektriciteit, industrie en mobiliteit. Relevant voor het plan zijn:

- Gebouwde omgeving: In 2050 moeten 7 miljoen woningen en 1 miljoen andere gebouwen van het aardgas af zijn. Dat betekent isoleren en gebruikmaken van duurzame warmte en elektriciteit. Er moet flink wat gebeuren, maar daar is 31 jaar de tijd voor. Als eerste stap moeten in 2030 de eerste 1,5 miljoen bestaande woningen verduurzaamd zijn.
- Mobiliteit: In 2050 stoot het Nederlands verkeer en alle transport geen schadelijke uitlaatgassen en CO2 meer uit. Verkeer en transport kunnen schoner, én ook slimmer. Zo wordt ook de bereikbaarheid en de toegankelijkheid voor iedereen beter. De doorstroming in steden wordt beter, en gebieden en dorpen worden goed ontsloten. Dit kan door voertuigen en infrastructuur, zoals wegen, spoor en vaarwater, optimaal te gebruiken. Elektrisch vervoer en aandrijving met duurzame waterstof is daarbij belangrijk. Voorbeelden van maatregelen zijn meer oplaadpalen voor elektrische auto's, ontwikkeling en productie van duurzame brandstoffen, bussen in het openbaar vervoer 100% schoon laten rijden en stimuleren om te fietsen.
- Elektriciteit: In 2030 wil Nederland 70% van alle elektriciteit opwekken met windturbines op zee en op land en zonnepanelen op daken en in zonneparken. In 2050 wil Nederland helemaal geen fossiele brandstoffen, zoals aardgas en steenkool, gebruiken. Er is nog veel te doen om dat te bereiken, want in 2018 kwam nog maar 7,2% van alle elektriciteit uit duurzame bronnen. Tegelijk groeit de vraag naar elektriciteit. Auto's worden elektrisch, de industrie vervangt olie en gas voor schone stroom. Gebouwen gaan van het gas af en hebben meer stroom nodig voor verwarmen en koken.

Planspecifiek
De nieuwbouw wordt getoetst aan de laatste technische bouweisen. Dat betekent ook dat het gebouw geïsoleerd wordt. Voorts wordt is het streven het nieuwe pand voorzien van een gasloze energievoorziening. Bij de verbouw wordt zoveel als mogelijk gebruik gemaakt van duurzame (bouw)materialen. Het is aan de gebruikers zelf om deze naar eigen wens zo

energiezuinig mogelijk in te richten, bijvoorbeeld door het toepassen van waterbesparende kranen en/of het toepassen van LED-verlichting. Zie verder ook paragraaf 2.2 onder het kopje 'Klimaatadaptieve maatregelen'.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De laddertoets is te vinden in artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Uit dit artikel volgt dat getoetst moet worden aan de ladder bij stedelijke ontwikkelingen bij het wijzigen van een omgevingsplan, voor zover die wijziging voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling.
In het tweede lid van artikel 5.129g worden de voorwaarden van de ladder verder uitgewerkt. In dit artikellid staat dat moet worden gehouden met de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling. Daarnaast geeft het de juridische kaders om aan te tonen waarom het niet lukt om binnen het bestaande stedelijke gebied te voorzien in de behoefte. De omschrijving van stedelijk gebied is verwerkt in bijlage I bij het Bkl.

Uit artikel 8.0b, eerste lid, onder a, van het Bkl valt op te maken dat ook bij een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit de laddertoets moet worden doorlopen. In dat artikel is namelijk bepaald dat bij een BOPA getoetst moet worden aan de regels uit hoofdstuk 5 van het Bkl, waar dus ook de laddertoets is te vinden.

Artikel 5.129 g lid 2 van het Bkl bepaalt hierover het volgende:

> *Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden met:*
>
> *a. de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en*
>
> *b. als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.*

Planspecifiek
Allereerst dient vastgesteld te worden of hier sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Uit de zogenaamde overzichtsuitspraak d.d. 28 juni 2017 van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat bij 12 woningen en meer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.
Nu het plan hier ziet op de bouw van 10 woonstudio's gaat, is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Toetsing aan de ladder is derhalve niet noodzakelijk.

Conclusie
Geconcludeerd kan worden dat het plan aansluit op het nationaal ruimtelijk beleid en de nationale regelgeving.

3.2 Provinciaal Beleid

3.2.1 Algemeen

Het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. Daarnaast zijn in het provinciale Omgevingsbeleid operationele doelstellingen opgenomen, zodat zichtbaar is hoe de provincie zelf invulling geeft aan de realisatie van haar beleid. Deze operationele doelstellingen maken onderdeel uit van verschillende uitvoeringsprogramma's en -plannen, zoals het programma Ruimte en het programma Mobiliteit.
Met het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Hieraan geeft men richting door het maken van samenhangende beleidskeuzes, die volgen uit de provinciale opgaven. Deze beleidskeuzes werken door naar uitvoeringsprogramma's en naar regels in de verordening. Het geheel aan bestaande beleidskeuzes, inclusief de doorwerking naar programma's en verordening, vormt het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving.

Met het samenbrengen van verschillende beleidsplannen voor de fysieke leefomgeving tot een integraal Omgevingsbeleid sorteert de provincie voor op de Omgevingswet. De Zuid-Hollandse Omgevingsvisie en Omgevingsverordening zijn per 1 april 2019 in werking getreden en opgesteld in het kader van de Omgevingswet die op 1 januari 2024 in werking is getreden.

3.2.2 Provinciale Omgevingsvisie

Algemeen
De Omgevingsvisie benoemt voor de provincie de visie, ambities en opgaven voor de provincie Zuid-Holland. De omgevingsvisie bevat zes richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving:

- naar een klimaatbestendige delta;
- naar een nieuwe economie: the next level;
- naar een levendige meerkernige metropool;
- energievernieuwing;
- best bereikbare provincie;
- gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.

Naast de zes ambities stelt de provincie in de omgevingsvisie 12 provinciale opgaven voor de omgevingskwaliteit vast. De provincie werkt bij deze opgaven samen met andere overheden en maatschappelijke partners. De 12 provinciale opgaven omgevingskwaliteit zijn: Landschap en cultuurhistorie, Gezondheid en veiligheid, Natuur en recreatie, Ruimte en verstedelijking (de bebouwde ruimte beter benutten), Wonen, Bodem en ondergrond, Cultuurparticipatie en bibliotheken, Klimaatadaptie, Zoetwater en drinkwater, Bereikbaarheid, Regionale economie en Energievoorziening.
Ook het programma Ruimte en de Kwaliteitskaart zijn onderdeel van de Omgevingsvisie van de provincie Zuid - Holland. Het programma Ruimte bevat een nadere invulling en operationalisering van ruimtelijk relevante onderdelen van de Omgevingsvisie. Daarbij gaat het

om locatie specifieke of de programmatische invulling van beleidsbeslissingen uit de Omgevingsvisie. Om aan te geven wat de provincie verstaat onder gebiedskwaliteit is een integrale Kwaliteitskaart opgenomen in de Omgevingsvisie.

Ruimtelijke kwaliteit

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de gebruikswaarde, de toekomstwaarde en de belevingswaarde van een gebied. Het gaat daarbij onder andere om gebiedskenmerken zoals de aard en schaal, om duurzaam gebruik van de ondergrond, de versterking van de ruimtelijke opbouw en de inpassing in de wijdere omgeving.

Ruimtelijke kwaliteit is vanuit het perspectief van de provincie sterk verbonden met het landschap. De provincie zet in op het versterken en benutten van de verschillen tussen de vier groepen landschappen: kustlandschappen, veen(weide) landschappen, deltarivierenlandschappen en stedelijke landschappen.

Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. Daarbij hanteert de provincie met het oog op de wisselwerking tussen gebiedskwaliteiten en ontwikkelingen de volgende uitgangspunten:

- De aard en schaal van een gebied bepalen of een ontwikkeling in meer of mindere mate passend is. In een agrarisch gebied passen stedelijke functies als woonwijken of bedrijventerreinen niet bij de aard en zijn daarmee gebiedsvreemd. De schaal van een gebied ('korrelgrootte') bepaalt of een ontwikkeling al dan niet past bij die schaal.
- Een ontwikkeling die past bij de schaal en aard van een gebied heeft in beginsel weinig ruimtelijke impact op gebiedskwaliteiten en vraagt daarom weinig tot geen provinciale betrokkenheid.
- Hoe meer een ontwikkeling afwijkt van de aard en schaal van een gebied, des te groter is in beginsel de ruimtelijke impact van nieuwe ontwikkelingen en des te eerder raken ze provinciale doelen of belangen.
- Dit geldt eveneens naarmate de kwaliteit van een gebied bijzonderder of kwetsbaarder is. De gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit bieden handvatten om te bepalen hoe groot de ruimtelijke impact in specifieke gevallen is.
- In dit licht wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkeling: inpassing, aanpassing en transformatie.

De inzet van de provincie is dat ruimtelijke ontwikkelingen bijdragen aan het behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten, samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening ('handelingskader ruimtelijke kwaliteit'). De kwaliteitskaart en de richtpunten geven richting aan de interpretatie van ruimtelijke kwaliteit. Een plan dat de kwaliteiten van een gebied versterkt is in ieders belang.

Planspecifiek

Met dit plan worden de cultuurhistorische en architectonische kwaliteiten van de Regenboogkerk behouden en gecombineerd met een zorgvuldig uitgewerkte herbestemming tot een woonvoorziening voor begeleid wonen. Hierdoor ontstaat een duurzaam en maatschappelijk waardevol gebruik van het gebouw dat past binnen de ruimtelijke, culturele en

sociale context van Oegstgeest. Dit sluit aan bij het uitgangspunt van de provincie dat ruimtelijke ontwikkelingen moeten bijdragen aan het behoud en de versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

Daarnaast vormt de herbestemming van de Regenboogkerk een toekomstbestendig antwoord op de groeiende behoefte aan kleinschalige woonvoorzieningen voor mensen met een zorgvraag. Met de realisatie van 10 woonstudio's voor begeleid wonen wordt een nieuwe maatschappelijke functie toegevoegd aan het gebouw, terwijl het karakteristieke pand voor de omgeving behouden blijft. Hiermee draagt het plan bij aan het versterken van de maatschappelijke voorzieningenstructuur in Oegstgeest en aan een inclusieve leefomgeving waarin ook ruimte is voor bewoners met een ondersteuningsbehoefte.

3.2.3 Provinciale Omgevingsverordening

Om het provinciaal ruimtelijk beleid uit te voeren heeft de provincie verschillende instrumenten, waarvan de Omgevingsverordening er één is. De Omgevingsverordening Zuid - Holland stelt regels aan gemeentelijke bestemmingsplannen. Niet alle onderwerpen zijn geschikt voor opname in een verordening. De inhoud is van toepassing op de fysieke leefomgeving en activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving, waarbij een provinciaal belang speelt. De provincie heeft in de Omgevingsverordening Zuid - Holland daarom onder meer regels opgenomen over activiteiten in de fysieke leefomgeving, zoals bodemsanering en flora- en fauna activiteiten, de leefomgevingskwaliteit en instructieregels aangaande gemeentelijke bestemmingsplannen. Zo worden er bijvoorbeeld voorwaarden gesteld aan bestemmingsplannen welke de ontwikkeling van bedrijven of kantoren mogelijk maken of welke betrekking hebben op gebieden met een provinciaal belang, zoals langs provinciale vaarwegen of nabij landgoederen en kastelen.
Kortom: in de verordening staan de regels die de provincie stelt aan ruimtelijke ontwikkelingen.

