

MARLIES VAN DIEST ONTWERP ~ STUDIO HARTZEMA | OPDRACHTGEVER: GEMEENTE OEGSTGEEST



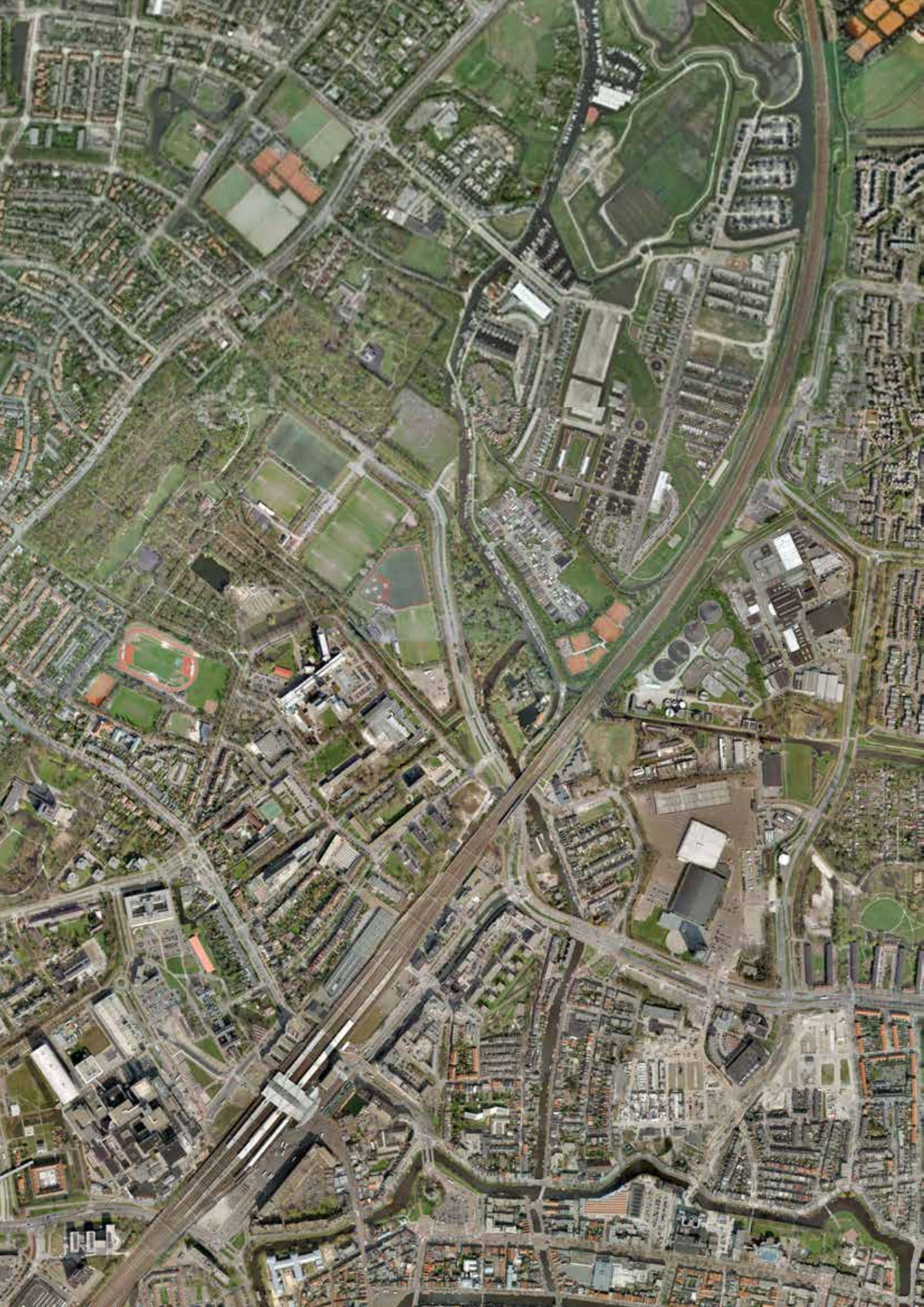
GEMEENTE OEGSTGEEST



AMBITIEDOCUMENT

Park Endegeest 20 juni 2017





AMBITIEDOCUMENT

Park Endegeest

INHOUD

| | |
|---|-----------|
| LEESWIJZER | 2 |
| INLEIDING | 4 |
| 1 Plangebied | 6 |
| 2 Kaders | 8 |
| 2.1 Landschappelijke context | |
| 2.2 Posities van de stakeholders | |
| 2.3 Onderleggers | |
| 3 Ambities | 46 |
| 3.1 Eenheid en samenhang | |
| 3.2 Landschap een herinterpretatie van 1821 | |
| 3.3 Verbindingen met de omgeving | |
| 3.4 Dichtheid en hoogte | |
| 3.5 Programma | |
| 3.6 Verkeer en parkeren | |
| 4 Doorkijk | 60 |
| 4.1 Kansenskaart | |
| 5 Bijlagen | 68 |
| 5.1 Bestemmingsplan | |
| 5.2 Verkoop van gebouwen/gronden | |
| 5.3 Sloop ontwikkelovereenkomst | |

LEESWIJZER

Dit Ambitiedocument Park Endegeest is een tussenproduct op weg naar een Gebiedsvisie voor het gebied. De Gebiedsvisie zal naar verwachting worden opgeleverd in de zomer van 2017. Het Ambitiedocument levert de bouwstenen voor de Gebiedsvisie.

De bouwstenen bestaan uit een analyse van de ruimtelijke en programmatische eigenschappen en mogelijkheden van het plangebied. De worden toegevoegd aan de al bestaande planologische onderleggers. Omdat het plangebied een grote cultuurhistorische waarde kent is deze op meerdere manieren planologisch beschermd. Dit houdt in dat vele kwaliteiten zijn beschermd, maar dat er tegelijk ontwikkelingskansen zijn die een versterking kunnen betekenen voor het gebied. Zo zijn er kansen om het gebied meer doorwaadbaar te maken voor langzaam verkeer, zijn er mogelijkheden functies toe te voegen die het openbare karakter versterken en is er ruimte om de landschappelijke structuren te verbeteren, ook door het zorgvuldig inpassen van nieuwe bebouwing.

Het zijn deze aspecten die in dit Ambitiedocument een plek hebben gekregen, naast de opvattingen van de belangrijkste stakeholders in het gebied. Rivierduinen als eigenaar/gebruiker van het gebied, de gemeente Leiden als eigenaar van de grond en de gemeente Oegstgeest op wiens grondgebied Park Endegeest is gelegen komen allen aan het woord met hun Ambities voor het gebied. In het bijzonder krijgt ook de Monumentencommissie van de gemeente Oegstgeest een plek in het document. De commissie heeft op overtuigende wijze een bijdrage geleverd bij het opstellen van het Ambitiedocument met kennis en inzichten over Park Endegeest, zoals het was, zoals het nu is, maar ook door richting te geven aan de mogelijke toekomstige ontwikkelingen.

Het Ambitiedocument wordt afgesloten met een zogenaamde doorkijk. In dit hoofdstuk worden de geformuleerde uitgangspunten en ambities voor het eerst getrechterd richting de Gebiedsvisie. Het toekomstige landschap krijgt hier vorm door nadrukkelijk de as centraal te stellen in de ruimtelijke ontwikkelingen en de flanken verder te verlandschappelijken. De korrel van de bebouwing wordt kleiner dan het huidige bestemmingsplan aangeeft en de randen van het landgoed worden weer open gemaakt. Ook wordt voorzien in een aantal langzaam verkeersverbindingen die het gebied beter aanhechten aan de omgeving. De functies in het gebied kunnen verkleuren van maatschappelijk nu, naar tevens kantoren en woningen.

Partijen onderschrijven genoemde en getekende oplossingsrichting. Recentelijk heeft Rivierduinen aangegeven mogelijk toch 1 ontwikkelvlak in het gebied te willen behouden.



INLEIDING

Voor u ligt het Ambitiedocument Park Endegeest. De gebruiker van het plangebied, Rivierduinen, heeft recentelijk de panden deels verlaten. Deze panden zullen vervolgens op de markt worden aangeboden. Dat betekent dat deze gebouwen, na decennialang in gebruik te zijn geweest als instellingsterrein voor geestelijke gezondheid, van functie kunnen wijzigen. De opstallen in het gebied zullen in ieder geval van eigenaar veranderen. Daarmee verandert ook de functie en het gebruik van het gebied als geheel te meer omdat meerdere eigenaren van het vastgoed zich in het gebied zullen vestigen. Dit is aanleiding voor de gemeente Oegstgeest om in samenwerking met de eigenaar van de grond, Gemeente Leiden, een samenhangende en kwalitatief hoogwaardige nieuwe invulling van het gebied te komen.

Een gebiedsvisie waarbij verschillende ruimtelijke aspecten in samenhang worden beschouwd, kan dienen als een toetsingskader ten behoeve van zorgvuldige afwegingen voor nieuwe initiatieven of nieuwe functies.

Studio Hartzema en Buro Marlies van Diest hebben voorgesteld om, voorafgaand aan de gebiedsvisie, eerst een Ambitiedocument op te stellen. In deze fase worden verkenningen en analyses uitgevoerd. Dit leidt tot een aantal ontwikkelingsscenario's. Deze scenario's tonen de verschillende manieren om het gebied te bezien en verschillende manieren om ontwikkelingen mogelijk te maken en te sturen.

De ontwikkelingsscenario's vormen de opmaat naar de Gebiedsvisie die in de zomer van 2017 zal worden opgeleverd. De Gebiedsvisie zelf dient vervolgens als onderlegger voor een nieuw bestemmingsplan dan wel postzegel-bestemmingsplan.

Marlies van Diest
Henk Hartzema



1 PLANGEBIED

Plangebied

Het plangebied is het rood omlinjde gebied in de kaart op pagina 4 aangegeven terrein aan de Endegeesterstraatweg. In de opdracht is een groter gebied gedefiniëerd als studiegebied. Het studiegebied bevat naast het plangebied de aanpalende gronden met programmatische, ruimtelijke en landschappelijke kenmerken die mogelijk van invloed zijn op de ontwikkelingen binnen het gebied. Het plangebied is ongeveer 23 hectare groot en bestaat voor het overgrote deel uit groen. Slechts een kleine 10% van het gebied is op dit moment bebouwd. Het belangrijkste gebouw is Kasteel Endegeest.

De naam van het kasteel is afgeleid van het woord geestgronden, dit zijn de vruchtbare gronden, die voorkomen op de strandwallen in het kustgebied van Zuid-Holland. Op deze strandwallen werden dorpen gebouwd en kastelen; de naam van het dorp Oegstgeest en van het kasteel Oud-Poelgeest werden ook daarvan afgeleid. Kasteel Endegeest lag op het einde van zo'n strandwal en kreeg daarom de naam Eynde Geest of Ende Geest, dat later Endegeest werd.



De oudste vermelding van een kasteel Endegeest dateert uit 1307. Het huidige kasteel is echter aanmerkelijk jonger en werd tussen 1647 en 1651 gebouwd in opdracht van Elisabeth van Schouwen van Endegeest en haar echtgenoot Jacob van Berchem. Dan wordt het gedeelte tussen de twee torens volgebouwd. Voor het kasteel ligt een plein, dat door een poort toegankelijk is. Boven de poort is het familiewapen. In 1800 wordt het kasteel verkocht aan Jhr mr. Dirck Cornelis Gevers van Endegeest (Rotterdam, 1763). Het kasteel gaat in 1839 over naar zijn zoon Daniël. Ook het aan de overzijde van de weg gelegen Rhijngeest wordt later zijn eigendom. Van oorsprong kennen beide gebieden daarmee een (ruimtelijke) samenhang.

In 1895 wordt Endegeest gekocht door de gemeente Leiden om het als psychiatrische inrichting in gebruik te nemen en dat is het landgoed sindsdien gebleven. Op 29 december 1896 werd het krankzinnigengesticht Endegeest officieel geopend. In 1899 werd ook Rhijngeest aangekocht, bestemd als inrichting voor zenuwleiders. In datzelfde jaar werd aan de Leidse Universiteit Dr. Jelgersma tot eerste hoogleraar in de psychiatrie benoemd. Geleidelijk aan werd het aantal gebouwen uitgebreid, meest recentelijk een aantal gebouwen ten zuidwesten van het kasteel. Hierna zijn een aantal jaren geleden de paviljoens, gelegen tussen de Endegeesterstraatweg en het kasteel, alsmede het Blauwe Tramgebouw in de oostflank van het terrein gesloopt. De raad van bestuur en de concernstaf van GGZ Rivierduinen hielden tot november 2016 kantoor in het kasteel.

In de jaren 1990 tot 1993 werd kasteel Endegeest gerestaureerd en werd er archeologisch onderzoek ingesteld. Het landgoed is rijk aan vele soorten bomen, struiken en planten. Ook is er op het terrein een groot aantal kunstwerken aanwezig. De vele paviljoens die zijn gebouwd voor de verpleging van de patiënten hebben uiteraard afbreuk gedaan aan het open Engelse landschapspark, maar er zijn nog veel resten van te zien. Buiten de gracht die het kasteel aan drie zijden omsluit is een ijskelder aanwezig, die, evenals het kasteel en de op het terrein aanwezige obelisk, Rijksmonument is.

2 KADERS

In dit hoofdstuk wordt in kaart gebracht welke juridisch/planologische, contextuele en opinierende achtergronden er zijn voor Park Endegeest. De kaders wisselen in status. Samen formuleren zij de ambities voor dit gebied.

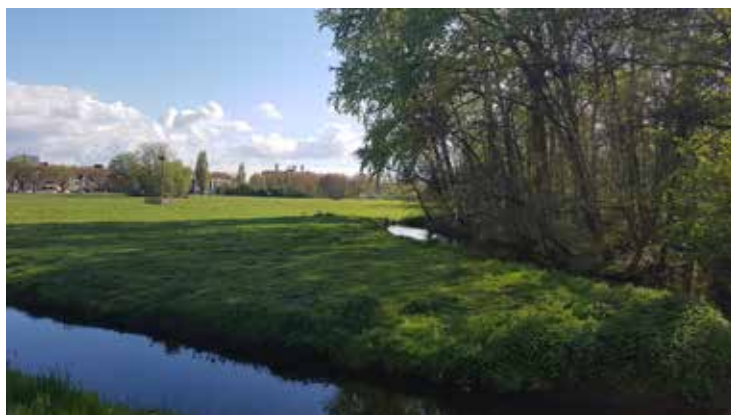
- 2.1 Landschappelijke context**
- 2.2 Posities van de stakeholders**
- 2.3 Onderleggers**
 - Beschermd dorpsgezicht (2006)**
 - Stedenbouwkundig kader Endegeest (2006)**
 - Bestemmingsplan (2010)**
 - Actualisatie kantorenstrategie**
 - Ondergrond**
 - Landgoedzone**
 - Landgoedbiotopen**
 - Zandnederzettingen**
 - Archeologie**



2.1 Landschappelijke context

RUIMTELIJK RAAMWERK

Het landgoed Endegeest is gelegen op het uiterste puntje van de doorgaande strandwallen zone waar de rivier de Oude Rijn meanderend doorheen stroomt. Geologisch een interessant gebied waar oude binnenduinzones met zanderige bodem omgeven wordt door zones met veen, veen op klei en klei. De gevarieerde verkavelingspatronen zijn een weerslag hiervan. In de loop van de eeuwen is naast het kasteel het landje van Bremmer met de (vee)pestbosjes de constante factor in een verder sterk veranderende omgeving. De vestiging van de psychiatrische instelling op het terrein heeft een aanzienlijke bebouwingstoename rondom het kasteel tot gevolg gehad. Daarnaast is natuurlijk de ontwikkeling van de Universiteitscampus een significante verandering. Het feit dat recentelijk verscheidene paviljoens op het terrein gesloopt zijn en bebouwing voor Rivierduinen zich terugtrekt op de flank van het terrein, biedt kansen om het landgoed weer zijn oude allure terug te geven en het kasteel weer een prominente plek te geven die het verdient.



