

Stichting Behoud Wilhelminapark en Geesten



Afdeling Bestuursrechtspraak van
de Raad van State, Postbus 20019,
2500 EA Den Haag

Datum: 14 januari 2022

Betreft: beroep tegen besluit van de Gemeenteraad van Oegstgeest betreffende goedkeuring op Bestemmingsplan de Geesten

Edelachtbare heer / mevrouw,

Bij deze treft u het beroep aan van de Stichting Behoud Wilhelminapark en Geesten tegen het besluit van de Gemeenteraad van Oegstgeest van 25 november 2021 om het bestemmingsplan "De Geesten" vast te stellen.

Wij verzoeken u het besluit te schorsen. De gronden van het beroep zijn in het beroepschrift verder uitgewerkt onder de punten 1 t/m 23.

Het beroepschrift wordt mede onderschreven door de Bomenbond Rijnland. Zij machtigen de Stichting daartoe.

Met vriendelijke groet,

J. Geluk

Ir. J.C. Geluk

Voorzitter

Stichting Behoud Wilhelminapark en Geesten

p/a Rhijngeesterstraatweg 12

2342AL Oegstgeest

Tel: 0653346073 e-mail: jcgeluk@hetnet.nl

De Stichting Behoud Wilhelminapark en Geesten vertegenwoordigt ca 400 inwoners uit het bestemmingsplangebied Wilhelminapark en Geesten, aanliggende straten en andere inwoners vn Oegstgeest.
(<https://sbwg.nl/>)

I. Inleiding

De Raad van Oegstgeest heeft op 25 november 2021 het Bestemmingsplan vastgesteld en op 8 december 2021 bekend gemaakt (bijlage 1) De Stichting Wilhelminapark en Geesten (Statuten [bijlage 2](#)) en de BomenBond Rijnland (Statuten Bomenbond: bijlage 29), verzoeken het onderhavige besluit te schorsen.

Het bestemmingsplangebied betreft een aantal woonwijken en 2 landgoederen (Endegeest en Rhijngeest) en het gebied Overgeest. Bijlage 3 geeft een beeld van het bestemmingsplangebied waarop de belangrijkste sub-gebieden zijn weergegeven. In dit stuk zal veel verwezen worden naar deze sub-gebieden. Het beroep van de Stichting Behoud Wilhelminapark en Geesten richt zich op het omcirkelde gebied Endegeest in combinatie met Rhijngeest. Beide zijn omcirkeld op bijlage 3. Gemakshalve wordt dit gebied verder aangeduid als REG.

De bezwaargronden concentreren zich op een verzuim, beschermingen, verkeer, parkeren, bouwvolumen, economische haalbaarheid, eenduidigheid van naamgeving en procedurele zaken. Deze hoofdstukken zijn blauw aangegeven. Elk hoofdstuk wordt apart hieronder uitgewerkt.

II. Gronden van het beroepschrift

Rijks Beschermd dorpsgezicht Wilhelminapark en Geesten

1. Het REG ligt binnen het Rijks beschermd dorpsgezicht Wilhelminapark en Geesten. Kenmerkend voor het Rijks beschermd dorpsgezicht Wilhelminapark en Geesten zijn op grond van de toelichting, bij het besluit tot aanwijzing van het Rijks beschermd dorpsgezicht Wilhelminapark en Geesten (de zogenoemde redengevende omschrijving; zie bijlage 4):
 - de landschappelijke aanleg uit de 19^e 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 18^e, 19^e en begin 20^e eeuw;
 - de lanen.

2. In de toelichting bij het besluit tot aanwijzing van het Rijks beschermd dorpsgezicht Wilhelminapark en Geesten is het volgende doel van de aanwijzing opgenomen:

‘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.’