De inhoud van de Omgevingsvisie Zuid-Holland is voor een groot deel leidend voor de inhoud van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening. In de verordening van Provinciale Staten van Zuid-Holland zijn de regels opgenomen die worden gesteld aan gemeentelijke omgevingsplannen, met als doel het beschermen en benutten van de fysieke leefomgeving. De laatste versie van de Omgevingsverordening Zuid-Holland is van 18 februari 2025.

Paragraaf 7.3.7 bevat instructieregels over de ruimtelijke kwaliteit voor ruimtelijke ontwikkelingen. Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang.
Basisuitgangspunt is dat ruimtelijke ontwikkelingen zijn toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft. Daarbij hanteert de provincie, met het oog op de wisselwerking tussen gebiedskwaliteiten en ontwikkelingen, twee uitgangspunten:

- een kleinschalige ontwikkeling heeft in beginsel minder ruimtelijke impact op gebiedskwaliteiten dan een grootschalige ontwikkeling en vraagt daarom weinig tot geen provinciale betrokkenheid,
- hoe hoger en specifieker de kwaliteit van een gebied is, des te groter is in beginsel de ruimtelijke impact en des te eerder raken ze provinciale doelen of belangen.

In dit licht wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkeling: inpassen, aanpassen en transformeren.

Inpassen
Dit betreft een ruimtelijke ontwikkeling die past binnen de bestaande gebiedsidentiteit en structuur van het landschap, het dorp of de stad. De ontwikkeling is gebiedseigen en passend bij de maat en de aard van de bestaande kenmerken van een gebied. De ontwikkeling speelt zich af op het niveau van een kavel. Bij inpassen veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks en wordt rekening gehouden met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. De rol van de provincie is hier in principe beperkt (behalve in gebieden met een beschermingscategorie 1 en 2).

Aanpassen
Dit betreft een ruimtelijke ontwikkeling die past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar op structuurniveau wijzigingen of aanvullingen voorziet. De ontwikkeling verandert landschappelijke structuren zoals groen en water of wegen, dijken en linten. Een dergelijke ontwikkeling wordt alleen toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft, rekening houdend met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. De rol van de provincie zal zich vooral richten op het toewerken naar een kwalitatief zo gunstig mogelijk resultaat. Omdat in deze gevallen niet aan (alle) richtpunten ruimtelijke kwaliteit kan worden voldaan, zijn ontwerpoptimalisatie, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen nodig om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren.

Transformeren
Bij transformatie gaat het om een verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang dat er een nieuw landschap of stedelijk gebied ontstaat. Gelet op de wezenlijke verandering van het gebied is het reëel om aan te nemen dat niet aan alle richtpunten ruimtelijke kwaliteit kan worden voldaan, maar dat door middel van een nieuw integraal ontwerp er een nieuwe ruimtelijke kwaliteit ontstaat die nog niet is ondervangen in de richtpunten. Het ontwerp kan gepaard gaan met inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen in de omgeving. Bij transformatie-opgaven is bijna altijd een provinciaal doel of belang in het geding en zal de betrokkenheid van de provincie zich richten op een actieve behartiging van provinciale doelen en een kwalitatief optimaal resultaat.

Daarnaast bestaan ook nog beschermingscategorieën. Het gaat hierbij om:
- Beschermingscategorie 1: Graslanden Bollenstreek, Natuurnetwerk Nederland, Kroonjuweel Cultureel Erfgoed
- Beschermingscategorie 2: Recreatiegebied, Belangrijk weidevogelgebied, Groene Buffers
- Beschermingscategorie 3: Buitengebied

Planspecifiek
Bij het voornemen is sprake van inpassing. De ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit en speelt zich af op het niveau van een perceel. Ook is er op de projectlocatie geen sprake van een beschermingscategorie. De rol van de provincie is zodoende beperkt.
Voorts kan worden opgemerkt dat hier sprake is van het versterken van de ruimtelijke kwaliteit, omdat de monumentale kwaliteiten van de Regenboogkerk behouden blijven en een goed

doordacht nieuwbouwconcept wordt gerealiseerd. Hierdoor ontstaat een integraal en duurzaam woon-zorggebouw dat past binnen de ruimtelijke, culturele en sociale context van Oegstgeest.
Voor wat betreft de toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 7.45) wordt verwezen naar paragraaf 3.1.3 van deze ruimtelijke onderbouwing.
Ook voor het overige is het nieuwbouwplan voor de Mauritslaan 12 te Oegstgeest niet strijd met de provinciale omgevingsverordening.

Conclusie
De ontwikkeling is in lijn met de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Oegstgeest

In de visie met als titel 'Oog voor historie, oog voor ontwikkeling' staan de keuzes voor de leefomgeving op lange termijn. Kortom: de omgeving waar we wonen, werken en onze vrije tijd doorbrengen. De omgevingsvisie is vastgesteld door de gemeenteraad op 23 maart 2023.

Voor de gemeente Oegstgeest zijn de volgende ambities belangrijk:
1. Erfgoed, groen en water verbonden
2. Verbonden in integrale gebiedsontwikkelingen
3. Verbonden met de toekomst
4. Verbonden met elkaar

Deze ambities zijn per gebied nader uitgewerkt. Daarnaast gelden ook per deelgebied specifieke doelstellingen.

Voor het deelgebied Oranje Nassau, Rhijngeest en Endegeest, waarin het projectgebied is gelegen, gelden de volgende prioritaire doelstellingen:

- Routing verbeteren (tussen de Geesten en de woongebieden)
- Verbeteren uitstraling winkelgebied
- Verduurzamen historisch erfgoed

Planspecifiek
Met name de doelen met betrekking tot de ambitie 'Erfgoed, groen en water verbonden' en 'Verbonden met elkaar' en zijn relevant voor deze ontwikkeling. Door het behoud van de monumentale waardevolle Regenboogkerk wordt immers een bijdrage geleverd aan het verduurzamen van het historisch erfgoed.
Het plan voorziet eveneens in een behoefte aan woonstudio's voor zorgbehoevenden. Dit is in het belang van de sociale cohesie en woonzorg-voorzieningen voor betreffende doelgroep, en derhalve relevant in het kader van 'verbonden met elkaar'.

Conclusie
De beoogde ontwikkeling is in lijn met de Omgevingsvisie Oegstgeest.

3.3.2 Welstandsnota 2015

Met de herziening van 2015 heeft de gemeente het welstandsbeleid geactualiseerd naar aanleiding van nieuwe ontwikkelingen, veranderingen in wetgeving en ervaringen met het welstandsbeleid. Met de herziening van 2015 is onder meer de nadere invulling van Nieuw Rhijngeest opgenomen in de nota en zijn ten opzichte van de versie in 2009 de mogelijkheden in het vergunningvrij bouwen verruimd, deze wijziging in de wetgeving is ook meegenomen in de nieuwe welstandsnota.

Welstandstoezicht heeft allereerst tot doel te voorkomen, dat bouwwerken de openbare ruimte ontsieren. Het welstandsbeleid van de gemeente is echter opgesteld vanuit de overtuiging, dat het belang van een goede leefomgeving eveneens een rol speelt. Bij iedere aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt bekeken of de plannen voldoen aan redelijke eisen van welstand, wat inhoudt dat de plaatsing en het uiterlijk van het beoogde bouwwerk wordt beoordeeld.

Doel van de welstandstoets is het behartigen van het publieke belang door de lokale overheid, waarbij de individuele vrijheid van de burger of ondernemer wordt afgewogen tegen de aantrekkelijkheid van de leefomgeving als algemene waarde. Het beleid is opgesteld vanuit de gedachte, dat welstand een bijdrage levert aan de totstandkoming en het beheer van een aantrekkelijke bebouwde omgeving. Het welstandsbeleid geeft de gemeente de mogelijkheid om cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden te benoemen en een rol te geven bij de ontwikkeling en beoordeling van bouwplannen. Met de gebiedsgerichte benadering wil de gemeente in principe de waardevolle eigenschappen van de kernen behouden.

Planspecifiek

Voor de Oranjewijk geldt geen afzonderlijk beeldkwaliteitsplan. De ruimtelijke kwaliteit van het gebied wordt geborgd via het beschermde dorpsgezicht Oranjewijk en de gebiedsgerichte criteria uit de Welstandsnota Oegstgeest. Bouw- en verbouwplannen worden door de Commissie Omgevingskwaliteit getoetst aan deze welstandscriteria, waarbij het behoud van de stedenbouwkundige en cultuurhistorische kwaliteiten van de wijk centraal staat.

3.3.3 Verordening fysieke leefomgeving Oegstgeest 2024

Deze Verordening fysieke leefomgeving bundelt en moderniseert gemeentelijke regels voor onder meer:

- bescherming van erfgoed, bomen en landschap
- vergunning- en meldplicht voor bouw, sloop, kappen, afvalplaatsen, gebruik openbare ruimte
- zorgplicht voor iedereen die activiteiten uitvoert
- en biedt juridische basis voor handhaving en integratie in de Omgevingswet-structuur.

Planspecifiek

De Regenboogkerk in Oegstgeest is sinds 4 juni 2025 officieel aangewezen als gemeentelijk monument. Daarmee is het gebouw beschermd als gemeentelijk monument vanwege de historische en architectonische waarde. Dit betekent dat het gebouw behouden moet blijven en dat voor wijzigingen aan het exterieur en soms het interieur een vergunning van de gemeente nodig is.

3.3.4 Parkeernota Oegstgeest 2021

Op 30 september 2021 is de 'Parkeernota 2021 Gemeente Oegstgeest' door de gemeenteraad vastgesteld. De Parkeernota 2021 beschrijft het parkeerbeleid dat de gemeente de komende jaren wil voeren en vervangt de Parkeernotitie Oegstgeest vastgesteld 22 april 2002, gewijzigd 28 oktober 2004.
Op hoofdlijnen dient de nieuwe parkeernota te zorgen voor een betere afstemming tussen de vraag naar en het aanbod van parkeren, zonder dat dit ten koste gaat van de leefbaarheid en de kwaliteit van de openbare buitenruimte.
Mede met het oog op de inwerkingtreding van de Omgevingswet is het van belang om richting te geven aan het parkeerbeleid.
Op basis van de parkeernormen in de Parkeernota 2021 Gemeente Oegstgeest worden projecten en bouwplannen getoetst ten aanzien van het aantal parkeerplaatsen. De toetsing aan de parkeernormen en het parkeerbeleid vindt plaats bij de aanvraag en verlening van een omgevingsvergunning. Voldoende parkeergelegenheid is een belangrijke voorwaarde voor elke ruimtelijke ontwikkeling. Op basis van de parkeernota kan tevens maatwerk worden toegepast.