DE HISTORISCHE ONTWIKKELING VAN ENDEGEEST



1888 kasteel hoger gelegen aan rand van strandwal met vrij zicht over stroomgebied Kromme Rijn



1900 zichtbaar zijn de veepestbojes op het landje van (waarschijnlijk gevolg van veepestgolf uit de 19e eeuw)



1966 zichtbaar een getekende maar niet gerealiseerde bocht in de A44, Endegeest als Psychiatrische instelling



1980 universiteitscampus gebouwd, schootsveld kasteel endegeest richting Campus nog geheel vrij



1990 uitbreiding psychiatrische instelling met extra bebouwing rondom



2015 paviljoens voorzijde kasteel gesloopt, extra bebouwing aan zuid-west-zijde

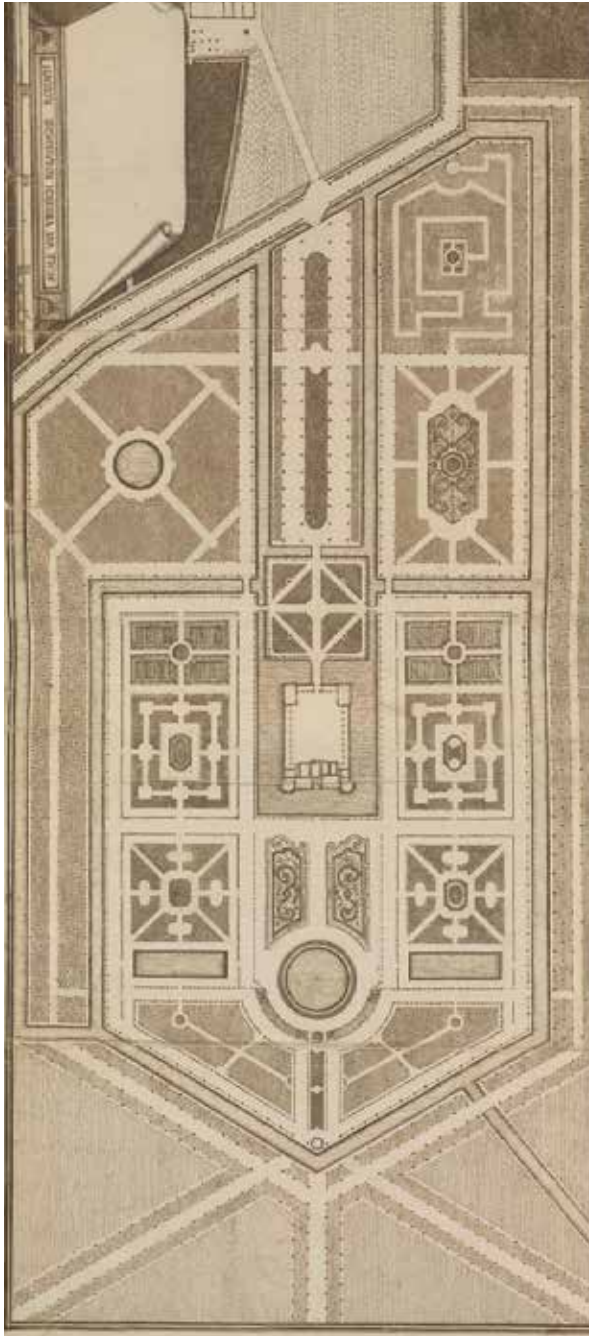


KAARTBEELD 1607-1708 GEPROJECTEERD OP HEDEN

buitenplaats Endegeest in historische context (1607-1708)

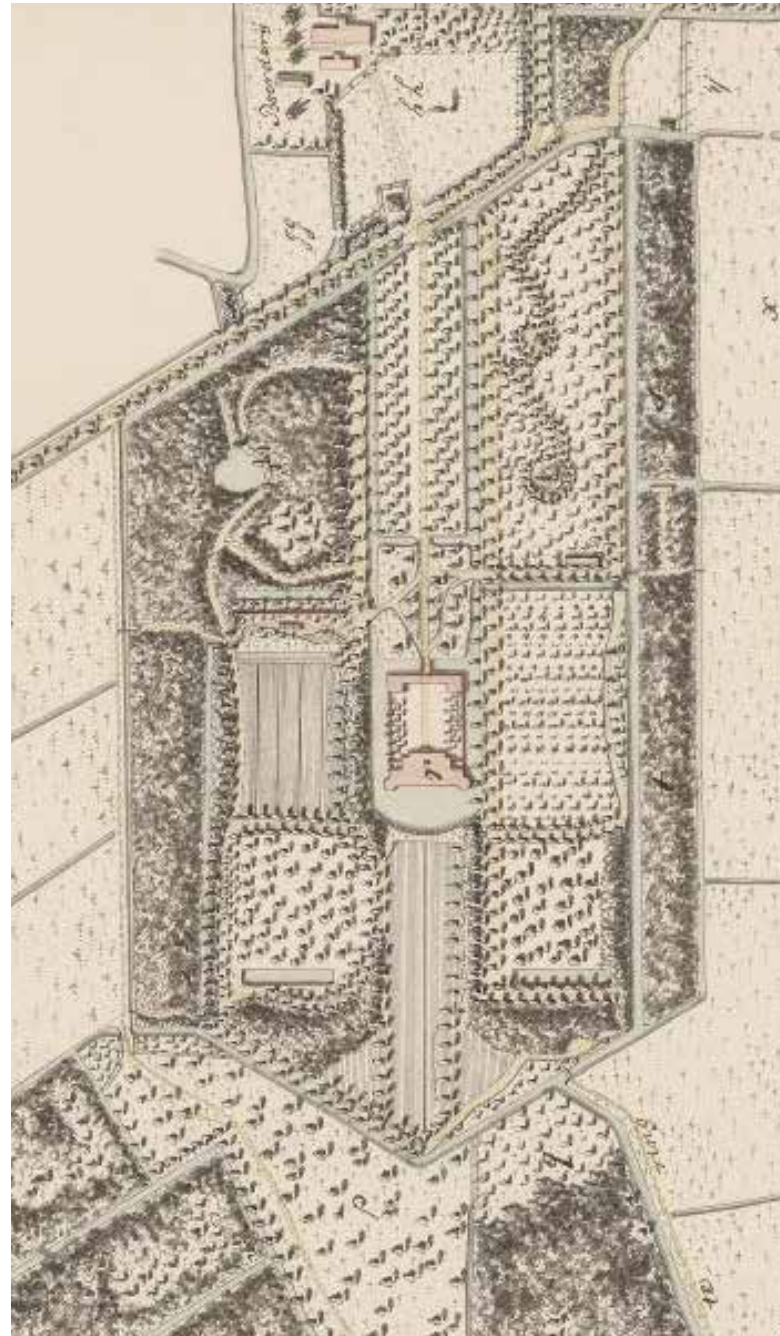
De as Rhijngeesterstraatweg-Endegeesterstraatweg maakt vanouds deel uit van de doorgaande weg van Haarlem naar 's-Gravenhage. Rond het splitsingspunt kwam al vroeg de kern Leidsche Buurt tot ontwikkeling, terwijl ten zuiden daarvan, in het wigvormige gebied tussen de wegen, een zogenaamde 'geest' lag, een akkergebied op, of op de flank van de (afgezande) strandwal. Het zand van de strandwal vormde sinds de ontginning een relatief hoge en droge noordzuidlopende zone te midden van inklinkende zand-op-klei-en-veen-bodems.

HISTORIE TUINONTWERP



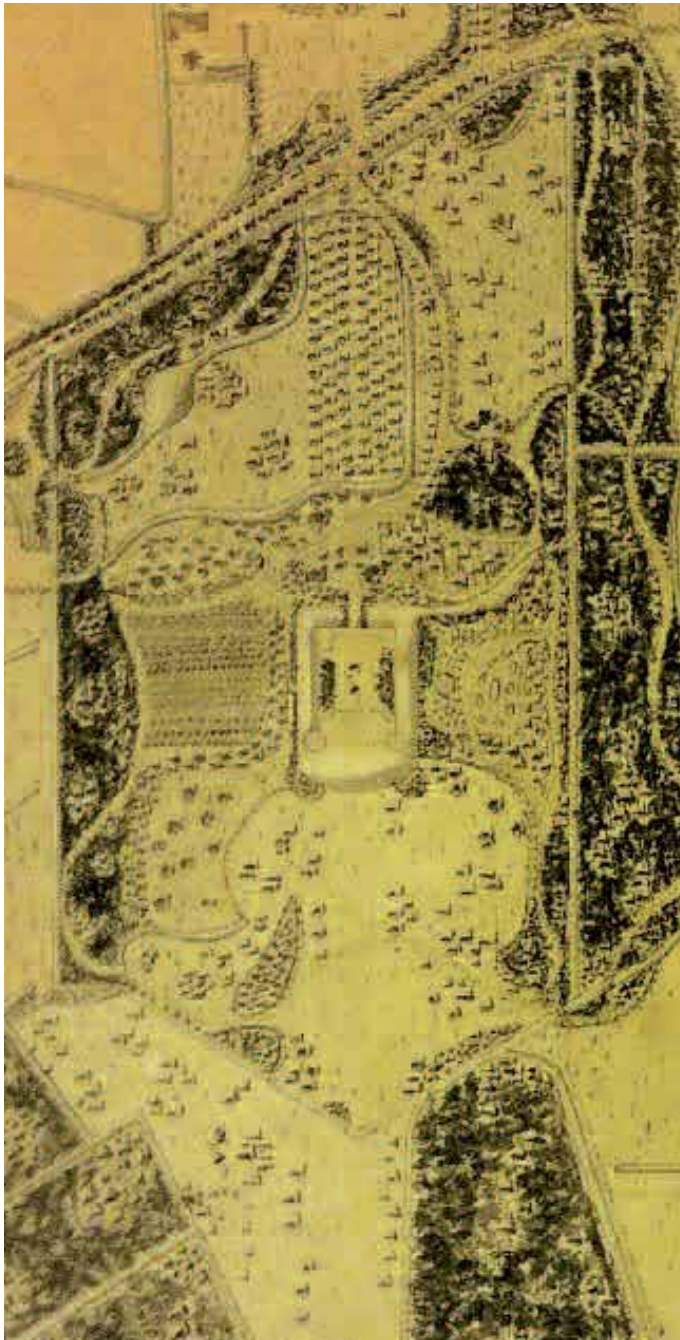
CA. 1700

Endegeest in de 17e eeuw. Het Hollands classicisme gebaseerd op de formele Franse tuin met klassieke ideeën over symmetrie en evenwichtige verhoudingen: geschoren hagen en rechte lanen. De waterstructuur is nog steeds herkenbaar. Het is niet waarschijnlijk dat het gehele plan integraal is uitgevoerd.



1808

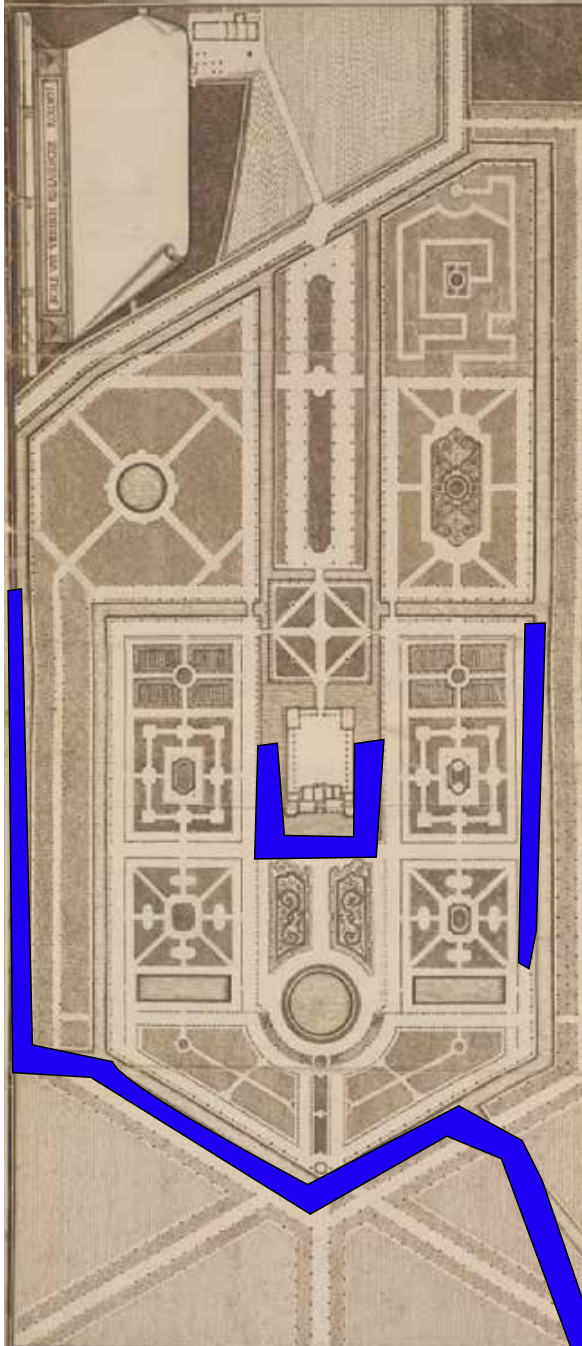
Endegeest 1808 Nieuw plan nog steeds op basis van het Hollands classicisme. Rechte lanen, dichte randbeplanting met verschillende tuindelen. Mer eerste schreden om het park te veranderen in een landschappelijke aanleg. (familie Gevers)



1821

Endegeest 1821. Elementen uit de formele tuin zijn nog aanwezig zoals de rijen laanbomen op het voorterrein. Voor het overige hebben de elementen uit de Engelse landschapsstijl de overhand. Golvende lijnen en verschillend gebruik van boomgroepen en bospartijen die de vloeiende ruimtes vormen. Inrichtingselementen nu meest herkenbaar op terrein.

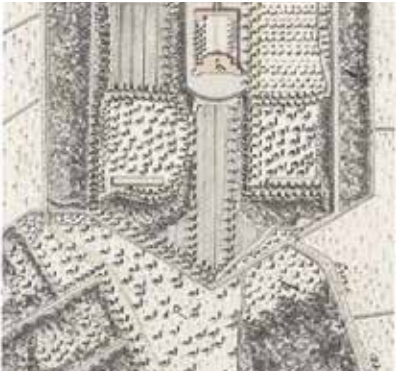
AANWEZIGE HISTORISCHE ELEMENTEN OP HET TERREIN



Waterlopen

Waterlopen zijn oude rivierkreken. Delen van het waterpatroon zijn op de oudste kaarten reeds terug te vinden.

karacteristieke punt aan achterzijde kasteel



relict van bomenlanen
uit 17e eeuw

golvende bosrand

zicht met boomgroepen (clumbs)



LANDSCHAPPELIJKE ELEMENTEN UIT SITUATIE 1821



strakke bosrand

golvende bosrand

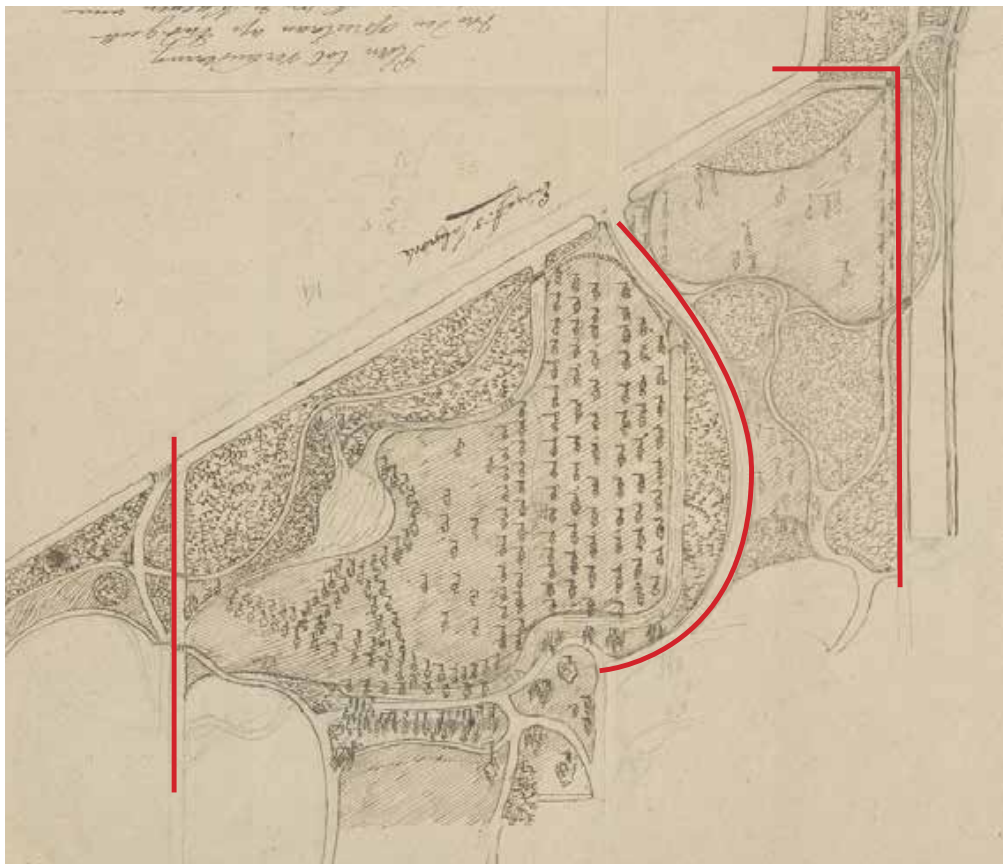
(pest)bosjs in het veld

waterlopen oude krekken



typologieën

FORMELE ZICHTAS OP KASTEEL



plan tot verandering 1842 (meer landschappelijke entree) met drie routes



BOS: RUIMTEVORMEND

- bomen
- heesterlaag
- kruidlaag



BOMEN VERSPREID IN GRAS

ruimtevormend, maar met onderdoorzicht

- bomen
- gras



BOOMCLUMBS

groepen van bomen (oneven aantal)
iets verhoogd aangeplant, open weide
ervaring van diepte, illussie landschap

- boomgroepen
- weidevelden





OPEN WEIDE MET AGRARISCHE FUNCTIES

openheid gearticuleerd door waterlopen

- weide
- hekwerken
- waterlopen

Hier zicht op Campus wat wordt gefilterd door doorgaande rijen bomen langs Wassenaarseweg.