3. Uit deze toelichting komt uitdrukkelijk naar voren dat de karakteristieke, samenhangende structuur en de ruimtelijke kwaliteit van het gebied een zwaarwegend belang is waarmee rekening moet worden gehouden bij de ontwikkeling van het gebied binnen het beschermd Rijks beschermd dorpsgezicht Wilhelminapark en Geesten. Bij de ontwikkelingsmogelijkheden in het ontwerpbestemmingsplan moet dus worden gekeken of de ontwikkeling past binnen de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende structuur en ruimtelijke kwaliteit van het Rijks beschermd dorpsgezicht Wilhelminapark en Geesten. Ook moet bedacht worden dat bij het vaststellen van het Rijks beschermd dorpsgezicht al bekend was dat vrijwel alle storende bebouwing van Rivierduinen zou verdwijnen. De zogenaamde paviljoens. Het Architectenbureau EGM, het bureau Metafoor en Atelier Dutch – alle drie mogen weliswaar ervaring hebben in het opstellen van gebiedsvisies/beeldkwaliteitsplannen doch hebben geen ervaring met ontwikkeling van landgoederen.
4. In het bestemmingplan is ter bescherming van het Rijks beschermd dorpsgezicht Wilhelminapark en Geesten de dubbelbestemming ‘Waarde - Cultuurhistorie’ opgenomen. Op grond van artikel 23.1 van de planregels zijn de voor ‘Waarde - Cultuurhistorie’ aangewezen gronden mede bestemd voor het behoud, het herstel, en de ontwikkeling van de met het Rijks beschermd dorpsgezicht verbonden cultuurhistorische waarden. Hier ligt ook een rol voor de monumentencommissie. De monumentencommissie heeft al in vroegtijdig stadium (Ambitie document juni 2017; Bijlage 5) aangegeven (pagina 35) dat er grondig door een gekwalificeerd onafhankelijk bureau gekeken moet worden naar een structuurvisie waarbij alle waarden van het gebied goed aan bod moeten komen. Zulk een onderzoek heeft niet plaats gevonden. Opmerkelijk is ook de mening van de Gemeente Oegstgeest in dit rapport (pagina 32). Hun houding is onder druk van de projectontwikkelaar klaarblijkelijk zeer veranderd. Overigens werd de monumentencommissie gedurende het gehele proces meer en meer gemarginaliseerd door het College. Zo werd ondanks vragen vanuit de raad geen advies gevraagd aan de monumentencommissie voorafgaand aan het opstellen van de gebiedsvisie. De monumentencommissie heeft op eigen initiatief een advies uitgebracht. Volgens de gemeentelijke verordening is de monumentencommissie ook bevoegd ongevraagd advies te

geven. Kennelijk probeerde het college het advies onder de pet te houden. Pas onder druk van een kortgeding (Bijlage 6) door de Stichting Behoud Wilhelminapark en Geesten, eerst slechts daags voor de raadsvergadering van 20 mei 2021, werd een advies van de monumentencommissie (Bijlage 7) ten aanzien van het beeldkwaliteitsplan aan de Raad ter beschikking gesteld. Een maquette en een waardebeoordeling van het landschap – onderdeel van het advies- zijn niet gemaakt. Ook dient opgemerkt te worden dat er nu in de verbeelding een tweede uitgang naar de Endegeesterstraatweg ten Westen van het Kasteel gemaakt wordt. Deze wordt juist in het advies van de monumentencommissie in het ambitie document (Bijlage 5, pagina 35), afgeraden. Het ambitie document is nooit behandeld in de Gemeenteraad, doch slechts door het college uitgebracht.

5. Op grond van artikel 23.2 van het de planregels kunnen burgemeester en wethouders nadere eisen stellen ter bescherming van het Rijks beschermd dorpsgezicht Wilhelminapark en Geesten ten aanzien van de plaats, goothoogte, bouwhoogte, dakvorm en dakhelling van gebouwen, bijgebouwen en andere bouwwerken en de onderlinge situering. Nadere eisen kunnen gesteld worden als dat vanuit het oogpunt van het behoud en/of herstel van bouwwerken met monumentale en cultuurhistorische waarden noodzakelijk is. Voordat de eisen kunnen worden gesteld, moet advies zijn ingewonnen van de gemeentelijke monumentencommissie.