Planspecifiek
In hoofdstuk 4 van de ruimtelijke onderbouwing wordt dit plan voor de Mauritslaan 12 te Oegstgeest getoetst aan de actuele parkeernormen.

3.3.5 Bomenbeleid Oegstgeest 2018

Het Bomenbeleid Oegstgeest 2018 is door de gemeenteraad van Oegstgeest vastgesteld in juni 2018. Het bomenbeleid is erop gericht om een divers, gezond en goed beheersbaar bomenbestand te garanderen voor de toekomst. In het bomenbeleid zijn uitgangspunten geformuleerd waarbij de bomen van Oegstgeest kunnen uitgroeien tot gezonde en volwassen exemplaren met daarbij zorg voor een veilige en schone openbare ruimte.

Bomen zijn van groot belang voor het comfort en de leefbaarheid van de woonomgeving. In een gezonde leefomgeving spelen bomen een onmisbare rol. Mits die bomen vitaal genoeg zijn. Ze zijn niet alleen mooi of imposant om te zien, ze zijn ook functioneel en vertegenwoordigen verschillende functies en waarden, zoals:

- ecologische waarde;
- sociale- en belevingswaarde;
- stedenbouwkundige- en ruimtelijke functie;
- klimaatadaptieve functie;
- milieutechnische functie;
- cultuurhistorische waarde;
- economische waarde.

Planspecifiek
Binnen het plangebied worden geen waardevolle of beschermde bomen gekapt. De bestaande bomenstructuur blijft behouden en waar mogelijk wordt het terrein verder vergroend. Daarnaast wordt de huidige halfverharding (grind) aan de zuid- en oostzijde grotendeels vervangen door tuin, wat bijdraagt aan een kwalitatieve verbetering van het groen en de biodiversiteit op het terrein.

3.3.6 Duurzaam Oegstgeest 2017 en Uitvoeringsprogramma 2018

In juni 2017 heeft de gemeenteraad van Oegstgeest het document 'De toekomst is nu; duurzaam Oegstgeest' vastgesteld. Het ambitiedocument bevat het duurzaamheidsbeleid van de gemeente Oegstgeest en is tot stand gekomen in een participatieproces met de samenleving.

Het document gaat op ontwikkelingen in Oegstgeest. Ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving als klimaatverandering, energietransitie en circulaire economie, maar ook in de relatie tussen gemeenten in de Leidse Regio en Hart van Holland. Het formuleert ambities om de gemeente toekomstbestendig te maken, gelet op deze ontwikkelingen:

Energietransitie
In 2050 is Oegstgeest als gemeenschap energieneutraal. Dit betekent geen CO2 meer uitstoten. Energiebehoefte zou 80% zijn zelf duurzaam op te wekken in de regio en de overige 20% in te kopen. Voor mobiliteit betekent dit dat fossiele brandstoffen zoals diesel en benzine volledig vervangen zijn door biogas, waterstof en (duurzaam opgewekt) elektrisch vervoer.

Klimaatadaptatie
Vanaf 2020 werkt Oegstgeest klimaatbestendig. Vanaf 2050 is Oegstgeest een klimaatbestendig dorp en voldoende waterrobuust.

Circulaire economie
Het stimuleren van het minimaliseren van de hoeveelheid nieuw benodigde grondstoffen en zorgen dat grondstoffen zoveel mogelijk biobased zijn (=onttrokken aan de natuur en biologisch afbreekbaar, i.p.v. fossiel en/of niet afbreekbaar).

Het document bevat een sturingsmodel om te hanteren bij samenwerking tussen gemeente en samenleving, om een succesvolle energietransitie, circulaire economie en klimaatadaptatie te realiseren. Het sturingsmodel maakt onderscheid in vier rollen van de gemeente:

De gemeente ontwikkelt beleid en voert het uit: door middel van beleid biedt de gemeente kaders voor de uitvoering en kan zo sturen op veranderingen.
De presterende gemeente: de gemeente heeft een duidelijke ambitie, draagt die uit en handelt er zelf naar.
De gemeente als dealmaker: in een netwerk van belanghebbenden voert de gemeente regie, zodat een gezamenlijke doelstelling binnen bereik komt.
De gemeente participeert en faciliteert: voor een aantal maatregelen is de samenleving aan zet. Door te participeren en faciliteren neemt de gemeente drempels weg voor het zetten van stappen.

Planspecifiek
Voor de herontwikkeling van de Regenboogkerk aan de Mauritslaan 12 in Oegstgeest worden verschillende klimaatadaptieve maatregelen getroffen.
Zo zullen er zonnepanelen worden geplaatst op het dak van het gebouw. Vanwege de status van de kerk als gemeentelijk monument worden deze aan de achterzijde geplaatst en zoveel

mogelijk uit het zicht gehouden, zodat het historische karakter behouden blijft terwijl tegelijkertijd wordt bijgedragen aan duurzame energieopwekking.
Tevens wordt ingezet op vergroening van het terrein en verduurzaming van het gebouw. Deze verduurzaming bestaat onder meer uit verbeterde isolatie en efficiëntere installaties, waarmee het energieverbruik en de CO_2-uitstoot worden verminderd.
Daarnaast wordt de hoeveelheid verhard oppervlak op het terrein verminderd. De bestaande halfverharding (grind) aan de zuid- en oostzijde van het perceel wordt grotendeels vervangen door tuin (zie hiervoor paragraaf 2.2). Hierdoor neemt de infiltratiemogelijkheid voor regenwater toe en kan water beter in de bodem worden opgenomen, wat bijdraagt aan het verminderen van wateroverlast en het verbeteren van de klimaatbestendigheid van het terrein.

Conclusie
Onderhavig plan sluit aan op het beleidsdocument 'Duurzaam Oegstgeest 2017 en Uitvoeringsprogramma 2018'.

4. Parkeren en verkeer

4.1 Parkeren

Voormalige situatie

Het gebouw is gebruikt geweest als kerk. Het aantal stoelen voor kerkgangers bedroeg ca. 160 stoelen.

Nieuwe situatie

Het pand zal gebruikt gaan worden als woonvoorziening voor mensen met een beperking. De bewoners hebben allen een eigen kamer van ca. 25 á 30 m^2 met badkamer, er zullen 10 kamers gerealiseerd worden. Tevens zal er een studio van ca. 21 m^2 gerealiseerd worden voor een begeleider.
De voormalige kerkzaal zal een ontmoetingsplek worden voor de bewoners zelf maar ook voor direct omwonenden om zo de sociale cohesie te versterken. Gedacht wordt aan het organiseren van bijvoorbeeld koffie-ochtenden voor ouderen uit de buurt. Dit gebruik is overigens in overeenstemming met de maatschappelijke bestemming.

Auto parkeren

Bij het voormalige gebruik is de norm voor de functie religie voor autoparkeren 0,15 parkeerplaats per stoel. Het aantal stoelen bedroeg 160, dat resulteert in een parkeernorm van 160 x 0,15 is 24 autoparkeerplaatsen. Het huidige aantal parkeerplaatsen is ca. 20.

Voor de voorgenomen ontwikkeling worden tien woonstudio's gerealiseerd ten behoeve van begeleid wonen. Bij de beoordeling van de parkeerbehoefte is van belang dat sprake is van een specifieke doelgroep. De toekomstige bewoners beschikken niet over een rijbewijs en zijn niet in het bezit van een auto. Hierdoor ontstaat geen parkeerbehoefte vanuit de bewoners zelf.
De begeleiding van de bewoners vindt plaats door één begeleider per dienst. Deze bezettingsgraad sluit aan bij hetgeen gebruikelijk is binnen lichte zorgconcepten, waarbij één begeleider verantwoordelijk is voor circa tien bewoners. De parkeerbehoefte vanuit het personeel beperkt zich daarmee tot één parkeerplaats.
Bezoek aan de bewoners vindt uitsluitend incidenteel plaats en is verspreid over de dag. Er zijn geen vaste bezoekmomenten of bezoekuren waarbij een concentratie van bezoekers ontstaat. Hierdoor is geen sprake van een piekbelasting als gevolg van bezoekverkeer. Eventueel bezoek zal zich gelijkmatig over de dag verdelen, waardoor slechts een beperkt aantal parkeerplaatsen gelijktijdig bezet zal zijn.

Om de parkeervraag te bepalen wordt de parkeernorm voor verpleeg- en verzorgingshuis gehanteerd. Hiervoor geldt een parkeernorm van 0,6 per 'woning' en voor de begeleider 1 parkeerplaats. Dit resulteert in een parkeernorm van 10 x (0,6) + 1 is 7 autoparkeerplaatsen.

Ondanks het feit dat de bewoners zelf geen auto bezitten en derhalve geen parkeerplaatsen nodig hebben, worden binnen het plan 9 parkeerplaatsen gerealiseerd (zie figuur 4.1). Hiermee wordt ruimschoots voorzien in de theoretische parkeerbehoefte van 7

parkeerplaatsen. Er resteert zelfs een overcapaciteit van 2 parkeerplaatsen, waardoor er op piekmomenten tevens capaciteit beschikbaar blijft voor extra begeleiders.

Gelet op de aard van de doelgroep, het ontbreken van autobezit onder de bewoners, de beperkte personeelsbezetting, de verspreide bezoekersstromen en het feit dat 9 parkeerplaatsen worden gerealiseerd waar op basis van de parkeernorm 7 parkeerplaatsen benodigd zijn, kan worden geconcludeerd dat ruimschoots in de parkeerbehoefte wordt voorzien. Ook tijdens piekmomenten zullen geen parkeerproblemen ontstaan en zal geen parkeerdruk worden afgewenteld op de openbare ruimte. Het aspect parkeren vormt derhalve geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.



Fig. 4.1 Overzicht met 9 parkeerplaatsen

Fiets parkeren

In het achtergebied is een fietsenstalling voor ca. 28 fietsen. De fietsnorm (CROW) voor religieuze gebouwen is tussen de 0,1 en 0,6 fietsparkeerplaats per zitplaats. Voor het voormalige gebruik resulteerde dat in een fietsparkeernorm van 16 tot 96 fietsparkeerplaatsen.

De fietsparkeernorm voor de nieuwe situatie voor bewoners volgens de CROW is tussen de 1,2 en 1,5 voor kamerverhuur/niet zelfstandig en voor het appartement voor de begeleider tussen de 2,5 en 4 fietsparkeerplaatsen. Dat resulteert in een fietsparkeernorm tussen de (10 x 1,2) + 2,5 is 14,5 fietsparkeerplaatsen en (10 x 1,5) + 4 is 19 fietsparkeerplaatsen. Voor bezoekers geldt een parkeernorm van 0,25 per woning, dat zijn in dit geval is 3 fietsparkeerplaaten. Het totaal aantal benodigde fietsparkeerplaatsen komt daarmee tussen

17,5 en 22 te liggen. Met een fietsenstalling voor 28 fietsen kan aan de behoefte worden voldaan.