Gebied onderdeel van landgoedbiotoop Provincie Zuid-Holland





LAANBEPLANTING

transparante wand

- laanbomen
- waterloop

Door open weideveld kan het kasteel zich prominent tonen geflankeerd hoge bossages.





2.2 Posities van de stakeholders

De opdracht is begonnen met een inventarisatie van de belangen en opvattingen van de belangrijkste stakeholders in het gebied. Hiervoor hebben in week 11 en 12 van 2017 afzonderlijk interviews plaatsgevonden met: Rivierduinen, gemeente Leiden en gemeente Oegstgeest. Daarnaast heeft de monumentencommissie van de gemeente Oegstgeest schriftelijk een algemeen advies uitgebracht

GEMEENTE OEGSTGEEST

Datum: 23 maart 2017

Aanwezigen: Nicole van Eeden, Marlies van Diest, Henk Hartzema, Anne Zekveld

Behoud staat voorop

Voor de Gemeente Oegstgeest staat het behoud van de huidige (landschappelijke en cultuurhistorische) kwaliteiten voorop, waarbij de ruimtelijke samenhang van het gebied, de landschappelijke waarde en monumentaliteit gewaarborgd wordt. De sloop, enkele jaren geleden, van een aantal paviljoens heeft een openheid toegevoegd aan het gebied dat in hoge mate wordt gewaardeerd. De bebouwingmogelijkheden die het huidige Bestemmingsplan biedt worden niet als een directe aantasting van de huidige kwaliteiten gezien. De waarde van het gebied zijn vastgelegd en worden geconserveerd middels het Beschermd Dorpsgezicht. Aangeraden wordt contact op te nemen met de Monumentencommissie omdat hier veel kennis en opvatting over het gebied verenigd is. Aanvullend op de monumenale status van de bebouwing is ook de kwaliteit van het groen zeer belangrijk. Daarbij zijn niet alleen de grotere en zeer beeldbepalende bomen beschermd, maar zijn ook de kleinere bomen (gezien de status van het gebied als Beschermd Dorpsgezicht) beschermwaardig.

Eerder heeft de gemeente nagedacht over een profilering van het gebied en ook een mogelijke aanpassing van de verkeersstructuur. Beide zaken hebben geen concreet vervolg gekregen. Politiek gezien heeft het gebied niet een bijzondere prioriteit boven andere ontwikkelingen in Oegstgeest. Ook is in dat kader geen expliciete voorkeur voor een bepaalde functie, zoals wonen. Hoewel wonen bij voorbaat ook niet wordt uitgesloten.



Gebiedsvisie Éndegeest

Kasteel en landgoed
Endegeest als magneet
voor innovatie:
> Nieuwe combinaties
voor wonen en zorg;
> Vitaliteit, zelfredzaam-
heid; 'beschermd wonen';
re-integratie na fase van
(intra-murale) zorg;
> Senioren-huisvesting
nabij zorginstellingen;
> Lichaam én geest,
holistische mensvisie;
> 'Cross-overs' tussen
medische en sociale
wetenschappen

Partners/'bouwstenen' voor uitwerking visie, zie:

- 1 Kasteel Endegeest
- 2 Rivierduinen
- 3 Revalidatiecentrum
Rijnland
- 4 Faculteit Sociale
Wetenschappen
- 5 LUMC
- 6 Hogeschool Leiden
- 7 Leyden Academy on
Vitality and Aging
- 8 Nieuweroord
- 9 H. Kramerpark
- 10 Ex-Jelgersma Kliniek
- 11 Corpus
- 12 Pesthuis (ook te koop)

Eén gebied voor lichaam én de geest!

GEMEENTE LEIDEN

Datum: 20 maart 2017

Aanwezigen: Gijs van Es, Leon de Laat, Han Nijssen, Bastiaan de Roo, Marlies van Diest, Henk Hartzema, Anne Zekveld

Ontwikkelen vanuit de programmering

Zoeken naar een verbinding met het thema kennis. Te denken valt aan een overkoepelend begrip als gezond en vitaal ouder worden. Een wereld van de geestelijke gezondheid als tegenhanger van het Leiden Bio Sciencepark. Het gebied omvat dan de gehele driehoek tussen Wassenaarseweg, Rijnsburgerweg en Endegeesterstraatweg. In dit gebied wordt de ontwikkeling van Endegeest in samenhang gezien met de herontwikkeling van Rhijnegeest en Nieuweroord. Instellingen van geestelijke gezondheidszorg en woningbouw voor ouderen wordt in samenhang gebracht met het (bestaande) landschap. Het kasteel vervult een prominente functie als fysiek en inhoudelijk beeldmerk voor deze 'geestescampus'. Te denken valt aan een invulling als kennisinstituut, vergelijkbaar met Clingendaal en Nijenrode. Wanneer deze denklijn wordt gevolgd is een prominente plek ingeruimd voor de Wassenaarseweg. Deze hersenstam verbindt de campussen aan weerszijden en kan zowel door overeenkomsten en contrasten meerwaarde verlenen aan de ontwikkelingen. Door deze invulling wordt de verbinding

gemaakt met Leiden 'kennisstad', en kan deze thematische benadering ook geplaatst worden in de verdeling alpha, beta en gamma, waarbij het Endegeesterdeel valt binnen de laatste. De aansluiting wordt daarmee gezocht met de 'genius loci' waarbij de leesbaarheid van de geschiedenis, de historische cultuur en internationale kennis bij elkaar worden gebracht.

Een multifunctionele invulling (waaronder woningbouw) wordt als meerwaarde gezien, waarbij het kasteel Endegeest liefst (deels) openbaar toegankelijk wordt.

Naast bovenstaand concept gericht op de geest is een doorontwikkeling van de lifescience campus ook heel goed denkbaar waarbij het aanbod en de kwaliteit van de voorzieningen van de campus op gebied van congres, hotel en (hoofd-)kantoorfuncties hier ook goed kan passen.

Verbindingen

Naast de inhoudelijke discussie wordt door de Gemeente Leiden de nadruk gelegd op de verbindingen van Endegeest met zijn omgeving. Geconstateerd wordt dat de oost-westroutes in het gebied goed aanwezig zijn, maar dat een noord-zuidverbinding ontbreekt. Een route van het LBSP richting het kasteel kan met een afbuiging in het weidegebied zorgen voor een fysieke en visuele verbinding zonder dat aan de openheid voor het kasteel afbreuk wordt gedaan. Deze meer noord-zuid gerichte verbinding kan daarmee onderdeel gaan uitmaken van de recreatieve routes langs de landgoederenzone.

GGZ RIVIERDUINEN

Datum: 16 maart 2017

Aanwezigen: Rob Sprenkels, Marlies van Diest, Henk Hartzema, Anne Zekveld

Snelle verkoop van gronden en opstallen

Rivierduinen had tot voor kort alle opstallen in het gebied in gebruik. Als eerste zijn het kasteel en de bijgebouwen op het middenterrein uit gebruik genomen. Ook het voormalig Schoolgebouw, gelegen aan de hoek van parkeerterrein P1 aan de overzijde van het terrein, is recentelijk verkocht. Op (korte) termijn komen ook een aantal andere gebouwen, met name aan de lus, vrij. In de situatie die dan ontstaat zijn alleen de gebouwen in de zuidwesthoek en een tweetal gebouwen in de noordoosthoek (Bewegingscentrum en het verblijfsgebouw WWA Meander) nog in gebruik, naast een kwekerij en een kerkje. De ondergrondse infrastructuur zal moeten worden herzien om het middengebied te ontkoppelen en beide resterende zorggebieden onafhankelijk te kunnen laten functioneren. De dagelijkse verplaatsing van patiënten van het ene deel van het terrein naar het andere zal steeds –al dan niet onder begeleiding– moeten kunnen blijven plaatsvinden. Dit geldt ook voor de veiligheidsdiensten.

Voor Rivierduinen is op dit moment snelheid van handelen prioriteit. Hoe eerder gebouwen en gronden worden afgestoten hoe beter het is. De verkoop van het kasteel en bijgebouwen zal niet wachten op het vrijkomen van de overige gebouwen. De eventuele kansen op meerwaarde (financieel en inhoudelijk) van een meer integrale benadering wegen nauwelijks of niet op tegen de daarmee gemoeide meerkosten als gevolg van instandhouding en planvorming. Met gemeente Leiden, erfverpachter van het terrein, worden evenwel gesprekken gevoerd om (een deel van) de meerwaarde met de koper te verrekenen, als die gelegenheid zich zou kunnen voordoen. Snelheid van handelen is daarom dringend gewenst.

Er is sprake van een aanvraag uit 2015 voor een bestemmingsplanwijziging voor het kasteel naar kantoor, maar Rivierduinen geeft aan dat ze ook positief staan tegenover woningbouw op het terrein, voor zover dit de bedrijfsvoering van Rivierduinen niet hindert en de waarde van de opstallen niet negatief beïnvloed.

Daarnaast dient rekening gehouden te worden met een vlek voor strategische reserve voor Rivierduinen. Deze is nu voorzien in de noordoosthoek nabij gebouw WWA Meander, maar zou eventueel ook elders in het plan terecht kunnen komen. Ook geeft Rivierduinen aan dat op de plek van de strategische reserve eventueel de Leo Kannerschool zou kunnen komen, een school voor kinderen met een autismespectrum stoornis. Echter, alsdan beperkt Rivierduinen zich in haar opties voor latere vervangende nieuwbouw van haar klinieken. Dat is voor Rivierduinen reden geweest om gemeente Oegstgeest te vragen om een oplossing, bijv. in de vorm van een andere strategische bouwvlek op de locatie Endegeest. Verder geeft Rivierduinen nog aan dat het van belang is dat het terrein openbaar toegankelijk blijft.

MONUMENTENCOMMISSIE

advies dd. 20 december 2016

De ontwikkeling van het gebied

De commissie stelt vast dat Rivierduinen het gebied zal verlaten. Dat betekent dat de basis voor de ontwikkelingen in het gebied zoals vastgelegd in het bestemmingsplan Wilhelminapark en de Geesten –de exploitatie van een zorginstelling - is komen te vervallen. Dat maakt het nodig dat er een nieuwe ontwikkelingsvisie voor het gehele gebied opgesteld moet worden. Voorkomen moet worden dat er steeds voor individuele bouwplannen afwegingen moeten worden gemaakt waardoor een samenhangende ontwikkeling met respect voor de bestaande kwaliteiten en waarden kan worden gefrustreerd. Een nieuwe structuurvisie kan dienen voor een herziening van het bestemmingsplan waarin de gekozen ontwikkelrichting opnieuw wordt vastgelegd.

De commissie vraagt het college van B en W met klem om in dezen proactief op te treden door:

- een structuurvisie voor het gebied te doen opstellen door een gekwalificeerd onafhankelijk bureau. Daarin dient een zeer zorgvuldige inventarisatie plaats te vinden van;
 1. van de gronden, hun actuele bestemming en gebruik
 2. de cultuurhistorische en archeologische waarden
 3. de afspraken die in het verleden met betrekking tot het gebied zijn gemaakt zoals de zgn. 'deal van de eeuw' in de jaren '80 van de vorige eeuw in het kader van parkeren
- in de structuurvisie een of meerdere modellen te schetsen voor de inpassing van nieuwe bebouwing en het gebruik daarvan in dit gebied. Dit door een goed bureau.
- Ter voorkoming van het achter de feiten aan gaan lopen, het college van de gemeente Leiden te vragen bij het te koop aanbieden van percelen aan te geven dat er gelet op:
 1. het van toepassing zijnde regime van rijksbeschermd dorpsgezicht en
 2. het in ontwikkeling zijn van een structuurplan voor het gebied beperkingen zijn ten aanzien van bouwinitiatieven.

Ten einde ruimte te scheppen voor een afgewogen oordeel over de ontwikkeling van het gebied adviseert de commissie het college op korte termijn te verklaren dat voor het gebied een nieuw bestemmingsplan wordt voorbereid. Daardoor kunnen tussentijdse aanvragen

voor een omgevingsvergunning worden aangehouden.

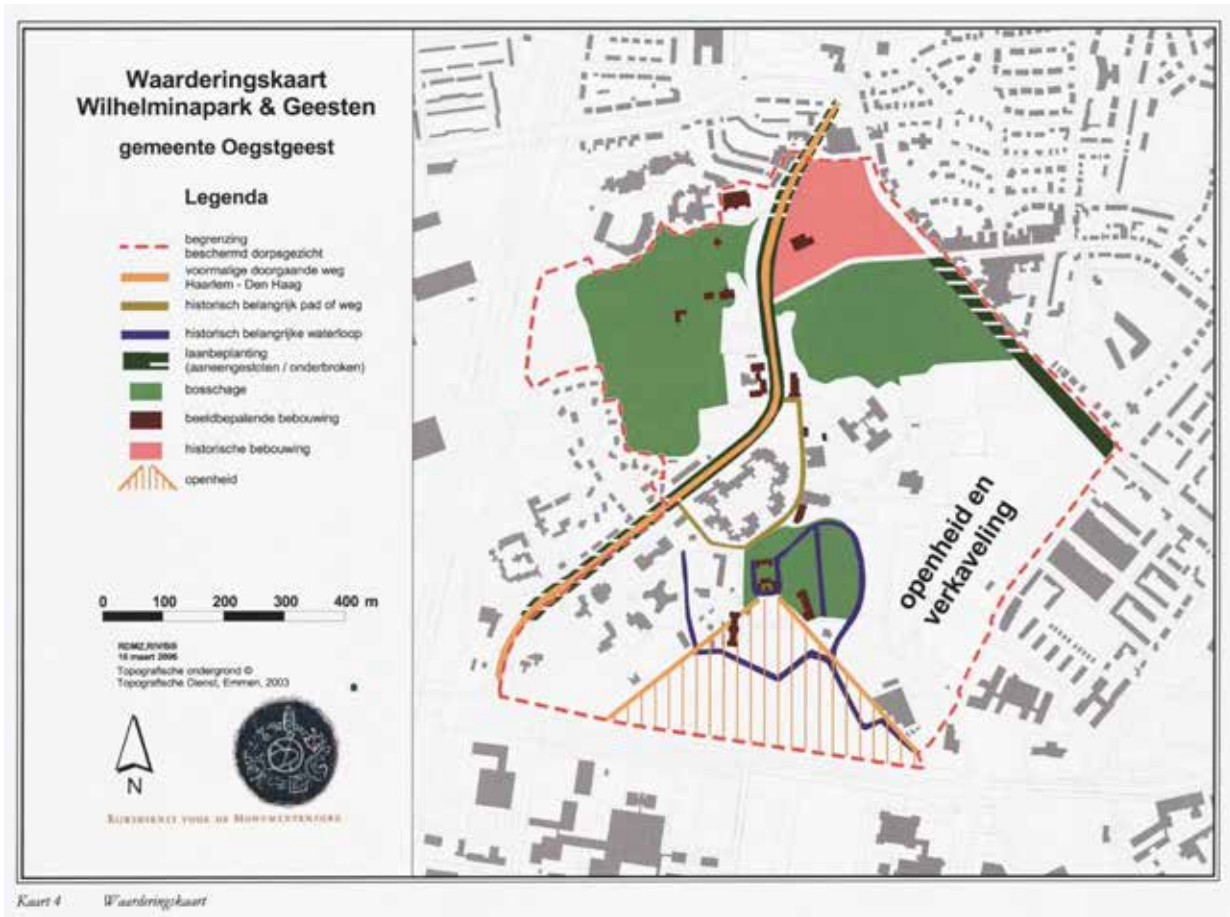
De nieuwe uitweg op de Endegeesterstraatweg

In bijgevoegde kaart staat een mogelijke nieuwe weginfrastructuur aangegeven. Daartoe behoort ook een nieuwe ontsluiting van het gebied op de Endegeesterstraatweg gelegen ten zuiden van de bestaande ontsluiting bij het zgn. 'Portiersgebouw'. Van gemeente wege is gemeld dat Rivierduinen heeft aangegeven voor deze ontsluiting vergunning te willen vragen.

De commissie adviseert een dergelijke vergunning niet te verlenen. Het actuele gebruik van het gebied geeft daartoe geen aanleiding en door het geleidelijk vertrek van Rivierduinen wordt dat gebruik alleen maar minder. Het toestaan van een nieuwe ontsluiting zou leiden tot een stap in een ontwikkeling waarvan nu nog niet gezegd kan worden dat die ook de meest wenselijke is. Bovendien kan dat ertoe leiden dat de gemeente door de verlening ervan impliciet ingestemd heeft met de daarachter geschetste verkeersinfrastructuur en de daarbij gedachte ontwikkel richting van het gebied.