6. De bepalingen uit artikel 23 van de planregels zijn voor de Stichting Behoud Wilhelminapark en Geesten echter niet voldoende om de karakteristieke, samenhangende structuur en de ruimtelijke kwaliteit van het REG te waarborgen. Om het Rijks beschermd dorpsgezicht Wilhelminapark en Geesten te beschermen is het van belang om in het ontwerpbestemmingsplan al eisen te stellen met betrekking tot de landschappelijke inrichting van het terrein, evenals eisen te stellen aan bouwmassa's in relatie tot de Rijksmonumenten, de beleving en het visuele karakter van het gebied en de natuurwaarden. Hierbij dient enerzijds te worden gekeken naar de karakteristiek van de bestaande bebouwing en anderzijds moet worden beoordeeld wat de bebouwingmogelijkheden zijn op de bouwvlakken in het vigerende bestemmingsplan. (Nb Men heeft wel "stil gezeten"!) Als de bebouwingmogelijkheden en de te creëren parkeerruimte belangrijk verschillen ten opzichte van de bestaande mogelijkheden is de kans op verstoring van het Rijks beschermd dorpsgezicht aanzienlijk groter. De door inwoners van Oegstgeest zo gewaardeerde rust die het park uitstraalt wordt door de plannen verstoord. Aangezien het hier gaat om een zwaarwegend belang acht de Stichting Behoud Wilhelminapark en Geesten de beperkte planregels met betrekking tot het Rijks beschermd dorpsgezicht Wilhelminapark en Geesten niet voldoende om op een juiste manier invulling te geven aan dit zwaarwegende belang voor het REG.

7. In de nog steeds geldende Structuurvisie 2005-2020 (pagina 21, [bijlage 8](#)) staat voor Endegeest “herstructurering gebouwen”. Daar is middels een ontwikkelingsovereenkomst gevolg aangegeven door het afbreken van een aantal versleten patiënten gebouwen. Daardoor is het grote grasveld aan de Endegeesterstraatweg teruggekomen. Andere ontwikkelingen worden niet voorgesteld. Derhalve is het bestemmingsplan niet in overeenstemming met de Structuurvisie 2005-2020.

Verzuim

8. De Gemeente Oegstgeest heeft verzuimd een goede invulling te geven aan het complex van beschermingen en de provinciale verordening die rusten op het Landgoed Endegeest dat deel uitmaakt van het REG. Het REG kent de volgende beschermingen:

- Rijks beschermd dorpsgezicht (bijlage 4)
- Natuur Netwerk Nederland (Bijlage 9)
- Landgoed Kastelen Biotoop (Bijlage 9)
- Rijks beschermde tuin van het landgoed Rhijngeest (rijksmonument) (Bijlage 10a)
- Rijks beschermd bosgebied Rhijngeest van het Zuid Hollands Landschap (Bijlage 10b)
- Rijksmonumenten op het Landgoed Endegeest (Kasteel, Ijskelder en gedenkteken)

De stapeling van deze beschermingen maakt het bijzondere karakter groter dan enkel de som van deze stapeling van beschermingen.

De Gemeente Oegstgeest heeft verzuimd grondige studies te laten doen naar de landschappelijke waarden, de cultureel erfgoed waarden, de monumenten waarden en de natuurwaarden. Niet elke waarde apart maar ook in combinatie met elkaar – en in combinatie met de beschermingen - voor het Landgoed Endegeest en het Landgoed Rhijngeest samen.

De vergroting van het bouwvolume, het parkeren en het gebruik/de functies van de gebouwen zullen niet allen van directe invloed zijn op de beleving van het Landgoed maar ook op de natuurwaarden.