In de nieuwe situatie zal de huidige fietsenstalling deels worden verplaatst en verkleind. Het aantal fietsparkeerplaatsen voor bewoners zal gerealiseerd worden in de huidige overdekte fietsenstalling die verkleind wordt. De parkeerplek voor fietsen van bezoekers wordt in het voorterrein opgelost door middel van vier fietsbeugels (nietjes).

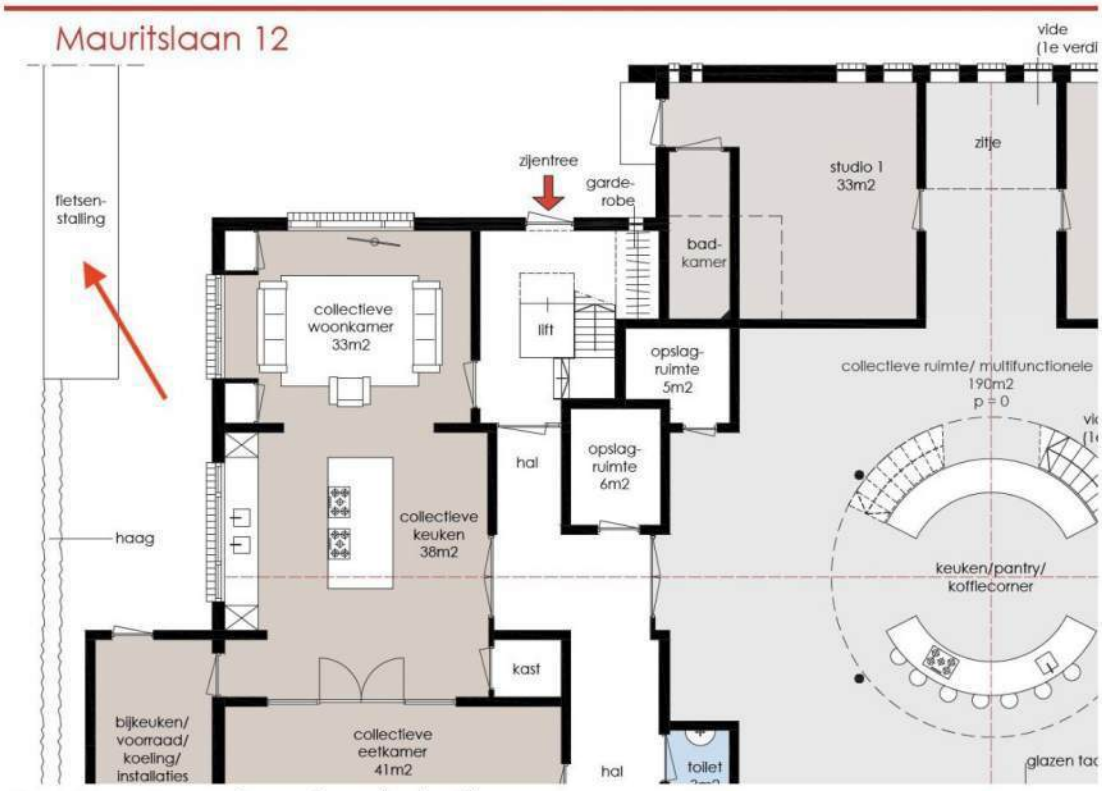

Fig. 4.2 Locatie voor fietsparkeren (rode pijl)

Conclusie: er zijn in de nieuwe situatie voldoende parkeerplaatsen voor zowel auto als fiets.

4.2 Verkeer

De herbestemming van de Regenboogkerk tot een woonvoorziening met 10 woonstudio's voor begeleid wonen leidt naar verwachting tot een beperkte verkeersgeneratie. In de huidige situatie werd het gebouw gebruikt als kerk, waarbij bezoekers zich met name op vaste momenten (zoals zondagse diensten) gelijktijdig naar de locatie verplaatsten. Hierdoor konden piekmomenten in verkeers- en parkeerdruk ontstaan.

In de nieuwe situatie wordt het gebouw gebruikt als kleinschalige woonzorg-voorziening. De bewoners beschikken in principe niet over een eigen auto, waardoor het aantal verkeersbewegingen voornamelijk wordt veroorzaakt door begeleiders, bezoekers en incidenteel leveranciers. De verkeersbewegingen zullen bovendien meer gespreid over de dag

plaatsvinden en kennen geen duidelijke piekmomenten, zoals bij het voormalige kerkgebruik het geval was.

De locatie wordt ontsloten via de Mauritslaan, een rustige woonstraat met een beperkte verkeersintensiteit. De straat maakt onderdeel uit van een 30 km/uur-zone en is primair ingericht voor bestemmingsverkeer. Vanuit verkeerskundig oogpunt is de Mauritslaan geschikt voor de ontsluiting van de voorgenomen functie. De hoofdentree van de woonvoorziening bevindt zich aan de noordzijde van het gebouw, waar tevens de parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Hierdoor wordt het verkeer direct vanaf de openbare weg naar het perceel geleid en wordt onnodig verkeer in de directe woonomgeving beperkt.

Wat betreft verkeersveiligheid wordt verwacht dat de nieuwe functie geen negatieve effecten heeft. Integendeel, ten opzichte van het voormalige gebruik als kerk neemt de verkeersdruk naar verwachting af en verdwijnen de incidentele piekbelastingen rondom kerkdiensten. Doordat parkeren op eigen terrein wordt opgelost en de verkeersbewegingen beperkt en gespreid zijn, blijft de verkeerssituatie in de Mauritslaan overzichtelijk en veilig voor omwonenden, voetgangers en fietsers.

Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen herbestemming van de Regenboogkerk geen nadelige gevolgen heeft voor de verkeersafwikkeling, ontsluiting en verkeersveiligheid in de directe omgeving.

4.3 Parkeer en verkeer bij incidentele buurtactiviteiten

Tevens kunnen er buurt-activiteiten plaatsvinden in de algemene ruimte. Dit zullen uitsluitend beperkte en incidentele activiteiten zijn, om de integratie in de buurt te bevorderen. Het zullen bijeenkomsten zijn, ondergeschikt aan de woon-zorgfunctie, en altijd georganiseerd vanuit de woongroep. Deze activiteiten zullen enkel plaatsvinden in de multifunctionele ruimte op de begane grond.

De activiteiten zijn uitsluitend gericht op directe buurtbewoners uit de omliggende staten in de buurt. Gezien de zeer beperkte afstand tot de locatie is het aannemelijk dat bezoekers hoofdzakelijk lopend of met de fiets naar de locatie komen. Hierdoor ontstaat er geen aanvullende parkeerdruk.

Er is geen sprake van grote bezoekersaantallen, vaste programmering of gelijktijdige piekmomenten zoals bij regulier kerkgebruik of andere maatschappelijke functies mogelijk zou zijn binnen de huidige bestemming. De verkeersaantrekkende werking van de incidentele buurtactiviteiten is nihil.

Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat de incidentele buurtactiviteiten niet leiden tot een relevante toename van de parkeerdruk en verkeer in de omgeving.

5. OVERIGE MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Dit hoofdstuk bevat een verantwoording van de milieu(hygiënische) aspecten die voor het beoogde plan relevant kunnen zijn. Daarbij wordt ook ingegaan op de milieutechnische consequenties die verwezenlijking van het project zowel binnen het projectgebied als daarbuiten kan hebben.

5.1 Luchtkwaliteit

Algemeen

Bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet is een aantal regels rondom lucht veranderd. De overheid toetst minder (ruimtelijke) projecten aan de regels voor luchtkwaliteit. Vooral in en nabij de aandachtsgebieden moeten overheden toetsen aan de rijksomgevingswaarden. Dit hoeft niet als een project geen of weinig luchtverontreiniging veroorzaakt. Het project draagt dan 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtvervuiling. Toetsing aan de rijksomgevingswaarde is dan niet nodig.

Een project of activiteit draagt niet in betekenende mate bij als de toename van de concentratie NO_2 en PM_{10} niet hoger is dan 1,2 ug/m^3. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Dit volgt uit artikel 5.53 en 5.54 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Uit artikel 5.54 onder b blijkt dat tot 1.500 woningen er sprake is van een standaardgeval 'niet in betekenende mate'.

Planspecifiek

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van 10 woonzorgstudio's. De omvang van de ontwikkeling blijft daarmee zeer ruim beneden de grens die voor woningbouw als standaardgeval voor NIBM wordt gehanteerd. Bovendien zal de ontwikkeling slechts een zeer beperkte hoeveelheid extra verkeer genereren. Het is daarmee uitgesloten dat het initiatief in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties NO_2 en PM_{10}. Een nadere toetsing aan de rijksomgevingswaarden vanwege de bijdrage van het project is daarom niet noodzakelijk.

Naast de bijdrage van het plan zelf is in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties beoordeeld of ter plaatse sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De bestaande concentraties ter plaatse bedragen:

- NO_2: 16,61 µg/m^3;
- PM_{10}: 16,46 µg/m^3;
- $PM_{2,5}$: 8,3 µg/m^3;
- aantal overschrijdingsdagen PM_{10}: 6 dagen per jaar.

Deze waarden liggen ruim beneden de geldende rijksomgevingswaarden voor luchtkwaliteit. Ook het aantal overschrijdingsdagen voor PM_{10} blijft ruimschoots binnen de daarvoor geldende grens. Er is derhalve geen sprake van een locatie met een zodanige concentratie luchtverontreinigende stoffen dat dit aan het gebruik voor wonen of zorg in de weg staat.

Conclusie

Gelet op de geringe omvang van het initiatief, de zeer beperkte bijdrage aan de luchtverontreiniging en de bestaande concentraties ter plaatse kan worden geconcludeerd dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.2 Geluid

Algemeen

De regels voor geluid in relatie tot bedrijven zijn vastgelegd in de Omgevingswet, het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Daarnaast kunnen maatwerkvoorschriften gelden. Doel is om geluidgevoelige gebouwen te beschermen en overlast te voorkomen als onderdeel van een gezonde en veilige leefomgeving.

Bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties kan de gemeente regels opnemen waardoor de locaties waar de verschillende activiteiten plaatsvinden ten opzichte van elkaar te scheiden (zonering) of door regels te stellen aan activiteiten op een specifieke locatie. De regels aan activiteiten op een locatie in een Omgevingsplan moeten voldoen aan de instructieregels uit het Bkl die gericht zijn op gezondheid en milieu en gelden voor alle geluidgevoelige gebouwen die in het Bkl als zodanig zijn aangewezen. Artikel 3.20 Bkl wijst naast woningen, ook onderwijsgebouwen, zorggebouwen met slaapgelegenheid en kinderdagverblijven aan als geluidgevoelige gebouwen.