2.3 Onderleggers

BESCHERMD DORPSGEZICHT (2006)



In 2006 is de omgeving van de voormalige buitenplaats Endegeest aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Doel van de aanwijzing is de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende structuur en ruimtelijke kwaliteit van het gebied te onderkennen als zwaarwegend belang bij de toekomstige ontwikkelingen binnen het gebied. De aanwijzing beoogt op die wijze een basis te bieden voor een ruimtelijke ontwikkeling die inspeelt op de aanwezige kwaliteiten, daarvan gebruikmaakt en daarop voortbouwt.

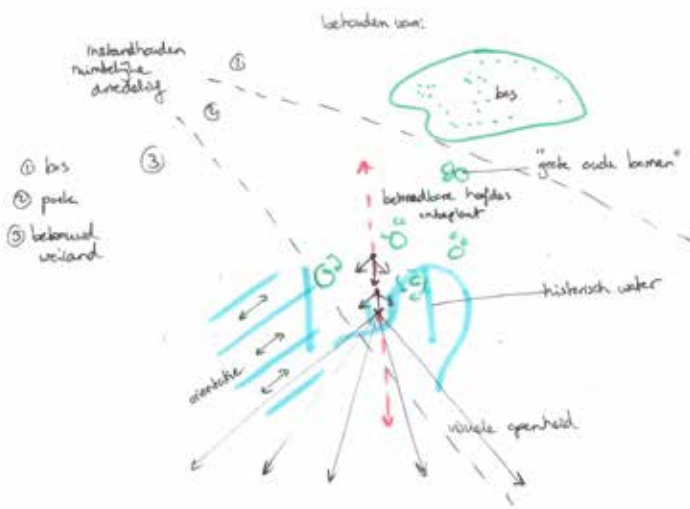
Nadere typering van te beschermen waarden

Typerend zijn:

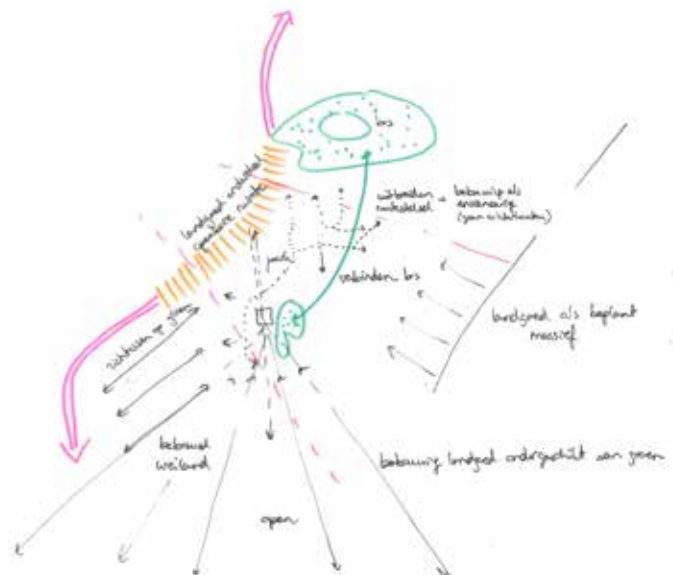
- de landschappelijke aanleg uit de 19e eeuw
- de bewaard gebleven oorspronkelijke verkaveling
- het kasteel Endegeest
- vrijstaande bebouwing in het groen met gelijkwaardige gevelzijden
- de bosaanleg
- de open ruimten in de vorm van weiden
- de waardevolle doorzichten en zichtlijnen
- de villabebouwing uit de 18e, 19e en begin 20e eeuw
- de lanen

STEDENBOUWKUNDIG KADER ENDEGEEST (2006)

In het stedenbouwkundig kader Endegeest zijn de randvoorwaarden vastgelegd voor de (vervangende) nieuwbouw op het terrein van Rivierduinen, locatie Endegeest. De behoefte voor deze nieuwbouw is opgenomen in het Lange termijn huisvestingsplan 2005-2020. Het lange termijn huisvestingsplan gaat uit van regionale spreiding en 'genormaliseerde' locatie van basisfuncties, waar gewenst bij algemene voorzieningen, zieken- of verpleeghuizen. Gestreefd wordt naar een afname van bebouwd oppervlak. De totaal voorgenumen sloop bedraagt 17.500 m2. In het stedenbouwkundig kader worden in de randvoorwaarden een aantal harde eisen gesteld waaraan het bouwprogramma moet voldoen.



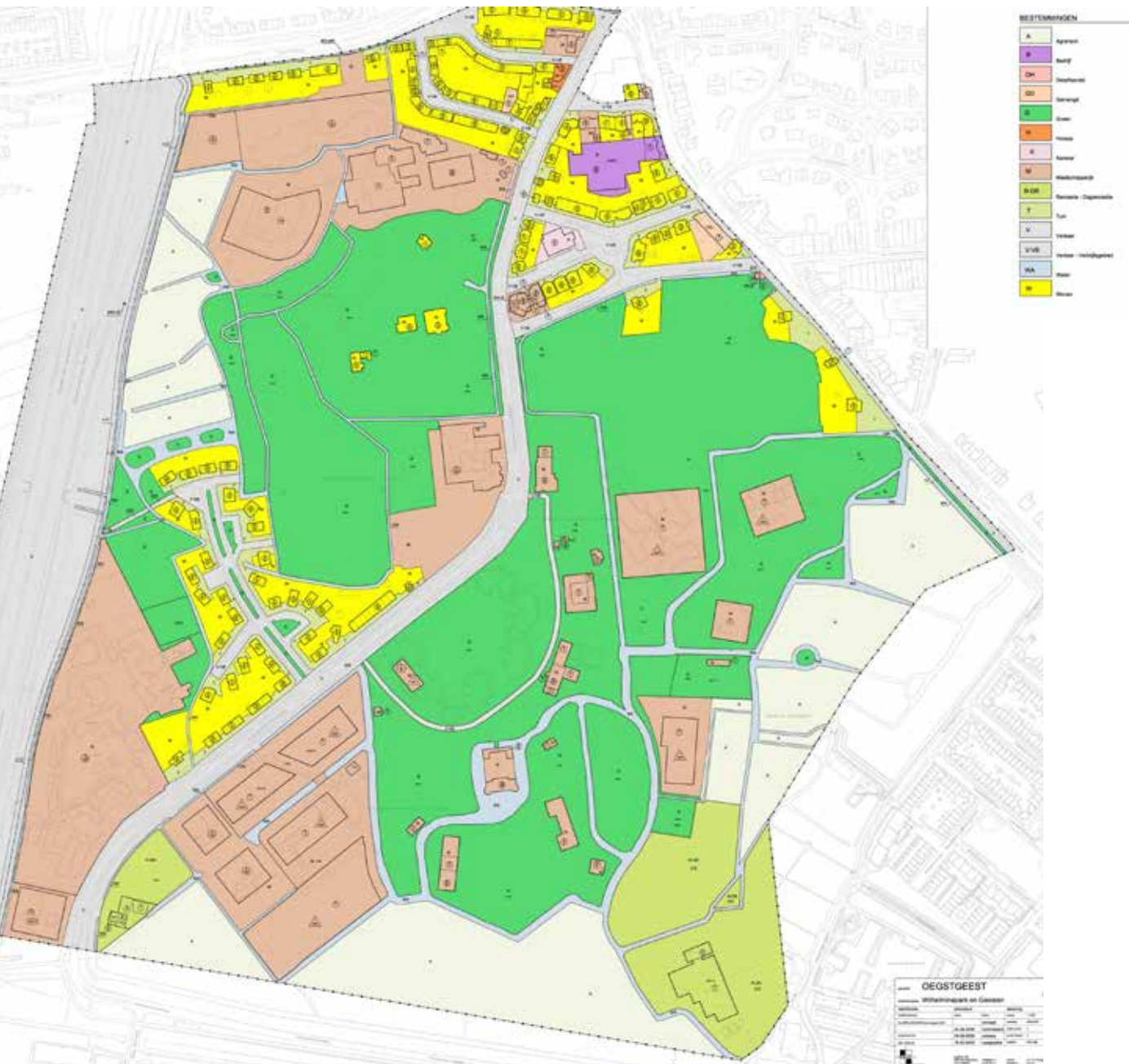
INTERPRETATIE RANDVOORWAARDEN



INTERPRETATIE UITGAGSPUNTEN

BESTEMMINGSPLAN

WILHELMINAPARK EN GEESTEN - 2010



Het bestemmingsplan Wilhelminapark en Geesten vormt een actuele bestemmingsregeling voor het plangebied. Belangrijke aanleiding voor dit bestemmingsplan vormt de aanwijzing van een gedeelte van dit gebied tot beschermd dorpsgezicht. Dit bestemmingsplan is daarom met name bedoeld als beschermend bestemmingsplan voor dit beschermd dorpsgezicht overeenkomstig artikel 36 van de Monumentenwet 1988. Het bestemmingsplan is daarnaast bedoeld als juridisch-planologisch kader voor een aantal ontwikkelingslocaties waarvan de voormalige buitenplaats dat in gebruik is bij Rivierduinen de belangrijkste is.



Actualisatie Kantorenstrategie Holland Rijnland

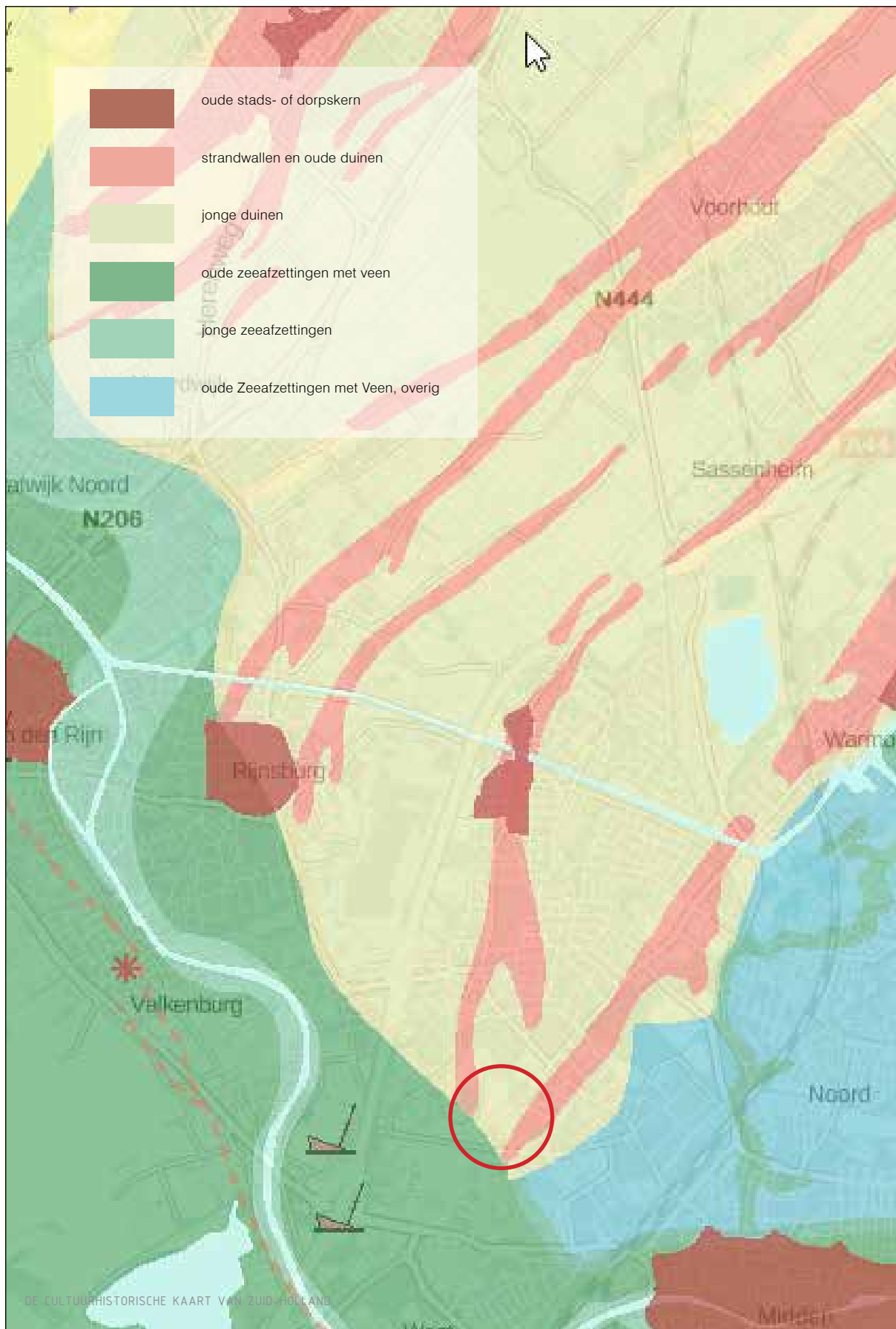
26 oktober 2016



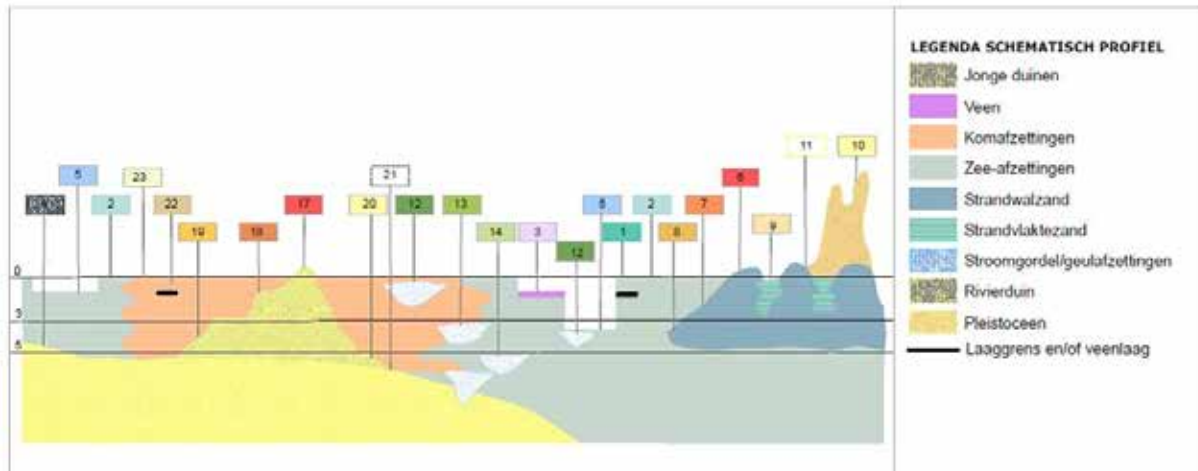
Kasteel Endegeest en bijgebouwen, Oegstgeest

Kasteel Endegeest (inclusief bijgebouwen) in Oegstgeest is een bijzondere monumentale locatie (5.738m²) die (op)nieuw op de markt komt. Mede om het kasteel en landgoed in goede staat te kunnen onderhouden, krijgt deze locatie een commerciële functie met de mogelijkheid voor kantoren, zoals feitelijk nu al het geval is. Een andere optie is het realiseren van congresfaciliteit in relatie tot het aangrenzende Bio Science Park. Kasteel Endegeest begeeft zich op een specifieke internationale markt van partijen die geïnteresseerd zijn in een uniek historisch object. Omdat Kasteel Endegeest een bestaand gebouw is dat feitelijk al in gebruik is als kantoor, hoeft deze locatie niet als nieuwbouw plancapaciteit te worden opgenomen.