Indien wordt voldaan aan de standaardwaarden uit artikel 5.65 Bkl wordt in beginsel voldaan aan de eis van aanvaardbaarheid zoals opgenomen in artikel 5.59 Bkl. De standaardwaarden zijn gebaseerd op de algemene geluidnormen uit het Activiteitenbesluit milieubeheer. Voor piekgeluiden van activiteiten is deels een andere geluidnormering dan die van het Activiteitenbesluit opgenomen. Er geldt geen standaardwaarde voor piekgeluiden in de dagperiode. Voor de avond- en nachtperiode is een aparte (hogere) standaardwaarde opgenomen voor het (aandrijfgeluid) van transportmiddelen dan voor de andere piekgeluiden. De gemeente kan gemotiveerd afwijken van de standaardwaarden, bijvoorbeeld om mogelijkheden te bieden voor bedrijvigheid in een gemengd gebied. Voorwaarde is dat sprake moet zijn van 'aanvaardbaar geluid' op geluidgevoelige gebouwen.

Planspecifiek

De realisatie van de 10 zorgwoningen vindt plaats door middel van een interne functiewijziging van een bestaand gebouw in een bestaande woonwijk. De bestaande bouwmassa en situering van het gebouw blijven ongewijzigd. De ontwikkeling leidt naar verwachting niet tot een relevante toename van het aantal verkeersbewegingen of tot de introductie van nieuwe geluidbronnen die van invloed kunnen zijn op het woon- en leefklimaat van de omgeving.

De planlocatie ligt in een overwegend rustige woonomgeving en wordt omringd door bestaande woningen. In de directe omgeving bevinden zich geen relevante geluidbronnen, zoals bedrijventerreinen of spoorwegen, die aanleiding geven om op voorhand te veronderstellen dat ter plaatse geen sprake kan zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Ook vanuit de zorgwoningen zelf wordt, gelet op de aard en omvang van het gebruik, geen relevante geluidhinder voor omliggende woningen verwacht.

Voor het aspect wegverkeerslawaai en de benodigde geluidwering van de gevels wordt niettemin bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de technische bouwactiviteit een akoestisch onderzoeksrapport aangeleverd. In dit onderzoek wordt de geluidbelasting op de gevels bepaald en wordt, waar nodig, aangetoond dat de gevelwering voldoende is om binnen de zorgwoningen een aanvaardbaar binnenniveau te waarborgen. Het rapport wordt ter beoordeling en goedkeuring aan het bevoegd gezag voorgelegd. Daarin wordt ook het geluid meegenomen van niet-inpandige installaties, voor zover aan de orde.

Over het aanwezige transformatorhuisje op het perceel het volgende. Dit kent naar zijn aard een beperkte geluidemissie en veroorzaakt in de praktijk niet of nauwelijks waarneembaar geluid ter plaatse van het gebouw.
Daarbij is van belang dat met het plan geen wijziging plaatsvindt aan het transformatorhuisje of de geluidwerende constructie. Er wordt uitsluitend een bestaand gebouw intern getransformeerd naar 10 zorgwoningen. Gelet op de bestaande situatie, de beperkte geluidemissie en de reeds aanwezige geluidwerende voorziening wordt niet verwacht dat het transformatorhuisje leidt tot een onaanvaardbare geluidbelasting ter plaatse van de zorgwoningen.
Het transformatorhuisje vormt daarmee geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling en staat niet in de weg aan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie
Verwacht wordt dat het aspect 'geluid' geen belemmering zal vormen voor de realisatie van het nieuwbouwplan.

5.3 Bodemkwaliteit

Algemeen
Door de inwerkingtreding van de Omgevingswet is de Wet bodembescherming vervallen. Via de Aanvullingswet bodem Omgevingswet en Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet zijn de regels voor bodem onderdeel gemaakt van de Omgevingswet. Het nieuwe wettelijke instrumentarium voor bodem berust op drie pijlers:

- Het voorkomen van nieuwe verontreiniging of aantasting (preventie);
- Het meewegen van bodemkwaliteit als onderdeel van een brede afweging over de kwaliteit van de leefomgeving in relatie tot functies (toedeling van functies);
- Het op duurzame en doelmatige wijze beheren van resterende historische verontreinigingen (beheer historische verontreinigingen).

Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik. Een onderzoek in de vorm van een historisch onderzoek of een verkennend bodemonderzoek geeft inzicht of de bodem ter plaatse van een ontwikkeling geschikt is voor het beoogde gebruik en activiteiten.

Planspecifiek
Om vast te stellen of er belemmeringen te verwachten zijn voor de geplande ontwikkeling is door de Omgevingsdienst West – Holland een quickscan uitgevoerd (*Advies aanvraag omgevingsvergunning*, d.d. 9 maart 2026, zie bijlage I). Uit de betreffende quickscan blijkt dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de geplande ontwikkeling. Voor de onderbouwing wordt verwezen naar betreffende document (bijlage I).

Conclusie
Gelet op het voorgaande vormt de bodemkwaliteit geen belemmering voor de realisatie van dit project.

5.4 Water

5.4.1 Beleid

In de waterparagraaf komen de relevante wateraspecten aan bod die van belang zijn in de planlocatie.

Beleid
Diverse beleidsstukken zijn van belang voor het thema water. De belangrijkste worden hieronder behandeld

- Europees en Rijksbeleid
De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is december 2000 in werking getreden. De richtlijn heeft tot doel de chemische en ecologische kwaliteit van al het oppervlakte- en grondwater in Europa te verbeteren. De richtlijn stelt daartoe eisen aan het waterbeheer in alle lidstaten. Streefdatum voor het bereiken van de gewenste waterkwaliteit is 2015, met eventueel uitstel tot 2027. De doelstellingen worden uitgewerkt in (deel)stroomgebiedsbeheerplannen. In deze plannen staan de ambities en maatregelen beschreven. De Europese Kaderrichtlijn heeft, waar het de gemeente betreft, consequenties voor riolering, afkoppelen, toepassing van bouwmaterialen en het ruimtelijke beleid (inrichting van watergangen en oevers).

Het nationaal waterbeleid is vastgelegd in het Nationaal Waterplan 2016-2021 (NWP2). Dit plan vervangt het Nationaal Waterplan 2009-2015 inclusief alle tussentijdse wijzigingen.
Het NWP2 geeft het integrale kader voor het waterbeleid van het Rijk voor de komende zes jaar en geeft uitvoering aan de Europese richtlijnen voor waterkwaliteit, de mariene strategie en de overstromingsrisico's. De Stroomgebiedbeheerplannen, het Programma van maatregelen mariene strategie, de Beleidsnota Noordzee en de Overstromingsrisicobeheerplannen maken onderdeel uit van het NWP2.
Tegelijk met het NWP2 is het Beheer- en ontwikkelplan voor de rijkswateren 2016-2021(Bprw) vastgesteld met daarin de operationele uitwerking van het NWP2 voor de rijkswateren: de rollen en taken van Rijkswaterstaat en de hoofdlijnen van het beheer en onderhoud.
Het NWP2 geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Met dit NWP2 wordt een volgende ambitieuze stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van het landelijke watersysteem,

gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit, een duurzaam beheer en goede milieutoestand van de Noordzee en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart. Hierbij wordt gestreefd naar een integrale benadering, door economie (inclusief verdienvermogen), natuur, scheepvaart, landbouw, energie, wonen, recreatie en cultureel erfgoed zo veel mogelijk in samenhang met de wateropgaven te ontwikkelen. Het beleid en de maatregelen in dit Nationaal Waterplan dragen bij aan het vergroten van het waterbewustzijn in Nederland.

- Provinciaal beleid

Het beleid van de Provincie Zuid Holland is gebaseerd op het besluit van 29 juni 2016 waarin is aangegeven dat het Regionaal waterplan Zuid-Holland 2016 – 2021 bestaat uit:

- de onderdelen van de Visie Ruimte en Mobiliteit voor wat betreft de onderdelen die behoren tot het regionale waterbeleid, waaronder specifiek paragraaf 4.2: 'Water: versterking van de samenhang in identiteit, kwaliteit, en veiligheid', inclusief de kaarten 11 (Waterveiligheid) en 12 (Zoetwater-voorziening en oppervlaktewater); inclusief bijbehorende bijlagen.;
- de Voortgangsnota Europese Kaderrichtlijn Water 2015 inclusief bijlagen, vastgesteld door PS van Zuid-Holland d.d. 14 oktober 2015 en
- het provinciaal Waterplan Zuid-Holland 2010-2015, op de onderdelen: Waarborgen waterveiligheid, Regionale keringen (Normen compartimenteringdijken en voorlandkeringen(paragraaf 4.4.3 doelstelling 4) en Realiseren mooi en schoon water: het thema 'Water en natuur': opstelling beheerplannen voor Natura2000 gebieden, inclusief aanpak van verdroging (paragraaf 5.4.3, doelstelling 1) en het thema 'Vismigratie': opheffen vismigratieknelpunten (paragraaf 5.6.3).

- Beleid van Hoogheemraadschap van Delfland

Het zesde Waterbeheerprogramma (WBP6) van het Hoogheemraadschap van Delfland, vastgesteld op 10 maart 2022, schetst de strategie en maatregelen voor het waterbeheer in de periode 2022-2027. Dit programma richt zich op het aanpakken van eindeloze zoals klimaatverandering, bodemdaling en verstedelijking, met als doel het treft van waterveiligheid, voldoende en schoon water, en een gezonde leefomgeving. De hoofdthema's van het WBP6 zijn:

- *Waterveiligheid*: Het benadrukken en onderhouden van dijken en kades om bescherming te bieden tegen overstromingen, rekening gehouden met zeespiegelstijging en extreme weersomstandigheden.

- *Waterkwaliteit en -kwantiteit*: Het verbeteren van de waterkwaliteit door het terugdringen van verontreinigingen en het voorraden van afvalwaterzuivering. Daarnaast wordt ingezet op het beheersen van waterpeilen om zowel wateroverlast als -tekorten te voorkomen.

- *Klimaatadaptatie*: Het ontwikkelen en implementeren van maatregelen die het watersysteem en de omgeving weerbaarder maken tegen de gevolgen van klimaatverandering, zoals hevige neerslag en droogte.

- *Duurzaamheid en innovatie*: Het effectief van duurzame praktijken en het toepassen van innovatieve technieken in waterbeheer, waaronder het hergebruik van grondstoffen uit afvalwater en het opwekken van duurzame energie.

- *Samenwerking en participatie*: Het intensiveren van de samenwerking met gemeenten, bedrijven, inwoners en andere stakeholders om gezamenlijk te werken aan een veilig en leefbaar gebied.

5.4.2 Watertoets

Eén van de instrumenten om het nieuwe waterbeleid voor de 21e eeuw vorm te geven is de watertoets. Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten.

Planspecifiek
Algemeen
Het onderhavige plan betreft geen ontwikkeling die een wezenlijke negatieve invloed heeft op de waterhuishouding.