De mogelijke functiewijziging (kantoor) betreft niet alleen het kasteel, maar ook het Weidepaviljoen en het TD-gebouw



Schematisch profiel diepte archeologische kenmerken

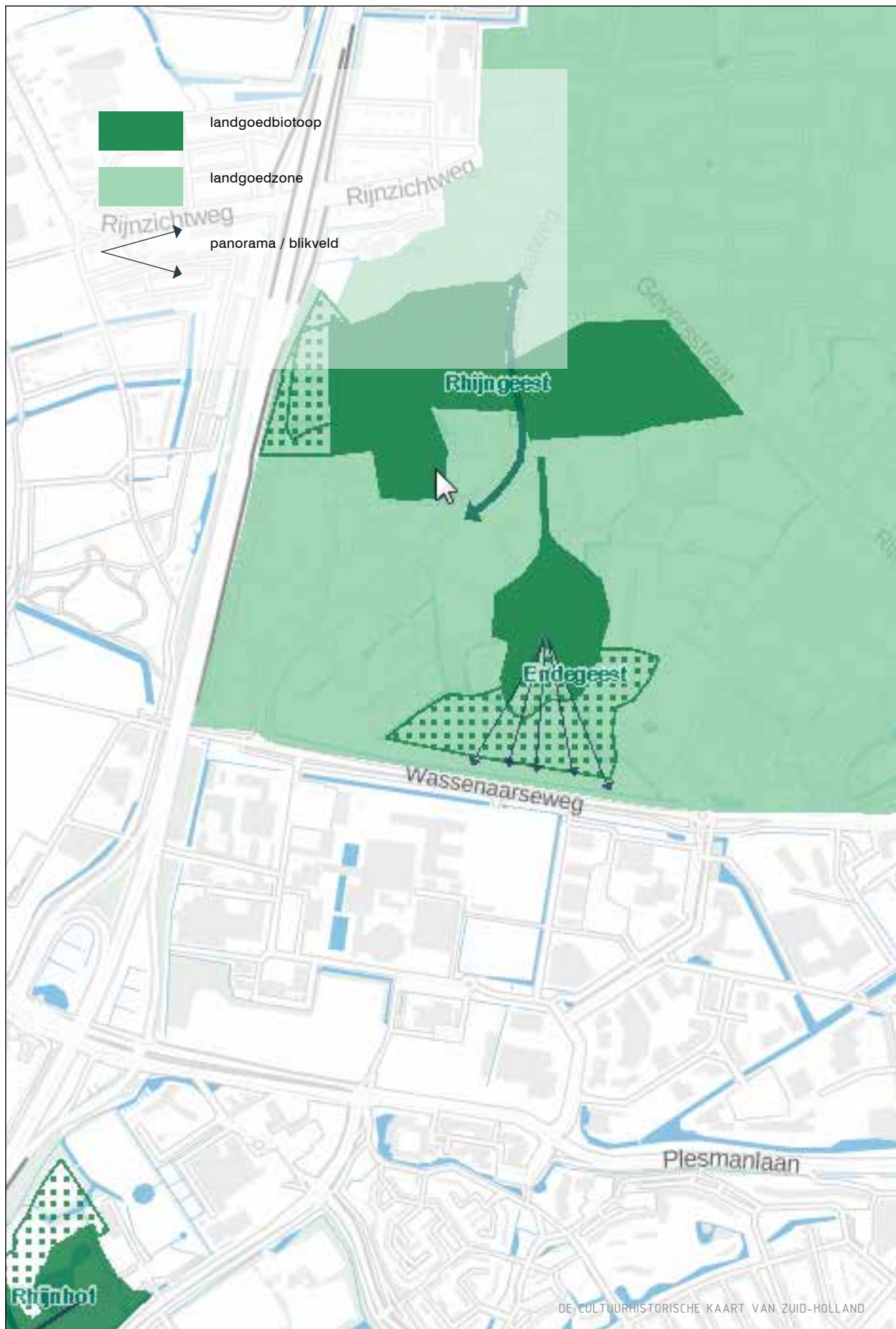


ONDERGROND*

Endegeest kwam tot ontwikkeling op het eind van de uitloper van de strandwal.

Zowel Strandwallen, strandwalzand als Strandzanden worden redelijk hoog tot hoog gewaardeerd, strandwallen bieden kansen voor bewoningsmogelijkheden vanwege hun relatief hoge ligging. Strandzanden worden redelijk hoog gewaardeerd voor landgebruiksmogelijkheden samenhangend met hun relatief lage ligging achter de strandwal.

* bron: De cultuurhistorische kaart van Zuid-Holland, http://pzh.b3p.nl/viewer/app/Cultuur_historische_atlas



LANDGOEDZONE*

Achterdeduinen, op de oude strandwallen liggen landgoederen vaak bij elkaar in de vorm van landgoederenzones, zoals de landgoederenzone bij Wassenaar. Landgoederen dragen bij aan de landschappelijke en recreatieve waarde van hun omgeving. Een vrije ligging en zichtassen zijn daarbij belangrijk. Voor bescherming van de relatie tussen het landgoed en de omgeving van het landgoed is door Zuid-Holland de landgoedbiotopen ontwikkeld.

Naam: Zone Leiden/Oegstgeest

Hoofdlijnen: De buitenplaatszone van Oegstgeest heeft ter hoogte van Rhijnggeest een duidelijk buitenplaatskarakter, elders voeren andersoortige bebouwing en groen de boventoon. Wel is het gebied opvallend groen te noemen. Het terrein van psychiatrisch ziekenhuis, parkgebieden, sportvelden, en tenslotte een aantal villaparken maken daar deel van uit.

De westelijke weg heeft vooral ter hoogte van Rhijnggeest het profiel goed bewaard: hier ligt een wegsloot met bruggen langs de weg en er staan fraaie hoge eiken als laanbomen. Verderop is het historische karakter van de weg minder gemakkelijk herkenbaar. Rhijnggeest is vanaf de weg goed zichtbaar. Endegeest vroeger vermoedelijk ook, maar nu belemmeren paviljoens van de inrichting het zicht (noot: deze zijn inmiddels gesloopt). Endegeest is wel goed zichtbaar vanuit de ten zuiden nieuw aangelegde Wassenaarseweg.

Ligging: De buitenplaatszone van Oegstgeest ligt op twee smalle uitlopers van de noordoost-zuidwest lopende strandwal of 'geest' net ten noorden van het mondingsgebied van de Oude Rijn. Zoals de naam van de buitenplaats Endegeest - vroeger 'Eyndegeest' - al zegt eindigt de geest hier. De hoogste delen van de strandwal zijn afgezaagd ten behoeve van de stadsuitbreidingen van Leiden. De zone als geheel is ongeveer drie kilometer lang. De basisstructuur van de buitenplaatszone te Oegstgeest bestaat uit twee min of meer parallel aan elkaar, op de strandwal gelegen wegen: westelijk de huidige Rhijnggeesterstraatweg met de Endegeesterstraatweg in het verlengde ervan (de doorgaande weg Haarlem - Den Haag) en de huidige Warmonderweg oostelijk daarvan.

LANDGOEDBIOTOOP*

Status: Geen beschermd complex.

Beschrijving: Van oorsprong een middeleeuws kasteel op het einde van de strandwal (geest) vandaar de naam. In de 17de eeuw werd dit vervangen door het huidige huis met twee torens. Het park kreeg naderhand een aanleg in landschapsstijl. Endegeest huisvest sinds eind 19e eeuw een psychiatrische inrichting. De buitenplaats bestaat uit huis met gracht, ijskelder en park. De met eiken beplante Kasteellaan vormt de verbinding met de basisstructuur, de Endegeesterstraatweg. Een bijbehorend parkbos ligt langs de Endegeesterlaan.

Biotoop:

Kern: huis met tuin/park

Basisstructuur: Rhijnggeesterstraatweg/

Endegeesterstraatweg

Zichtlijn: geen

Panorama: naar de weg ten zuiden van het complex

Blikveld: ten oosten en ten zuiden van het complex

Landgoedbiotoop details

Kenmerk: Landgoedbiotoop

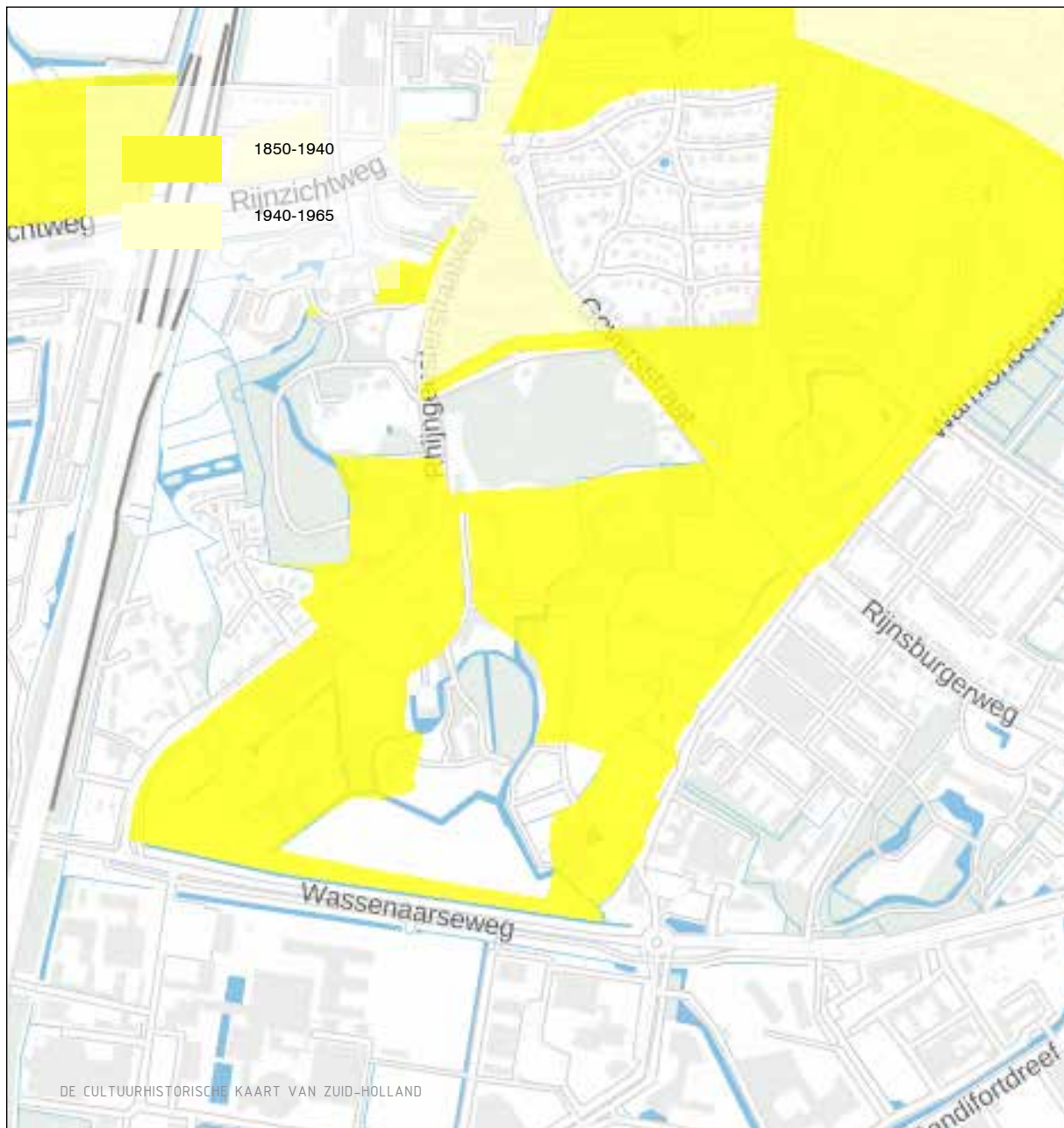
Waarde: Zeer hoge waarde

Algemeen:

Historische landgoederen in Zuid-Holland zijn van grote betekenis voor de omgeving. Ze vormen met hun groene en statige karakter rustruimten in het stedelijk gebied. Om er voor te zorgen dat dit unieke culturele erfgoed niet verloren gaat, heeft de provincie een zogeheten 'landgoedbiotoop' ingesteld. Deze landgoedbiotoop bestaat uit: de kern van het landgoed: huis met tuin en/of park; een bufferzone hierom heen: het zogenaamde blikveld; waardevolle elementen zoals: zichtlijnen, panorama's, weg of waterloop waaraan het landgoed ligt.

NB. Niet alle elementen komen bij elke locatie voor.

* bron: De cultuurhistorische kaart van Zuid-Holland, http://pzh.b3p.nl/viewer/app/Cultuur_historische_atlas



ZAND-NEDERZETTING*

Zandnederzettingen

Kenmerk: Zandnederzetting, 1850-1940

Waarde: Zeer hoge waarde

Zandnederzettingen

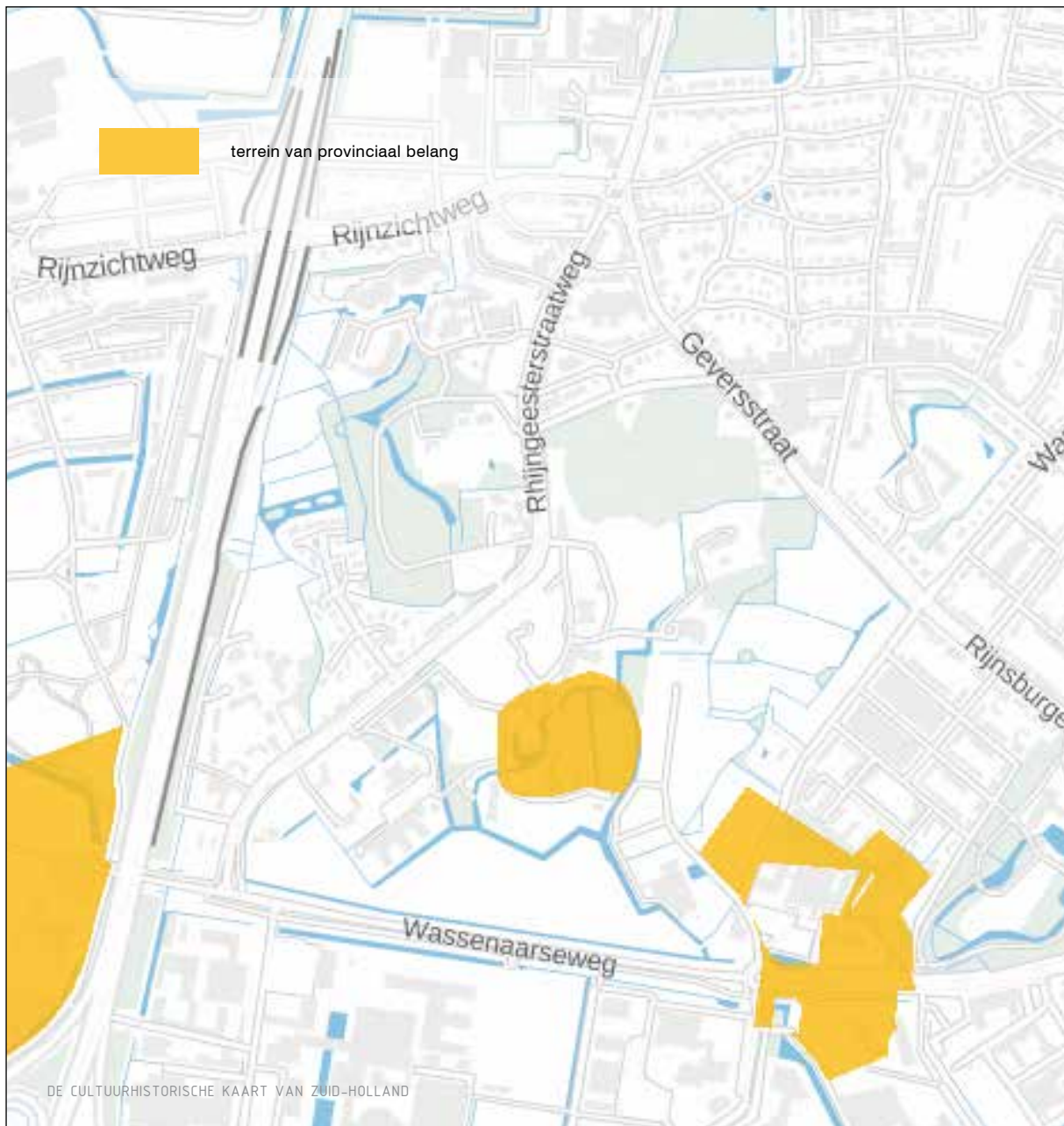
Kenmerk: Zandnederzetting, 1940-1965

Waarde: Niet van toepassing

Zandnederzettingen zijn op de zandige, hoger gelegen gedeelten van de provincie ontstaan. Hieronder vallen zowel de dorpen op de strandwallen als degene op de 'koppen' van Voorne en Goeree. Bij de zandnederzettingen in deze laatste regio ligt de (agrarische) bebouwing zeer verspreid

aan een wijdvertakt patroon van wegen.

De van oorsprong agrarische nederzettingen op de strandwallen hebben zich langs de langgerekte wegen over de zandruggen ontwikkeld, waardoor sommige zich verder hebben ontwikkeld als wegdorp.