De ontwikkeling vindt plaats binnen het bestaande gebouw en op een reeds bebouwd perceel. Er wordt geen extra bebouwing toegevoegd en er vindt geen significante toename van verhard oppervlak plaats. Sterker nog, het verhard oppervlak op het terrein wordt verminderd (zie figuren 2.12 en 2.13). De bestaande halfverharding (grind) aan de zuid- en oostzijde van het perceel wordt grotendeels vervangen door tuin. Hierdoor neemt de infiltratiemogelijkheid voor regenwater toe en kan water beter in de bodem worden opgenomen, wat bijdraagt aan het verminderen van wateroverlast en het verbeteren van de klimaatbestendigheid van het terrein.

Hemelwater dat op het dak van het gebouw valt wordt, net als in de huidige situatie, afgevoerd via het bestaande hemelwaterafvoersysteem. Aangezien het verhard oppervlak niet toeneemt, is het realiseren van aanvullende waterbergingsvoorzieningen niet noodzakelijk. De ontwikkeling leidt bovendien niet tot wijzigingen in het oppervlaktewater, grondwaterstanden of watergangen in de omgeving.

Watersysteem
Het watersysteem wordt door de ontwikkeling niet gewijzigd. Het plangebied valt volgens de legger niet binnen een beschermingszone.

Vuilwater
In de toekomstige situatie wordt het vuilwater via een gescheiden systeem aangesloten op het gemeentelijk gemengd of vuilwaterriool.

Waterveiligheid
Het projectgebied ligt in niet overstromingsgevoelig gebied. Hierdoor hoeven geen maatregelen te worden genomen ten aanzien van de waterveiligheid.

Conclusie
Gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling – een herbestemming van een bestaand gebouw zonder uitbreiding van verhard oppervlak – worden geen negatieve effecten verwacht op het watersysteem. Het plan past daarmee binnen de uitgangspunten van duurzaam waterbeheer.

5.5 Archeologie en cultuurhistorie

5.5.1 Archeologie

Algemeen
De essentie van het Europees beleid is dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden. De essentie van deze wetgeving is behoud van archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem en de bescherming van het cultureel erfgoed en landschap.
Zo zijn er in het Bkl ten aanzien van de bescherming een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.
Het gemeentelijk beleid over archeologie en cultuurhistorie is opgenomen op de archeologische beleidskaart en de cultuurhistorische waardenkaart. Deze archeologische waarden en verwachtingen en de cultuurhistorische waarden zijn veelal door vertaald in archeologische functies en cultuurhistorische functies opgenomen in het (tijdelijk) omgevingsplan of activiteitgericht in het gemeentebrede omgevingsplan.

Planspecifiek
Voor de locatie Mauritslaan 12 te Oegstgeest geldt in het omgevingsplan de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Deze dubbelbestemming is bedoeld om mogelijke archeologische waarden in de bodem te beschermen. Op grond van de planregels geldt dat bij bodemverstoringen dieper dan 50 cm en met een oppervlakte groter dan 250 m² archeologisch onderzoek noodzakelijk kan zijn.

De voorgenomen ontwikkeling betreft voornamelijk de herbestemming van het bestaande kerkgebouw tot een woonvoorziening met studio's voor begeleid wonen. Het merendeel van de werkzaamheden vindt plaats binnen het bestaande gebouw en heeft daardoor geen gevolgen voor de bodem.

Er wordt geen nieuwe bebouwing gerealiseerd, met uitzondering van een kleinschalige veranda aan de achterzijde van het gebouw. De bodemingreep die hiermee gepaard gaan blijft ruim onder de drempelwaarde van 250 m² zoals opgenomen in de archeologische dubbelbestemming. Hierdoor is het uitvoeren van archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Indien tijdens de uitvoering van werkzaamheden toch archeologische vondsten worden gedaan, geldt conform de Erfgoedwet een meldingsplicht. In dat geval dienen de werkzaamheden te worden stilgelegd en dient de vondst te worden gemeld bij de bevoegde instantie.

Conclusie
Geconcludeerd kan worden dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.5.2 Cultuurhistorie

De Regenboogkerk aan de Mauritslaan 12 heeft een duidelijke cultuurhistorische en architectonische waarde. Het kerkgebouw is gebouwd in 1933 naar ontwerp van architect A.Th. Kraan en vormt een karakteristiek voorbeeld van kerkarchitectuur uit het interbellum in een zakelijk-expressionistische stijl. Het gebouw heeft een kruisvormige plattegrond en wordt gekenmerkt door bakstenen gevels, steile pannendaken en een markante kapconstructie met keperbooggewelf. Ook de glas-in-loodramen en de torenspits dragen bij aan de herkenbare en beeldbepalende uitstraling van het gebouw.

De kerk is gelegen in de Oranjewijk, een gebied dat is aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Binnen dit gebied wordt bijzondere waarde toegekend aan de historische stedenbouwkundige structuur, de samenhang van bebouwing en de aanwezigheid van karakteristieke gebouwen. De Regenboogkerk vormt binnen deze wijk een markant en herkenbaar gebouw en heeft daardoor een belangrijke stedenbouwkundige en cultuurhistorische betekenis.

Het gebouw is vanwege deze waarden aangewezen als gemeentelijk monument. Bij de voorgenomen herbestemming tot een woonvoorziening voor begeleid wonen wordt rekening gehouden met deze monumentale waarden.
Het uitgangspunt van het plan is het behoud van het karakteristieke exterieur en de belangrijkste ruimtelijke kwaliteiten van het interieur. Aanpassingen worden zorgvuldig ingepast en zoveel mogelijk uitgevoerd met respect voor de oorspronkelijke architectuur van het gebouw.

Met de herbestemming krijgt het monumentale gebouw een nieuwe maatschappelijke functie, waardoor het gebouw duurzaam behouden blijft en zijn betekenis voor de omgeving behouden blijft. Hiermee wordt bijgedragen aan het behoud en de versterking van de cultuurhistorische kwaliteit van de locatie en de wijk.

Conclusie
Vanuit cultuurhistorisch oogpunt wordt het plan aanvaardbaar, zelfs wenselijk, geacht.

5.6 Externe veiligheid

Algemeen

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Binnen de externe veiligheid worden twee normstellingen gehanteerd:

- Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een risicobron bevindt, overlijdt door een ongeval met de risicobron. Het PR is daarmee de risicomaat om het beschermingsniveau voor de individuele burger uit te drukken. Het toetsingscriterium is in veel gevallen een PR van 10-6. PR wordt inzichtelijk gemaakt door vaste contouren rondom een risicobron. Kwetsbare objecten, zoals woningen en functies met veel bezoekers, zijn niet toegestaan binnen de 10-6-contour van het PR rond inrichtingen waar opslag en/of verwerking van gevaarlijke stoffen plaatsvindt en langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.
- Het groepsrisico (GR) geeft aan wat de kans is op een ongeval met 10 of meer dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde risicobron. Bij groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Aandachtsgebieden zijn er voor brand, explosie en gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstandenrekenkundig te bepalen.

Planspecifiek

Op basis van de risicokaart (zie figuur 5.1) is een inventarisatie gemaakt van de risicobronnen in en om de planlocatie.

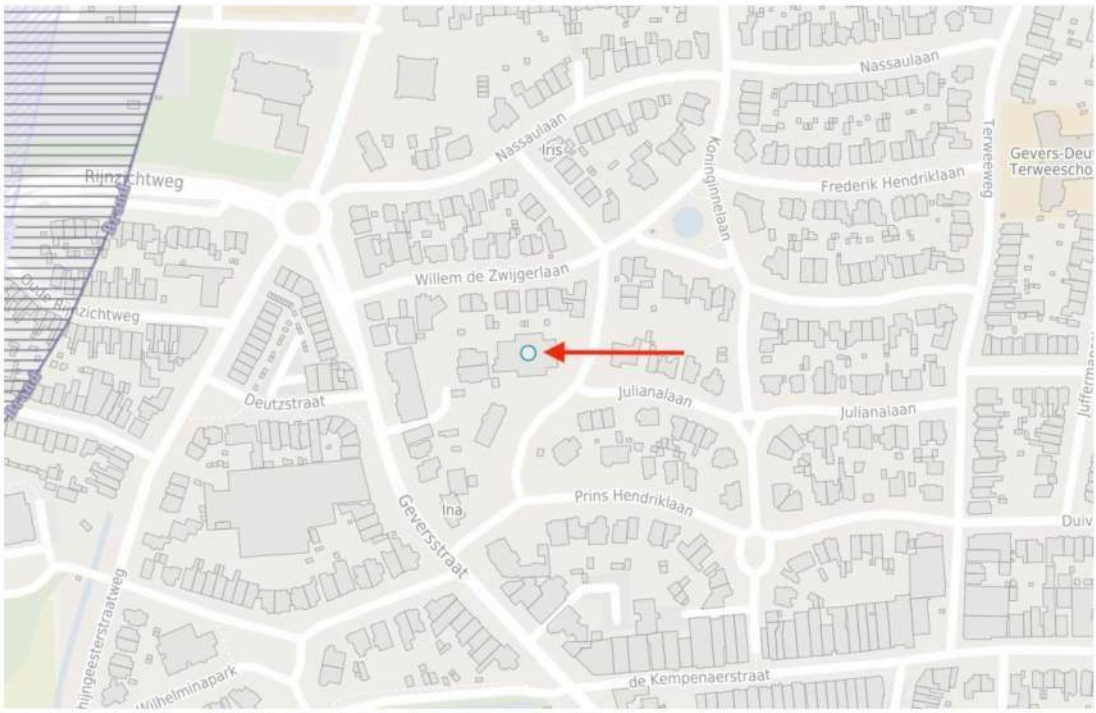

Fig. 5.1 Risicokaart Nederland (planlocatie: rode pijl)

Het onderhavige plan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk die een negatieve invloed hebben op het groepsrisico. Er reiken geen bestaande risicocontouren en invloedsgebieden van inrichtingen en/of transportroutes tot in het plangebied. Ook betreft deze herbestemming zelf geen ontwikkeling die op basis van de wet- en regelgeving een risicocontour heeft.

In de (directe) omgeving van de ontwikkellocatie bevinden zich geen inrichtingen/bedrijven waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen, gebruikt of overgeslagen. Het plan zelf maakt geen risicovolle inrichting mogelijk.

Het transport van gevaarlijke stoffen over de A44 bevindt zich op ruime afstand van de projectlocatie (circa 600 meter). Daarmee bevindt dit plan zich wel binnen het invloedsgebied van de risicobron A44. Volstaan kan worden met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. De ontwikkeling betreft de herbestemming van een bestaand gebouw naar een kleinschalige woonvoorziening met 10 woonstudio's voor begeleid wonen en een studio voor een begeleider. De toename van het aantal aanwezige personen is zeer beperkt. Bovendien vervangt de nieuwe functie het voormalige gebruik als kerk, waarbij op bepaalde momenten grotere aantallen bezoekers gelijktijdig aanwezig konden zijn. De voorgenomen ontwikkeling leidt daarom niet tot een relevante toename van het groepsrisico.