ARCHEOLOGIE*

Terrein van provinciaal belang

Beschrijving: Resten van het kasteel Endegeest

Datering: Late Middeleeuwen

Gemeente: Oegstgeest

Plaats: Oegstgeest

Toponiem: Endegeest

Waarde: Terrein van hoge archeologische waarde

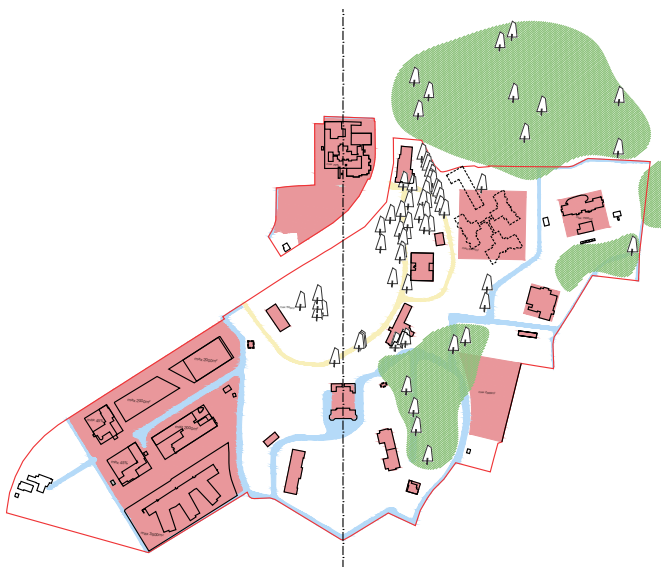
Zichtbaarheid: ja

Monumentnummer: 4049

* bron: De cultuurhistorische kaart van Zuid-Holland, http://pzh.b3p.nl/viewer/app/Cultuur_historische_atlas

3 AMBITIES

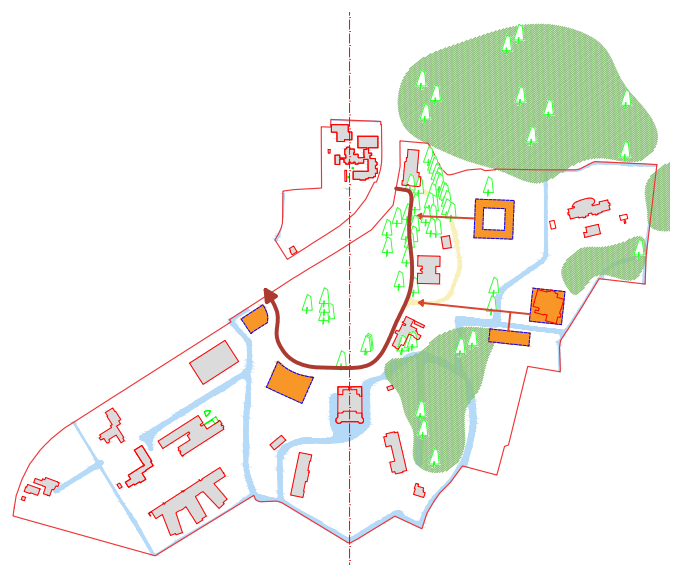
Voor ieder ruimtelijk en structurerend aspect van Park Endegeest zijn ambities geformuleerd en deze komen afzonderlijk aan de orde. Samen vormen ze de opmaat voor de doorkijk voor de ontwikkeling van dit gebied.



principe 1:

VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

- conserveren monumentaliteit
- bebouwing meer in periferie
- kasteel Endegeest staat centraal



principe 2:

ORDENING OP BASIS VAN EEN LUS

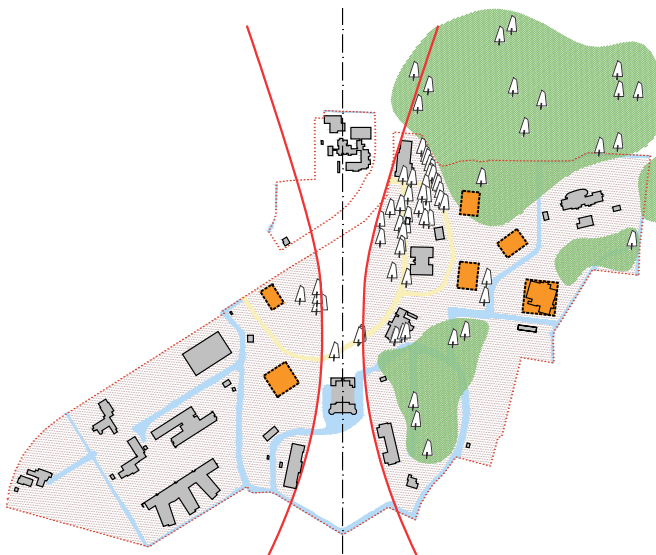
- gelijkwaardige benadering
- richting volgend
- vloeiende overgangen
- betrokken op het centrum

3.1 Eenheid en samenhang

VERSTERKEN VAN OORSPRONKELIJKE KWALITEITEN:

Misschien wel de belangrijkste kwaliteit van het gebied is dat het als eenheid herkenbaar is. Met een groen tapijt als basis en losstaande gebouwen in het groen kent het gebied een eigen identiteit die afwijkt van de omgeving. Bovendien komt het in zijn omvang nog grotendeels overeen met de historische buitenplaats. Het is daarom primair van belang de eenheid en samenhang in het gebied te waarborgen en daar waar deze in de loop van de tijd verloren is gegaan deze zoveel als mogelijk te herstellen. De recente sloop van de paviljoens aan de Endegeesterstraatweg en de bebouwing op de locatie van de Blauwe Tram hebben in dit opzicht al veel goeds gedaan. Doorzichten en ruimtelijke verbanden die verloren waren gegaan zijn hierdoor hersteld.

De eenheid en samenhang in ruimtelijke zin wordt gewaarborgd door de eigenschappen van het gebied te onderkennen. Openheid en openbaarheid zijn hierin sleutelbegrippen. Gebouwen eigenen zich de ruimte niet toe maar zijn mede vormgevers van de parkachtige omgeving. De terreininrichting zelf en de plaatsing van bomen en de inpassing van routes en verbindingen vormen de volgende schakels van dezelfde keten. Omheiningen, afsluitingen en afscheidingen, een teveel aan verkeer of parkeren en het creëren van privégebieden zijn juist elementen die haaks staan op de eenheid en samenhang van Park Endegeest.



principe 3:

ORDENING OP BASIS VAN DE SYMMETRIEAS VAN HET KASTEEL

- kasteel Endegeest staat centraal
- aswerking in het midden
- boswereld noordoosten met vrije bouwvelden
- verkavelde polder zuidwesten (hogere dichtheid)

principe 4:

COULISSENWERKING VAN BEBOUWING IN HET GROEN

- bebouwing is ondergeschikt aan het groen
- enscenering van groene massa met bebouwing vanuit omgeving
- bebouwing richt zich op de open ruimte



9



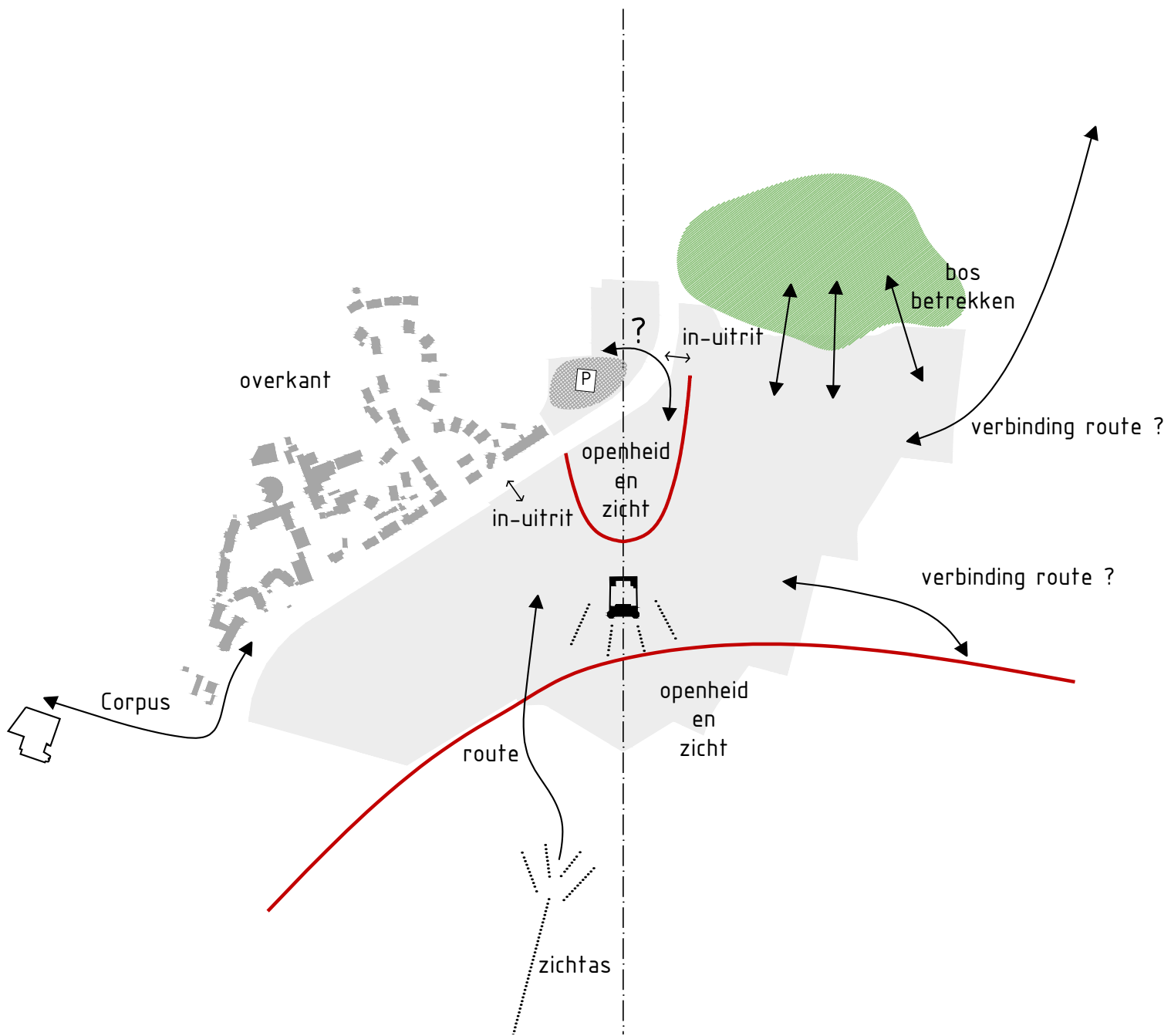
3.2 landschap

EEN HERINTERPRETATIE VAN DE SITUATIE UIT 1821

De psychiatrische instelling heeft in de twintigste eeuw een grote impact gehad op het terrein. De oorspronkelijke hoofdstructuur is verwaterd en er zijn letterlijk gaten gevallen. Zo is er met de bouw van de paviljoens op het voorterrein een nieuwe verkeerslus geïntroduceerd waaromheen nieuwe bebouwing is gegroepeerd. Hiermee werd in feite het kasteel een (bijna ondergeschikt) onderdeel van het nieuwe bebouwingsensemble. Door de sloop van de paviljoens is een eerste en belangrijke stap gezet in de herwaardering van het kasteel als eigen entiteit met een op het kasteel georiënteerde voorruimte en ontsluitingsroute.

Uit historisch kaartonderzoek blijkt dat het landschapsplan uit 1821 op hoofdlijnen nog zeer goed herkenbaar is op het terrein. De waterlopen, de veepestbosjes op het 'landje van Bremmer', de beboste flanken van het kasteel; de contouren zijn nog aanwezig. Deze ruimtelijke contouren van bospartijen, monumentale boomgroepen en grasvelden en weidevelden zijn bij uitstek geschikt als ruimtelijk kader voor toekomstige ontwikkelingen in het gebied. Een zonering in drieën is hiermee als vanzelf afgebakend: het veld een strakke verkaveling gebaseerd op het oorspronkelijke slotenpatroon, de kasteeltuin waarbij naast behoud van monumentale boomgroepen de ontwikkeling van een heldere voorruimte met een ontsluitingsstructuur die recht doet aan het kasteel en het handhaven van de bijzondere weidse oriëntatie aan de achterzijde voorwaarden. Als laatste de Bosrand. Deze locatie kan zich ontwikkelen tot een nieuw gebied rondom het centrale open veld. Het verbinden van de openheid van het 'landje van Bremmer' en de grasweides aan de Wassenaarseweg maken dat het landgoed zich nog grootser als groene beplante landgoedbiotoop kan presenteren. Beplanting van 'het Veld' aan de zijde van de Wassenaarseweg versterkt de illusie van één groot landgoed.





3.3 Verbindingen met de omgeving

VAN EEN ENCLAVE NAAR EEN OPEN GEBIED ENDEGEEST

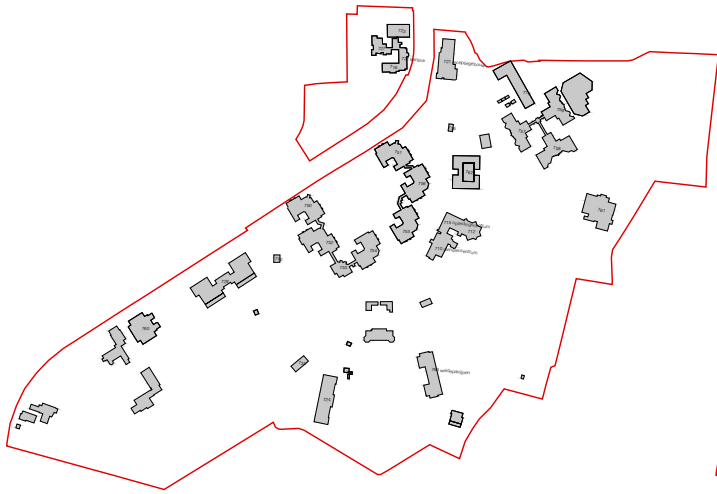
Verkeersonderzoek is gewenst om na te gaan of er sprake is van een toename van het verkeer. Kunnen de ontsluitingswegen hun bescheiden karakter houden of moeten zij worden verzaagd?

Het bijzondere karakter van Park Endegeest heeft deels te maken met de geïsoleerde ligging en van oudsher ondersteund door het afzonderlijke gebruik. Voor de toekomst van het gebied is het wenselijk de verbindingen met de omgeving mogelijk te versterken waardoor een betere zichtbaarheid en een meer divers gebruik van het park kan ontstaan.

Op twee fronten kan hier worden geacteerd. Ten eerste door het behoud en de verder uitbouw van de visuele aanwezigheid. Het kasteel is vanaf de Wassenaarseweg goed zichtbaar, maar vanaf de west-, noord- en oostzijde is het gebied minder goed te ervaren. Meer openheid (aan de oostzijde) of juist met ruimtelijke middelen de visuele relatie versterken behoort zeker tot de mogelijkheden.

In de tweede plaats kunnen de verbindingen met de omgeving worden verbeterd door het aanleggen van routes voor langzaam verkeer. Richting het zuiden kan op die manier een link gelegd worden met de Wassenaarseweg en het achterliggende Bio Science Park. Hier is een wandelpad gedacht langs de westzijde van het sportpark. Deze zou gekoppeld kunnen worden aan een route door de weilanden richting het kasteel. Aan de oostzijde zou het pad richting de Nachtegaallaan verbeterd kunnen worden. Ook ligt hier de kans om met een recreatief pad aan te sluiten op de Rijnsburgerweg.

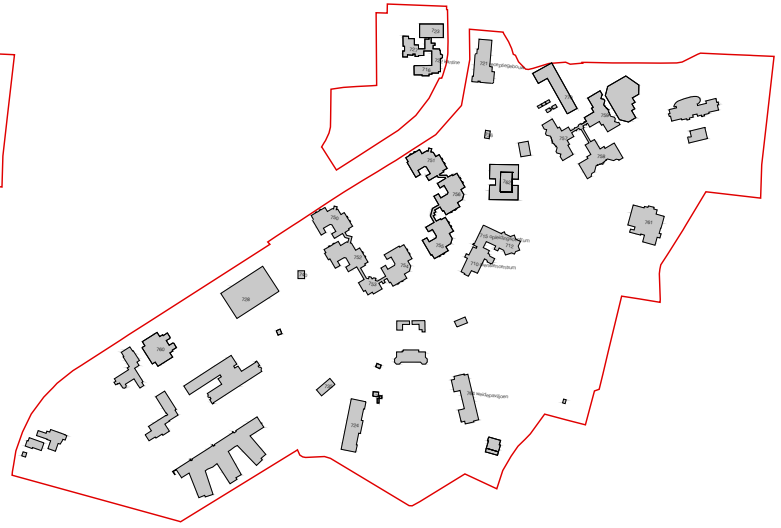
Dit soort paden naar Park Endegeest maken deze beter bereikbaar zonder dat dit voor het gebied nadelige gevolgen heeft. Integendeel, het geeft de mogelijkheden voor een breder gebruik van het park en een verbeterde integratie in de omgeving.