Zelfredzaamheid

De bewoners van de woonvoorziening bestaan uit (jong)volwassenen met een lichte tot matige verstandelijke beperking. Hoewel hun zelfredzaamheid in sommige situaties beperkt kan zijn, is in het concept van begeleid wonen structureel begeleiding aanwezig. Er is 24-uurs begeleiding voorzien, waarbij een begeleider op de locatie aanwezig is en bewoners kan ondersteunen bij calamiteiten. Hierdoor is er altijd iemand aanwezig die instructies kan geven

en kan helpen bij het verlaten van het gebouw. Dit vergroot de zelfredzaamheid van de bewoners in geval van een incident.
Daarnaast betreft het een bestaand gebouw met meerdere uitgangen en directe ontsluiting naar de openbare ruimte, waardoor het gebouw in geval van een calamiteit snel kan worden verlaten.

Bestrijdbaarheid en bereikbaarheid
De locatie ligt in een bestaande woonwijk en is goed bereikbaar via het lokale wegennet, waaronder de Mauritslaan. Hierdoor is het plangebied goed bereikbaar voor hulpdiensten. In de directe omgeving zijn voldoende opstelmogelijkheden voor hulpdiensten aanwezig. De brandweer kan het gebouw via meerdere zijden benaderen.

In dit kader kan nog worden opgemerkt dat langs de snelweg schermen staan en een sloot ligt. Het plasbrand-scenario is daarmee niet wezenlijk aan de orde, en de effecten van het hitte- en drukgolf scenario zijn daarmee gereduceerd. De afstand tot de weg en de ontwikkeling is tenminste 600 meter. In het geval van een calamiteit kan van de risicobron af gevlucht worden (in oostelijke richting).

Conclusie
De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot een toename van het aantal aanwezige personen en vervangt een functie waarbij incidenteel grotere bezoekersaantallen aanwezig konden zijn. Door de aanwezigheid van begeleiding op locatie wordt de zelfredzaamheid van bewoners vergroot. Tevens is het plangebied goed bereikbaar voor hulpdiensten. Geconcludeerd kan worden dat het groepsrisico niet significant toeneemt en dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.7 Natuurtoets

In de toelichting van een omgevingsplan moeten de gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling voor ecologische waarden in beeld worden gebracht, zodat aannemelijk kan worden gemaakt of de ontwikkeling voldoet aan de op grond van de wet- en regelgeving op het gebied van natuur. De Wet natuurbescherming (Wnb) is opgegaan in de Omgevingswet: de Aanvullingswet natuur, het Aanvullingsbesluit natuur en de Aanvullingsregeling natuur. Er is sprake van een beleidsneutrale overgang. Het normenkader, de instrumenten en de bevoegdheidsverdeling voor het natuurbeschermingsrecht blijft ongewijzigd. Het ecologisch onderzoek is uitgevoerd binnen de kaders van de Wet natuurbescherming. Gelet op het feit dat het normenkader, de instrumenten en de bevoegdheidsverdeling niet gewijzigd zijn, kunnen de conclusies uit het rapport als motivering aan dit plan ten grondslag worden gelegd.

5.7.1 Gebiedsbescherming

- Natura 2000-gebieden
Gebiedsbescherming heeft als doel het beschermen van Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en/of Habitatrichtlijnen) in Nederland. Projecten of andere handelingen en plannen die negatieve effecten op deze gebieden kunnen hebben, zijn in beginsel zonder vergunning niet toegestaan. Ook het vaststellen van plannen zoals een omgevingsplan of

inpassingsplan is niet toegestaan, wanneer het betreffende plan significante gevolgen kan hebben voor Natura 2000-gebieden. Naast directe effecten (zoals ruimtebeslag), dient ook gekeken te worden naar indirecte effecten als gevolg van externe werking (zoals door geluid, licht en stikstofdepositie).

- Natuurnetwerk Nederland
Een andere vorm van gebiedsbescherming is het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het NNN is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland, dat voldoende robuust is voor een duurzame verbetering van de omstandigheden voor de wilde flora en fauna en voor natuurlijke leefgemeenschappen. De begrenzing en ruimtelijke bescherming van de provinciale NNN is voor Zuid-Holland uitgewerkt in de Omgevingsverordening Zuid-Holland.

Planspecifiek
Gezien de ligging ten opzichte van de Natura 2000-gebieden en uit te voeren activiteiten, verbouwingswerkzaamheden, zijn geen directe effecten op de Natura 2000-gebieden te verwachten. Wel kan er een mogelijk indirect effect van stikstofdepositie optreden.

Door Langelaar Milieuadvies is ook een onderzoek gedaan naar de stikstofdepositie (*Memo onderzoek stikstofdepositie Regenboogkerk Oegstgeest*, d.d. 3 juli 2026, bijlage II). Uit de resultaten van die stikstofberekening, uitgevoerd in de AERIUS-calculator, blijkt dat de stikstofdepositie in de aanleg- en exploitatiefase nergens hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar. Negatieve effecten in de vorm van vermesting en verzuring kunnen worden uitgesloten. Voor het project bestaat geen vergunningsplicht op basis van de Omgevingswet.

Het plangebied bevindt zich niet in NNN als genoemd in de Omgevingsverordening Zuid-Hollandse omgevingsverordening van de provincie Zuid-Holland waardoor geen sprake is van aantasting van NNN.
De provincie Zuid-Holland heeft geen benoemde Bijzondere Natuurlijke Landschappen als genoemd in de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening.

5.7.2 Soortenbescherming

Soortenbescherming is onderdeel van de Omgevingswet. Met verschillende wetsinstrumenten is het mogelijk om te zorgen voor de bescherming van flora en fauna. Dit voorkomt achteruitgang van de biodiversiteit.

Planspecifiek
Door Bodem Natuur Consult is een quickscan ecologie uitgevoerd (*Quickscan Flora en Fauna, Aan de Mauritslaan 12 te Oegstgeest*, d.d. 25 juni 2026, zie bijlage III).
Uit de quickscan blijkt dat binnen het plangebied geen beschermde houtopstanden conform de Omgevingswet aanwezig zijn danwel er worden geen bomen gekapt bij de geplande ingrepen. Om deze reden is verdere toetsing niet noodzakelijk.
Er zijn tevens geen aanwijzingen gevonden dat beschermde flora- en fauna voorkomen en/of dat deze negatieve effecten ondervinden van de geplande ingrepen. Nader onderzoek naar beschermde soorten is niet noodzakelijk.

Er geldt nog wel de algemene zorgplicht. De zorgplicht in het kader van ecologie betekent dat iedereen — zowel burgers, bedrijven als overheden — verplicht is om schade aan natuur en dieren actief te voorkomen, ook als er geen vergunningplicht geldt. Deze plicht is verankerd in de Omgevingswet en vormt een algemene gedragsnorm.

Conclusie
Gelet op het voorgaande vormt natuur geen belemmering voor de realisatie van deze herbestemming.

5.8 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen
Voorheen werd vanuit de Wet ruimtelijke ordening (Wro) een goede ruimtelijke ordening beoogd bij het ontwikkelen van nieuwe ruimtelijke plannen. Deze goede ruimtelijke ordening is gericht op het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. In dat kader is een systematiek ontwikkeld die middels richtafstanden voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) op voorhand regelt om hinder en gevaar te voorkomen: De VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Deze milieuzonering dient twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- het bieden van voldoende ruimte en zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam kunnen (blijven) uitoefenen.

Onder de Omgevingswet is een nieuwe werkwijze geïntroduceerd, waarbij het werken met milieucategorieën voor bedrijven komt te vervallen en de regeling daarvoor wordt vervangen door direct milieuregels in het omgevingsplan op te nemen: 'Milieuzonering nieuwe stijl'. Voor de gemeente Oegstgeest geldt echter dat dit nog niet is gebeurd (omgevingsplan nog niet aangepast). Dat betekent dat hier nog gebruik gemaakt moet worden van de VNG-Brochure Bedrijven en milieuzonering uit 2009.

In deze brochure zijn richtafstanden opgenomen. De richtafstanden zijn verdeeld in twee omgevingstypen; rustige woonwijk en gemengd gebied. Voor beide omgevingstypen gelden verschillende richtafstanden, zie hiervoor onderstaande tabel. Een richtafstand geldt vanaf de grens van een milieubelastende activiteit tot de bestemmingsgrens van omliggende milieugevoelige functies en betreft nadrukkelijk een leidraad en geen norm. Indien goed gemotiveerd en onderbouwd door middel van relevant milieutechnisch onderzoek, kan ervoor worden gekozen van de richtafstand af te wijken.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m

3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Fig. 5.2 Tabel milieucategorieën met bijbehorende indicatieve afstand

Planspecifiek
De voorgenomen ontwikkeling betreft de herbestemming van de Regenboogkerk tot een kleinschalige woonvoorziening met 10 woonzorgstudio's voor begeleid wonen. In het kader van milieuzonering wordt woon-zorg beschouwd als een milieugevoelige functie.

De omgeving van de Mauritslaan bestaat hoofdzakelijk uit woonbebouwing. De beoogde woonfunctie sluit daarmee goed aan bij het bestaande karakter van de omgeving. In de directe omgeving zijn geen bedrijven of andere functies aanwezig die vanuit milieuzonering een belemmering vormen voor de realisatie van de woonstudio's. Evenmin leidt de voorgenomen ontwikkeling tot milieuhinder voor omliggende functies, aangezien wonen een relatief rustige functie is.

Daarbij kan worden opgemerkt dat het voormalige gebruik als kerk op bepaalde momenten juist kon leiden tot een grotere bezoekersstroom en daarmee tot meer activiteit in de omgeving. De nieuwe functie als kleinschalige woonvoorziening leidt naar verwachting tot een rustiger gebruik van het gebouw.

Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen functiewijziging uit het oogpunt van milieuzonering geen belemmering met zich meebrengt voor de voorgenomen ontwikkeling.

<u>Conclusie</u>
Op basis van het vorenstaande wordt geconcludeerd dat er, vanuit het oogpunt van milieuzonering, geen sprake is van belemmeringen die de verwezenlijking van het onderhavige bouwplan in de weg staan.

5.9 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Bij iedere aanvraag om omgevingsvergunning dient door het bevoegd gezag beoordeeld te worden of er sprake is van een verplichting voor het maken van een milieueffectrapport of een m.e.r.-beoordeling.

In afdeling 16.4 van de Omgevingswet (Ow) en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit (Ob) is de regelgeving te vinden met betrekking tot de m.e.r.-regelgeving. Om te bepalen voor welke projecten er een m.e.r.-beoordeling geldt, is bijlage V bij het Omgevingsbesluit relevant. Hierin staat een opsomming van de projecten waarop een m.e.r.-beoordeling van toepassing kan zijn.

De milieueffectrapportage (hierna: m.e.r.) is bedoeld om vooraf de mogelijke milieueffecten van plannen en besluiten in beeld te brengen en deze een volwaardige rol te laten spelen bij de besluitvorming over plannen en besluiten. De wetgeving omtrent de milieueffectrapportage (m.e.r) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit.

Planspecifiek
De vraag is allereerst of de herbestemming van de Regenboogkerk kan worden geschaard onder J11 van Bijlage V van het Omgevingsbesluit:

'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.'