2011

10%

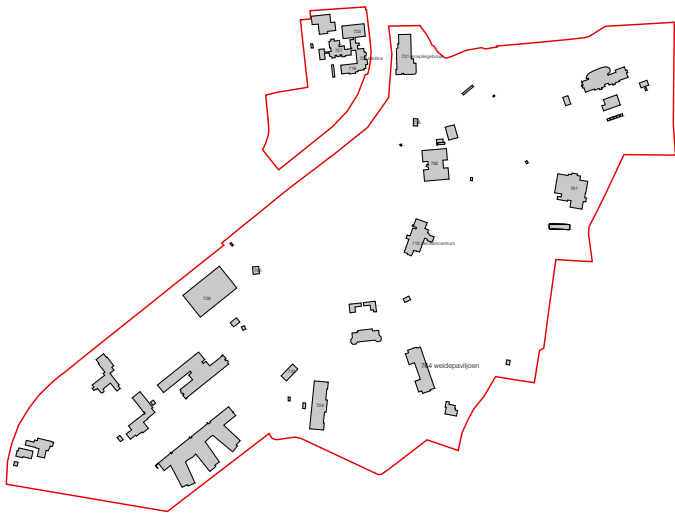
TOTAAL PLANGEBIED 233.508 M²
 BEBOUWING 23.303 M²



2014

12,5%

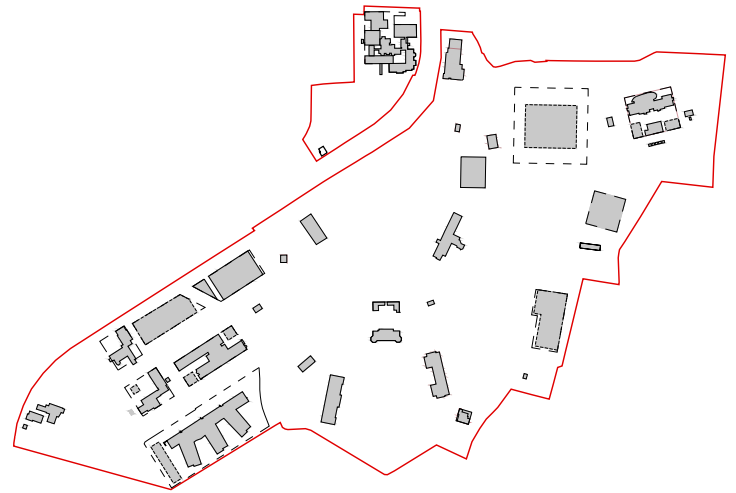
TOTAAL PLANGEBIED 233.508 M²
 BEBOUWING 29.131 M²



2017

8,2%

TOTAAL PLANGEBIED 233.508 M²
 BEBOUWING 19.130 M²



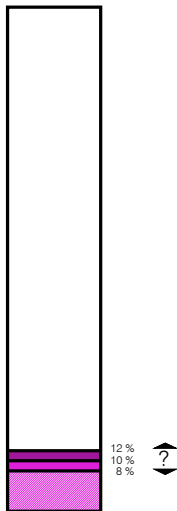
BESTEMMINGSPLAN 2006

12%

TOTAAL PLANGEBIED 233.508 M²
 BEBOUWING 28.923 M²

3.4 Dichtheid en hoogte

IS HET GEBIED VOL OF KAN ER NOG WAT BIJ?



Het gebied kenmerkt zich onder andere door een grote mate van openheid. Op dit moment is minder dan 10% van het gebied bebouwd. Het huidige Bestemmingsplan laat een beperkte verruiming toe tot maximaal 12% van het totale plangebied.

Onderzocht zou kunnen worden of er een herverdeling van het maximale bouwvolume uit het bestemmingsplan mogelijk is waarbij de openheid en groene kwaliteiten van het gebied beter tot zijn recht komen. Daarbij is het de vraag of er meer vrijheid kan worden geboden, met iets meer bouwhoogte wat kan resulteren in compactere bebouwing wat minder beslag legt op groen. Ervaring leert dat de kwaliteit en de inpassing van bebouwing in veel gevallen een grotere rol speelt dan de kwantiteit en de hoogte.

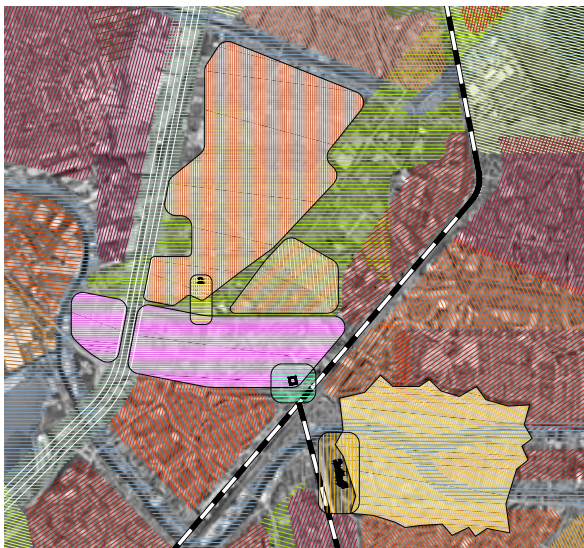
Daarnaast lijkt het verstandig in ieder geval de maximale bouwhoogte te omschrijven door middel van meters in plaats van het aantal verdiepingen om daarmee de centrale positie van het kasteel te waarborgen.



Variante 1:

ONDERDEEL VAN EEN DIVERS WOONPALET

Het terrein van kasteel Endegeest kan getransformeerd worden tot een hoogwaardig woongebied in het groen.



Variante 2:

VERBONDEN WERELDEN

De verschillende gebieden in Leiden met elk hun eigen kwaliteit hebben een iconisch hart welke de verbinding legt met de omgeving.



UNIVERSITEITSBIBLIOTHEEK PESTHUIS ENDEGEEST



Variante 3:

KENNISSTAD LEIDEN

De 'Genius Loci' van de plek wordt functioneel versterkt. Er ontstaan drie verschillende werelden gekoppeld aan kennis. Het gebied Endegeest staat symbool voor de geest met het kasteel als iconisch middelpunt. Gedacht wordt aan wonen (gezond ouder worden), kennisinstituut en geestelijke gezondheidsfuncties.



NYENRODE CLINGENDAEL

3.5 Programma

WONEN LEGT DE VERBINDING MET OEGSTGEEST, KASTEEL ENDEGEEST ALS BRUGGEHOOFD NAAR LBSP

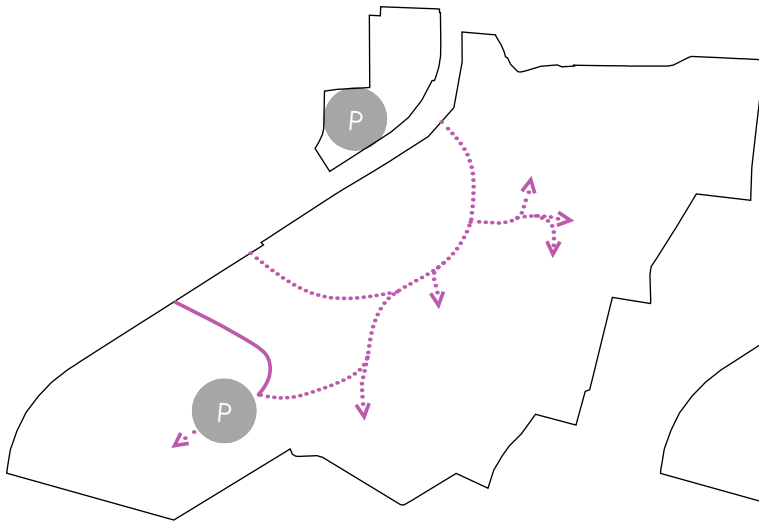
Van oudsher kent het gebied een functionele eenheid. Laatstelijk als instellingsterrein voor de psychiatrie. In deze hoedanigheid was het gebied verbonden met name met de overzijde van de Endegeesterstraatweg.

De combinatie van een centrale ligging en een eigen ruimtelijke opzet maakt het mogelijk op veel verschillende manieren na te denken over de ruimtelijke invulling. Zowel een eigen invulling als een grotere mate van verwevenheid met de omgeving behoort tot de mogelijkheden. Anderzijds geeft het gedeeltelijke behoud van de zorgfunctie op het terrein sturing aan de invulling, zeker als ook de toekomstige eenheid van het gebied centraal komt te staan. Het komt er feitelijk dus op neer dat de programmering van de leegstaande panden (waaronder het kasteel) en van mogelijke nieuwbouw zich laten verenigen met de (zware vorm van) zorg die in Park Endegeest aanwezig blijft.

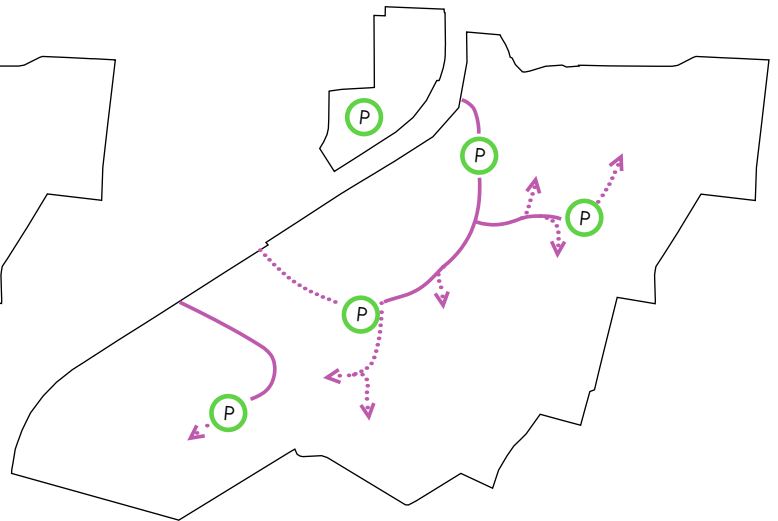
Tegelijk biedt nieuw programma ook nieuwe kansen voor het gebied. De juiste programmering kan er voor zorgen dat het park een meer waardevolle plek wordt, die bovendien door meer mensen wordt ontdekt en in gebruik genomen.

Alles bij elkaar genomen ligt het voor de hand te kiezen voor (een combinatie van) wonen en publiekvoorzieningen, en in beperkte mate voor kantoren. Wonen en publiekvoorzieningen dragen het sterkst bij aan de openbaarheid van het park en het gebruik van het groen. Het kasteel zelf kan als met een uitzonderlijke functie het boegbeeld zijn voor het park en zorgen voor de aansluiting van het gebied met de omeving zoals bijvoorbeeld het Bio Science Park

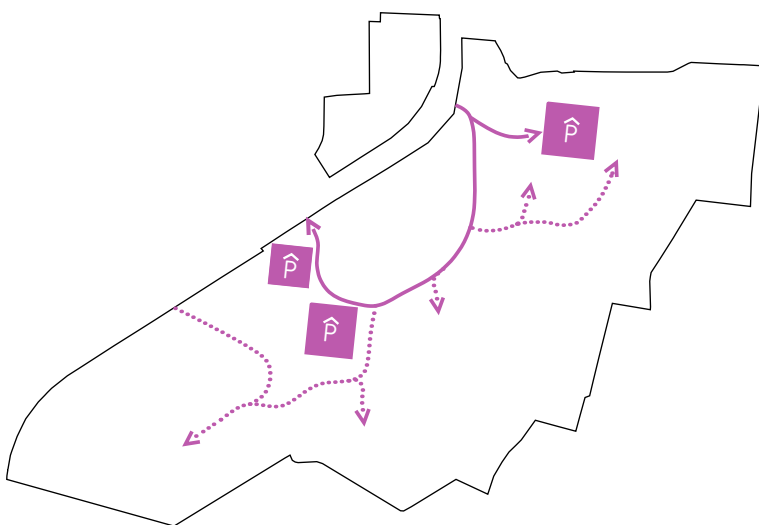
1 CENTRALE PARKEERVOORZIENING
BUITEN HET TERREIN



2 PARKEERPOCKETS IN HET PARK



3 ONDERGRONDS PARKEREN



3.6 Verkeer en parkeren

HET PARKEREN WORDT 'ONZICHTBAAR' OPGELOST

In het bestemmingsplan Wilhelminapark en Geesten is parkeren toegestaan ter plaatse van de bestemming verkeer en bestemming verkeer - verblijfsgebied. Daarnaast kan er ter plaatse van de gronden 'maatschappelijk' geparkeerd worden.

In de meeste gevallen begint een stedenbouwkundig plan met verkeer en parkeren. Beide structureren in hoge mate de omgeving en zijn bovendien vaak beeldbepalend.

Genoemde eigenschappen zorgen ervoor dat met verkeersbewegingen en parkeren in Park Endegeest zeer terughoudend moet worden omgesprongen. Het gebied is immers een park!

Het Bestemmingsplan biedt slechts zeer beperkt mogelijkheden voor parkeren. Alleen in de vlekken met een bouwtitel en infrastructuur is parkeren toegestaan. Voor het overige is het terrein groen bestemd. Hier is parkeren niet mogelijk. In de praktijk kwam het er op neer dat geparkeerd werd aan de overzijde van de Endegeeststraatweg. Direct naast het kasteel wordt op een klein en niet als zodanig bestemd terrein geparkeerd. Ook voor de toekomst is het wenselijk dat het parkeren 'onzichtbaar' wordt opgelost. Dat kan door onder de gebouwen te parkeren (bewoners) of de parkeerplaatsen op een andere manier aan het zicht te onttrekken (bezoekers).

Blijft staan dat de verkeersbewegingen zelf ook voor aantasting van het park kunnen zorgen. Hoewel gezegd moet worden dat de beperkte hoeveelheid bebouwing ook niet voor zeer grote verkeersbewegingen zal zorgen. Wel is het wenselijk het gebied op meer dan één manier te kunnen benaderen. Een dubbele aansluiting op de Endegeesterstraatweg lijkt daarom voor de hand liggend. Daarbij is het aantrekkelijk om ook in de toekomst een scheiding te handhaven tussen verkeer ten behoeve van de zorg en overige bestemmingen.

4 DOORKIJK

De doorkijk is een eerste integratie van de verschillende ambities uit het voorgaande hoofdstuk en vormt daarmee de opmaat voor de gebiedsvisie die aansluitend aan het ambitiedocument opgesteld zal worden.

-  BOS TYPOLOGIE
-  WEILAND
-  BOOMGROEPEN
-  ZICHT
-  VERBINDING FUNCTIONEEL
-  WATERLOPEN
-  KASTEELTWIN

VERSTERKEN VAN DE AS VAN HET KASTEEL

LANDGOED ENDEGEEST.
19.04.17.



4.1 Kansenkaart

OPEN LANDSCHAP MET GROENE RANDEN BEBOUWING IN DE RAND

* De afgezonderde kwaliteit van het woonverblijf WWA Meander is in lijn met de kwetsbare zorgfunctie van dat gebouw. Afgewogen dient te worden welke afstand nieuwbouw minimaal dient te respecteren tot de WWA Meander.

Bij de ontwikkeling van het gebied binnen het groene ruimtelijke raamwerk ontstaan er kansen:

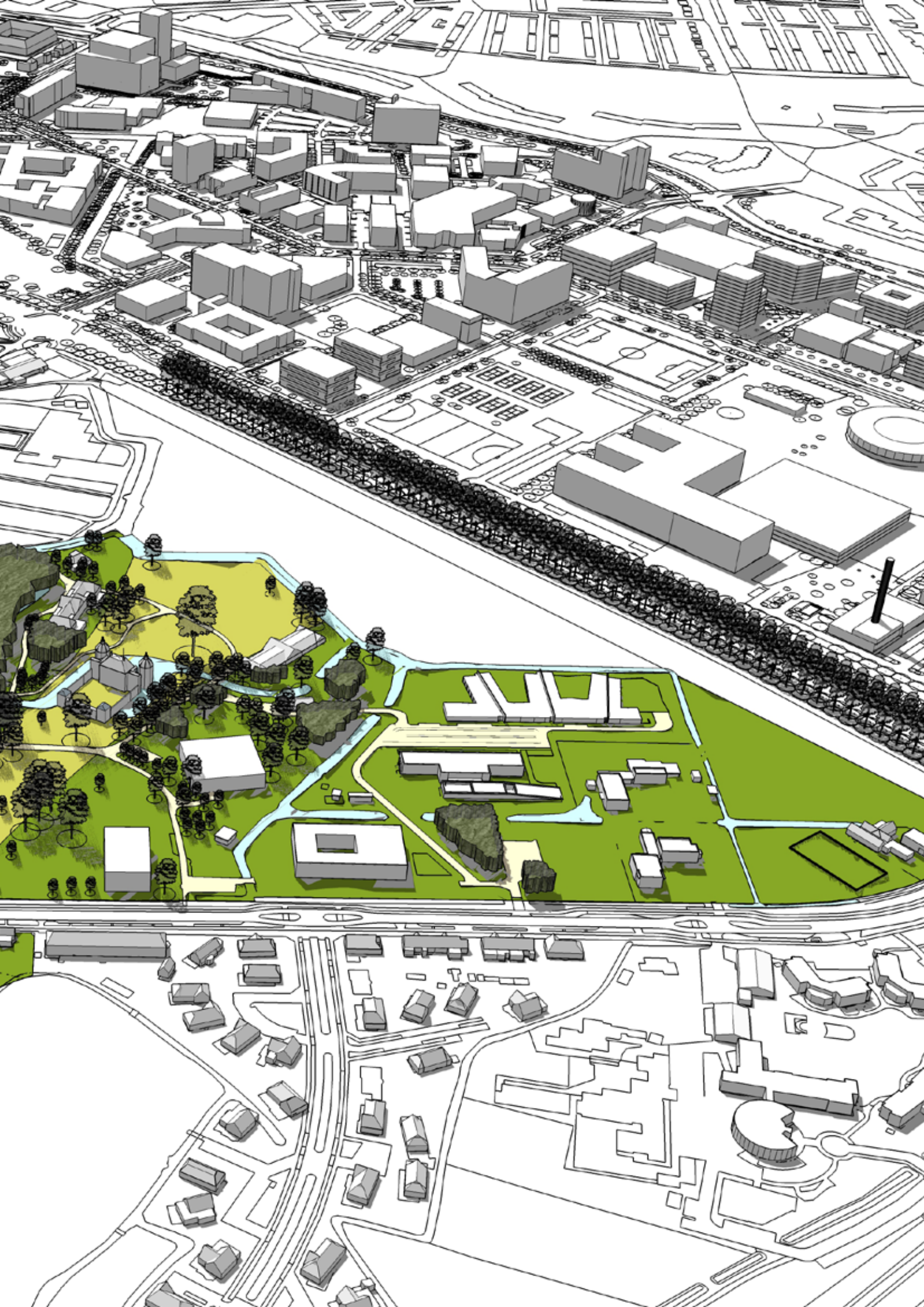
De kans om het kasteel aan de voorzijde weer de prominente positie te geven die het verdient. Met name versmalling van de voorruimte en nieuw verloop van de ontsluitingsweg zullen dit bewerkstelligen.