Op 15 januari 2020 heeft de Raad van State uitspraak gedaan inzake het uitwerkingsplan "Ravelijnstraat" in de gemeente Maastricht (ECLI:NL:RVS:2020:100). Uit deze uitspraak blijkt dat de bouw van 12 vrijstaande woningen door de Raad van State niet worden gezien als stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom 1 van categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r..
Het voorliggend plan ziet op de realisatie van 10 woonstudio's. Op basis van voornoemde uitspraak kan worden geconcludeerd dat er een vormvrije m.e.r.-beoordeling niet noodzakelijk is, nu er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Conclusie
Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat er geen vormvrije m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk is.

5.10 Gezondheid

Conform artikel 1.3 sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. De aspecten veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen.

Planspecifiek
Het beoogde plan betreft geen relevante milieubelastende functie. Voor de directe omgeving zal dit dus ook geen effecten hebben die van invloed zijn op de gezondheid van omwonenden.

Voor wat betreft de nieuwe bewoners wordt eveneens niet verwacht dat er sprake zijn van gevaar voor de gezondheid. In dit hoofdstuk van de GoFlo is onder meer getoetst aan de aspecten geluid, bodemkwaliteit en luchtkwaliteit (de aspecten geur en trillingen zijn niet getoetst, omdat die sowieso niet aan de orde zijn). Daaruit blijkt dat er geen sprake is van relevante negatieve effecten.

Conclusie
Vanuit het aspect gezondheid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

5.11 Conclusie

Gelet op al het voorgaande zijn er voor wat betreft milieu- en omgevingsaspecten geen belemmeringen voor de beoogde functiewijziging naar wonen.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Ruimtelijke uitvoerbaarheid

In de voorgaande hoofdstukken is aangetoond met de toetsing van het voornemen aan de omgevingsaspecten dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De voorgenomen ontwikkeling is daarmee ruimtelijk uitvoerbaar.

6.2 Financiële uitvoerbaarheid

De Omgevingswet verplicht overheden om de kosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen naar evenredigheid te verhalen op de initiatiefnemers die profijt hebben van de wijziging van voorzieningen. Het afsluiten van een overeenkomst tussen de initiatiefnemer van de bouwactiviteit en het bevoegd gezag heeft daarbij de voorkeur. Als het niet mogelijk is een overeenkomst af te sluiten, is de publiekrechtelijke weg verplicht. Dan verhaalt het bevoegd gezag de kosten op basis van de regels in een omgevingsplan.
Kostenverhaal is aan de orde, indien de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit nieuwe kostenverhaalplichtige activiteiten mogelijk maakt. Onderstaande activiteiten zijn kostenverhaalplichtig (artikel 8.13 Omgevingsbesluit):

- De bouw van een of meer gebouwen met een woonfunctie;
- De bouw van een of meer hoofdgebouwen anders dan gebouwen met een woonfunctie;
- De uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer gebouwen met een woonfunctie;
- De bouw van een gebouw dat geen hoofdgebouw als bedoeld onder b is, met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte;
- De verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een woonfunctie tot gebouwen met een woonfunctie, mits het ten minste tien woonfuncties betreft; of
- De verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een kantoorfunctie, een winkelfunctie of een bijeenkomstfunctie voor het verstrekken van consumpties voor het gebruik ter plaatse tot gebouwen met een of meer van deze gebruiksfuncties, mits de cumulatieve bruto-vloeroppervlakte van de nieuwe gebruiksfuncties ten minste 1.500 m² bedraagt.

Op basis van bovenstaande punten is het plan kostenverhaalplichtig. De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeente sluit met de initiatiefnemer een nadeelcompensatie overeenkomst af. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen. Het initiatief is hiermee financieel uitvoerbaar.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.3.1 Participatie

Algemeen

Het doorlopen van een procedure waarbij een omgevingsvergunning wordt verleend voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit dient zorgvuldig te gebeuren. In dat kader is het van belang dat er vooroverleg met betrokken instanties, burgers en maatschappelijke organisaties plaatsvindt, zodat in een vroeg stadium knelpunten, belangen en verbeterpunten kunnen worden gesignaleerd.

De verplichtingen vanuit de Omgevingswet voor participatie verschillen per instrument. Voor instrumenten waarvoor de gemeente initiatiefnemer is, moet de gemeente aangeven hoe belanghebbenden betrokken zijn bij de totstandkoming van deze instrumenten en welke resultaten dit heeft opgeleverd. Dit geldt voor de instrumenten Omgevingsvisie, programma en omgevingsplan. De gemeente is van oordeel dat participatie voor deze instrumenten maatwerk is. Daarom wordt, voorafgaand aan het opstellen van deze plannen, een participatie- en communicatieplan opgesteld.

Voor de omgevingsvergunning geldt een uitzondering. Hier is niet de gemeente maar de initiatiefnemer verantwoordelijk voor participatie. De verplichtingen volgens artikel 7.4 van de Omgevingsregeling zijn, dat de initiatiefnemer bij zijn aanvraag aangeeft of:

- de initiatiefnemer aan participatie heeft gedaan;
- zo ja; hoe de initiatiefnemer dit heeft gedaan en wat de resultaten zijn.

Door contact met stakeholders wordt veel informatie verkregen, wat het proces kan optimaliseren en relevante inhoudelijke informatie kan opleveren. Goede terugkoppeling tussen omgeving en project is essentieel om weerstand te minimaliseren. Vertrouwen en transparantie spelen hierbij een belangrijke rol.

Planspecifiek

In het kader van de voorgenomen herbestemming van de Regenboogkerk tot een woonvoorziening voor begeleid wonen is aandacht besteed aan participatie met de directe omgeving. In een vroeg stadium zijn enkele direct omwonenden één-op-één geïnformeerd over de plannen. Tijdens deze gesprekken is het initiatief toegelicht en is ruimte geboden voor vragen en reacties vanuit de buurt.

Daarnaast is een informatie- en inloopbijeenkomst georganiseerd voor omwonenden en andere geïnteresseerden. Deze bijeenkomst heeft plaatsgevonden op donderdag 9 april tussen 17.00 en 19.00 uur. Tijdens deze bijeenkomst is het basis schetsontwerp en aanvullende projectinformatie gepresenteerd op informatieborden. Bezoekers konden de plannen bekijken en vragen stellen (verslag van deze bijeenkomst, zie bijlage IV).

Bij de bijeenkomst waren de opdrachtgevers, de architect en de projectbegeleider aanwezig om een toelichting te geven op het plan en om vragen van omwonenden en andere belangstellenden te beantwoorden. Op deze manier is de omgeving actief betrokken bij de

planvorming en is ruimte geboden om aandachtspunten vanuit de buurt mee te nemen in de verdere uitwerking van het plan.

6.3.2 Bestuurlijke afstemming

De motivering wordt conform artikel 2.2 van de Omgevingswet toegezonden naar andere bestuurlijke instantie voor een bestuurlijke afstemming. De resultaten van deze bestuurlijke afstemming worden te zijner tijd in deze motivering verwerkt.

6.3.3 Vervolgprocedure

De uniforme openbare voorbereidingsprocedure is van toepassing als de aanvraag geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen van activiteiten, zoals activiteiten ter uitvoering van het Verdrag van Aarhus en wanneer een MER moet worden gemaakt (artikel 16.50 Ow).
Daarnaast is het mogelijk om de uniforme openbare voorbereidingsprocedure toe te passen op verzoek van of met instemming van de aanvrager, en in gevallen die aanzienlijke gevolgen hebben of kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving en waartegen naar verwachting belanghebbende bedenkingen zullen hebben. Het college van B&W moet per aanvraag beslissen of zij afdeling 3.4 Awb van toepassing verklaart. Daarnaast wordt in het geval er een bindend adviesrecht is van de raad, geacht dat de ontwikkeling aanzienlijke gevolgen kan hebben voor de fysieke leefomgeving, waartegen belanghebbende bedenkingen kunnen hebben en daarmee het college in een dergelijk voorkomend geval, besluit de uniforme openbare voorbereidingsprocedure toe te passen. Wanneer afdeling 3.4 Awb niet van toepassing is, geldt voor een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit de reguliere procedure.

Op deze aanvraag voor de omgevingsvergunning is de reguliere procedure van toepassing. Er wordt geen ontwerp ter inzage gelegd. Na verlening vindt een bezwarentermijn plaats van 6 weken.

7. Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Op grond van artikel 5.21 lid 2 onder b van de Omgevingswet moet een buitenplanse omgevingsplanactiviteit voldoen aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

De gemeente moet daarbij rekening houden met alle betrokken belangen. Verder gelden de beleidskaders en instructieregels.

In voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het ruimtelijke beleid van de diverse overheden, alsook op de diverse milieu- en omgevingsaspecten. In deze paragraaf zijn de conclusies uit de genoemde hoofdstukken opgenomen in het kader van de beoordeling van de evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Conclusie beleid
De voorgenomen ontwikkeling heeft past binnen het ruimtelijk beleid van de diverse overheidslagen (zie hoofdstuk 3).

Conclusie omgevingsaspecten
De impact van de beoogde ontwikkeling op omgevingsaspecten is beperkt van aard en er treden geen nadelige gevolgen voor het milieu op. Ook omwonenden worden door het beoogde plan niet op onaanvaardbare wijze benadeeld voor wat betreft het woon- en leefklimaat (zie ook hieronder, '*Belangenafweging*'). Tevens zijn er geen bedrijven c.q. functies in de omgeving aanwezig die worden beperkt door de realisatie van dit plan.

Belangenafweging
Om tot een aanvaardbare planologische inpassing te komen, is er gekeken of het plan ook verantwoord is vanuit het perspectief van de bestaande bebouwing c.q. omwonenden.
Er heeft overleg plaatsgevonden met omwonenden (zie ook hoofdstuk 6 van deze onderbouwing).
De volgen van de realisatie van dit bouwplan zijn voor de directe omwonenden niet van zodanige aard dat er voor hen geen sprake meer zou zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.
In dit kader wordt ook opgemerkt dat er sprake is van een maatschappelijke behoefte aan onderhavige woonzorg-voorziening.

Voorwaarden
Wel zijn (eventueel) een aantal voorwaarden van toepassing:

- Ecologie: In acht nemen van de voorwaarden en maatregelen uit de Natuurtoets (zorgplicht)

Conclusie
Wanneer wordt voldaan aan hierboven genoemde voorwaarden is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De voorgenomen ontwikkeling is daarmee uitvoerbaar.

Bijlagen:

I. *Advies aanvraag omgevingsvergunning, Omgevingsdienst West – Holland, d.d. 9 maart 2026*
II. *Memo onderzoek stikstofdepositie Regenboogkerk Oegstgeest, Langelaar Milieuadvies, d.d. 3 juli 2026*
III. *Quickscan Flora en Fauna, Aan de Mauritslaan 12 te Oegstgeest, Bodem Natuur Consult, d.d. 25 juni 2026*
IV. *Verslag bijeenkomst d.d. 9 april 2026*