De kans om het terrein meer te verbinden met de omgeving. Dit door routes toe te voegen langs de noordelijke bosrand, de wandelroutes in het bos te verbinden met de omgeving en meer (fiets en wandel)verbindingen met de Leidse zijde. Er is ook de kans om de landgoedbiotoop te vergroten door de openheid van de zuidwestelijke rand te vergroten.

En niet in de laatste plaats is er de kans om nieuwe functies aan het gebied toe te voegen. Met name aan de oostzijde van het kasteel aan de bosrand is er volop kans om hier een nieuwe functies zoals wonen toe te voegen. Wonen aan de bosrand met zicht op het open veld. Voorop staat dat nieuwbouw in het gebied kwaliteit moet toevoegen en geen afbreuk mag doen aan bestaande kwaliteiten. Zelfs aan de voorzijde van het kasteel in de westelijke hoek met een oriëntatie op de Endegeesterstraatweg zou onderzocht kunnen worden of een bebouwingvolume de centrale aswerking van het kasteel kan versterken.







BEBOUWING IN DE RAND

Er mag binnen de bebouwde kom alleen gebouwd worden op herstructureringslocaties, waarbij het gaat om vervanging van bestaande bouw en verbetering van de kwaliteit van het gebied en zijn omgeving. De bouw dient het karakter van de omgeving intact te laten. Dit betekent dat zowel de hoogte van de bebouwing als de verhouding tussen bebouwd en onbebouwd oppervlak in beginsel gelijk is aan of lager dan de bebouwing in de directe omgeving. De functie van de bebouwing dient te passen bij de omgeving.





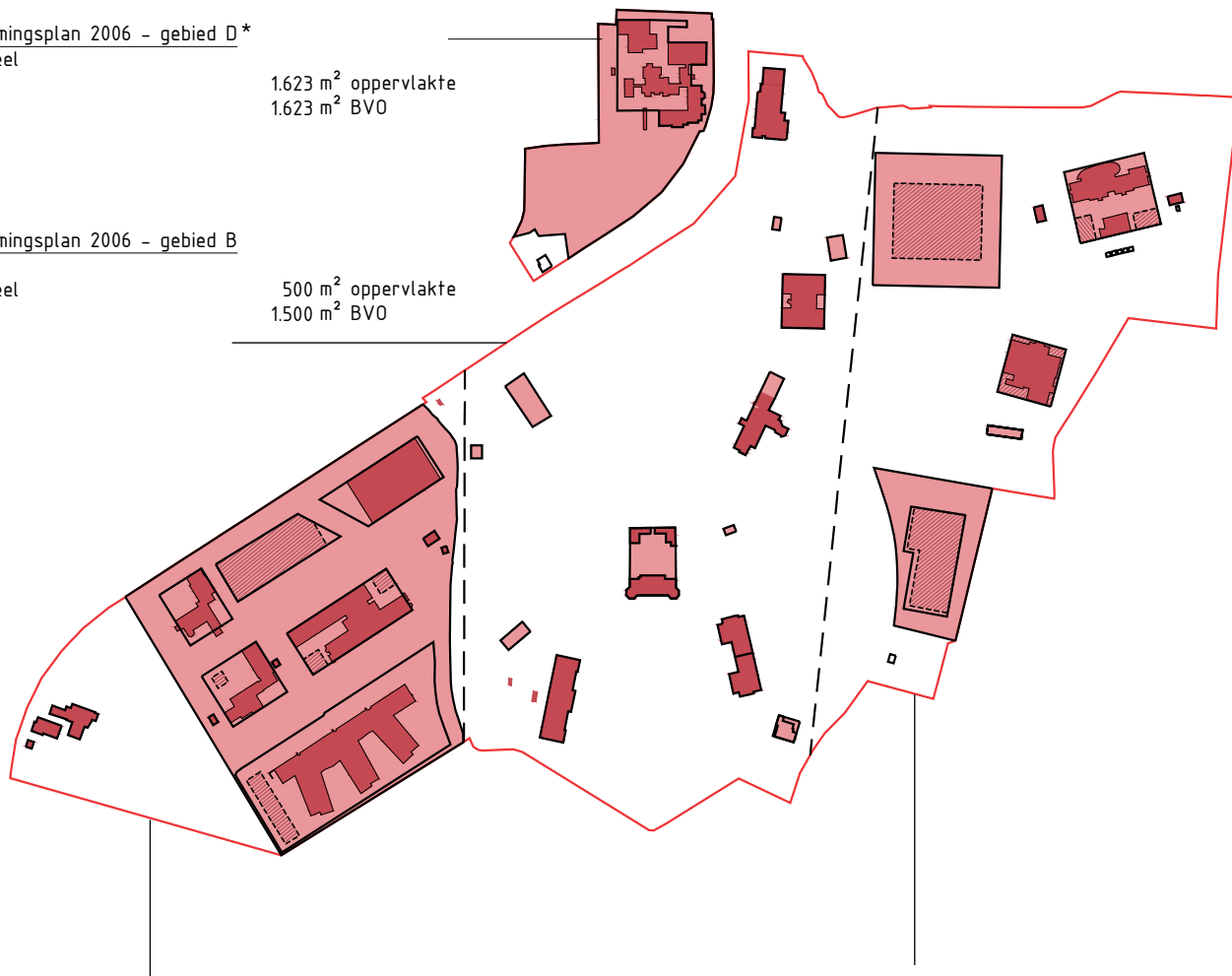
5 BIJLAGEN

Bestemmingsplan 2006 - gebied D* potentieel

1.623 m² oppervlakte
1.623 m² BVO

Bestemmingsplan 2006 - gebied B potentieel

500 m² oppervlakte
1.500 m² BVO



Bestemmingsplan 2006 - gebied C

beboubaar totaal 10.880 m² oppervlakte
 21.760 m² BVO

reeds gebouwd 7.956 m² oppervlakte
 15.912 m² BVO

potentieel 2.924 m² oppervlakte
 5.848 m² BVO

Bestemmingsplan 2006 - gebied A

beboubaar totaal 7.985 m² oppervlakte
 15.970 m² BVO

reeds gebouwd 2.605 m² oppervlakte
 5.210 m² BVO

potentieel 5.380 m² oppervlakte
 10.760 m² BVO

* bouwvlak gebied D niet in eigendom,
in totaal berekening niet meegenomen

5.1 bestemmingsplan

BEBOUWINGSMOGELIJKHEDEN

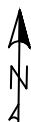
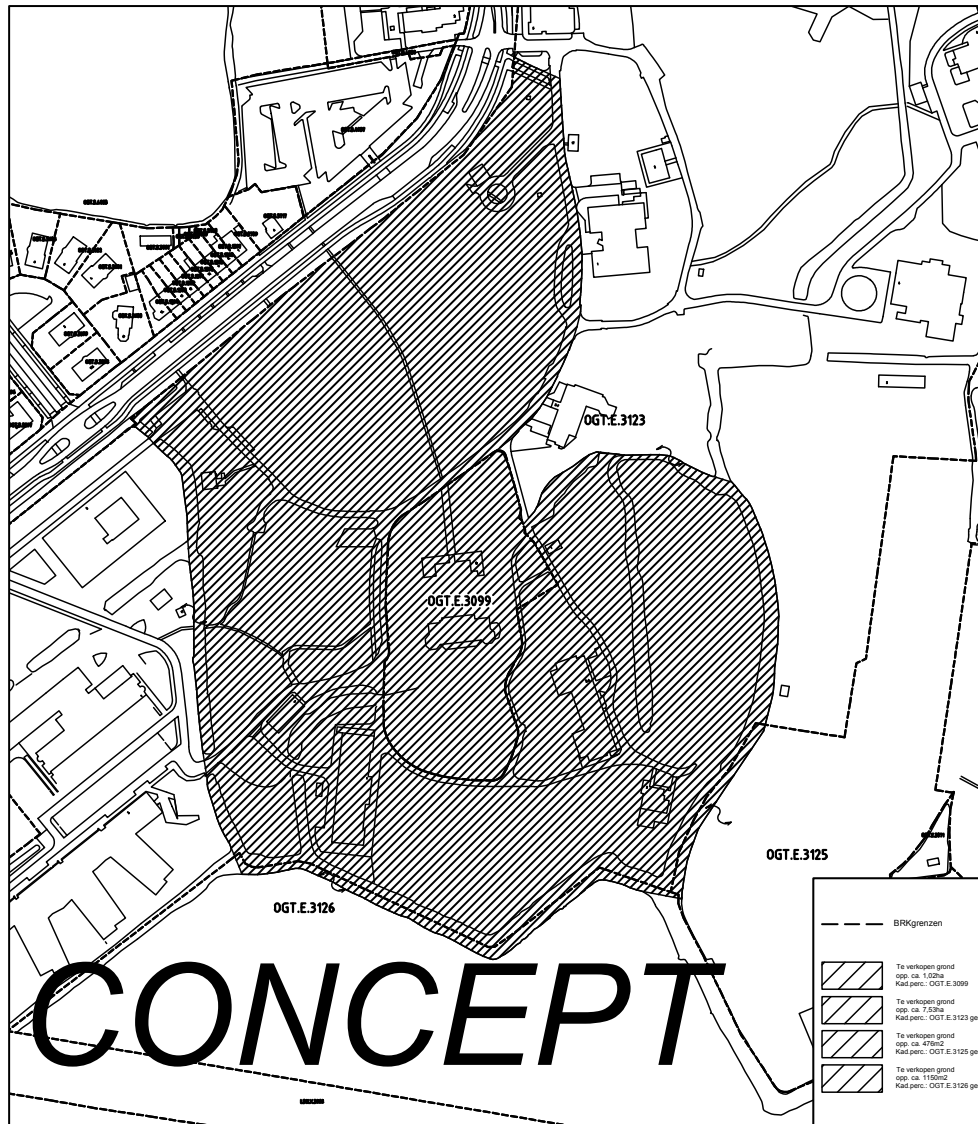
Maximaal beboubaar volgens bestemmingsplan

te bebouwen gronden Endegeest Bestemmingsplan 2006

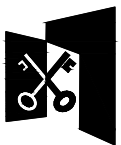
| | |
|------------------|--|
| beboubaar totaal | 18.865 m ² oppervlakte 37.730 m ² BVO |
| reeds gebouwd | 10.561 m ² oppervlakte 21.122 m ² BVO |
| <hr/> | |
| potentieel | 8.804 m ² oppervlakte 18.108 m ² BVO |

5.2 verkoop van gebouwen/gronden

INDICATIE VAN DE TE VERKOPEN GEBOUWEN EN GRONDEN

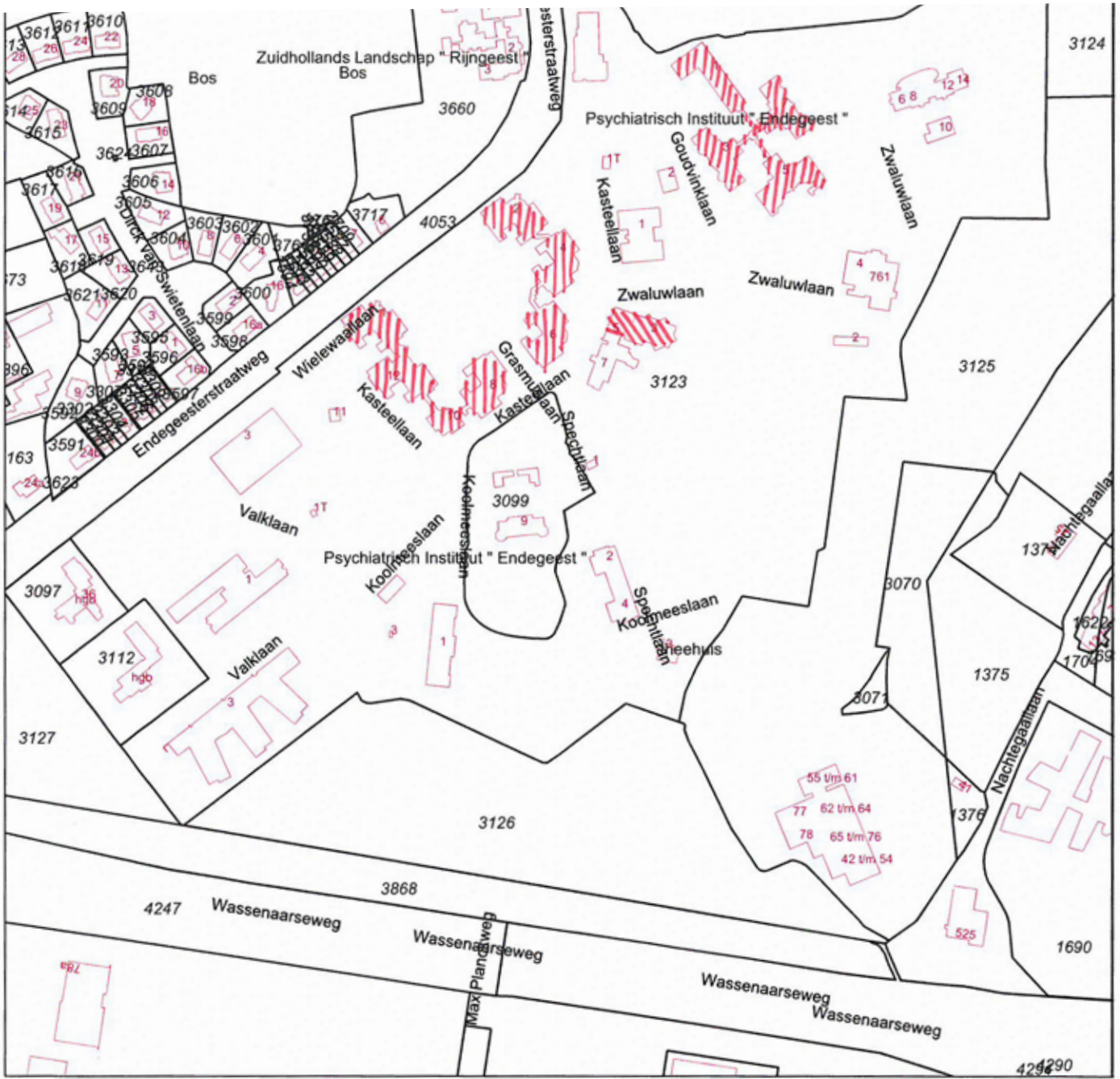



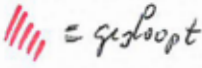
Gronduitgifte Endegeesterstraatweg 5, Oegstgeest

| | | | | |
|--|------------------|--|----------|-----------------------|
| Getekend | RvO, 10 mei 2017 | Schaal | 1:3000 m | Formaat: A4 |
| Gewijzigd | | Project nr | T17-013 | |
| Pagina | 1 | Kad. nr | diverse | |
|  Leiden Concernstaf, team Gegevens Stationsplein 107 Postbus 9100, 2300 PC Leiden | | Bestandsnaam: Z-17-256989-1083762.dwg | | |
| | | Zaak/Documentnummer: Z-17-256989-1083762 | | |

5.3 sloop ontwikkelovereenkomst

GEREALISEERDE SLOOP VAN 17.500 M2 BVO



| | | | |
|-------|----------------------------------|--|---|
| 12345 | Deze kaart is noordgericht | Schaal 1:4000 |  |
| 25 | Perceelnummer | Kadastrale gemeente | |
| — | Huisnummer | Perceel | |
| — | Vastgestelde kadastrale grens | | OEGSTGEEST |
| — | Voorlopige kadastrale grens | | E |
| — | Administratieve kadastrale grens | | 3123 |
| — | Bebouwing |  = gesloopt | |
| — | Overige topografie | | |

Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 15 april 2013
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

COLOFON

Ambitiedocument

Park Endegeest

Oegstgeest

20 juni 2017

Oprachtgevers voor dit Ambitiedocument zijn de gemeente Oegstgeest en Leiden. Gezien de huidige situatie van eigenaarschap en gebruik is het van belang geweest tevens korte lijnen met GGZ Rivierduinen te hebben.

gemeente Oegstgeest

projectverantwoordelijke: Nicole van Eeden

gemeente Leiden

projectverantwoordelijke: Bastiaan de Roo

Gijs van Es

Leon de Laat

Han Nijssen

GGZRivierduinen

projectverantwoordelijke: Rob Sprenkels

Ontwerp: studio Hartzema en Marlies van Diest Ontwerp

Henk Hartzema (studio Hartzema)

Marlies van Diest (Marlies van Diest Ontwerp)

Anne Zekveld (studio Hartzema, projectleider)

Federica Bernardelli (studio Hartzema)









S
TU
DIO.
HART
ZEMA.