Al in een vroeg stadium, maar ook later, van de ontwikkeling van het bestemmingsplan is door de monumentencommissie hierop aangedrongen. Zie ook punt 4. De monumentencommissie zet grote vraagtekens bij de mogelijke aantasting van de landschappelijke waarden van het gebied en verzoekt daarom om een landschappelijke waarden studie, een maquette en een kwaliteitsteam. In het Beeldkwaliteitsplan als in de gebiedsvisies worden de beschermingen wel genoemd doch de invulling en zorgvuldige argumentatie om dit gebied te beschermen dan wel te veranderen ontbreekt. Voor inwoners is het onbegrijpelijk dat (terecht) een dakraam of een

schuur of uitbouw niet geplaatst kan worden vanwege het Rijks beschermd dorpsgezicht doch dat zo'n vergroting van het bebouwd vloeroppervlak, gekoppeld aan massa parkeren en massa vergroting bouwvolume "in de hoogte" wel kan.

Omdat dit verzuim enorme gevolgen heeft voor de invulling van het bestemmingsplan valt de bodem onder het bestemmingsplan weg. Derhalve dient dit bestemmingsplan in zijn geheel geschorst te worden. Zie ook punt 9.

9. Ook moet bedacht worden dat het hele bestemmingsplangebied vele rijksmonumenten telt. Direct grenzend aan Endegeest grenst Rhijnegeest. Deze buitenplaats of landgoed is zeer bijzonder en bevat maar liefst 6 Rijksmonumenten. Zie Bijlage 10a en 10b.

Voor een aantal gebouwen op Landgoed Endegeest loopt sinds 23 maart 2020 een aanvraag om deze gebouwen tot Gemeentelijk monument te verklaren (Bijlage 11). Het College heeft de aanvraag laten liggen. Die procedure is nu nog steeds niet afgerond, terwijl er in het bestemmingsplan voor een aantal gebouwen wel ruimte geboden wordt die te verbouwen (Dienstencentrum, Poortgebouw, TD-gebouw). Het TD- gebouw moet zelfs gesloopt worden en herbouwd worden met maar liefst 3 bouwlagen tellend gebouw, terwijl het voor Nederland een uniek gebouw is (Bijlage 12). Dit is een onzorgvuldige en onjuiste manier van werken en de procedure had gezien het cultuurhistorisch belang van deze gebouwen afgerond moeten zijn voordat het bestemmingsplan voor goedkeuring aan de Gemeenteraad aangeboden werd. Inmiddels loopt er een bezwaarprocedure voor de verbouw van het Poortgebouw.

10. De Stichting in Arcadië heeft op verzoek en kosten van de Stichting Behoud Wilhelminapark en Geesten onderzoek verricht naar de wijze waarop de planvorming van het bestemmingsplan tot stand is gekomen. Het heeft ook de kwaliteit van het bestemmingsplan dat toen als ontwerp ter inzage lag beoordeeld. De Stichting Behoud Wilhelminapark en Geesten heeft juist gekozen voor een onafhankelijke onderzoeks- en planbureau voor Groen Erfgoed in Nederland omdat het een uitstekende reputatie heeft en bij haar onderzoeken een wetenschappelijke werkmethode hanteert. Het rapport is bijgesloten als Bijlage 13. Hun conclusies verwijzen zowel op de in punt 3 als in punt 4 besproken zaken. Het bestemmingsplan is in de vakantie ter inzage gelegd. Dit beperkte ons in de keus van bureaus omdat enkele bureaus gewoonweg geen capaciteit hadden in de vakantieperiode. Opgemerkt dient te worden dat gezien het beperkte budget van de Stichting Behoud Wilhelminapark en Geesten dit slechts een beperkte studie is geweest. Doch de conclusies zijn niet mals en maken korte metten met het toen voorliggende ontwerpbestemmingsplan dat later nagenoeg ongewijzigd is vastgesteld door de Raad.

Hun conclusies in het kort zijn (pagina 61 van voornoemd rapport):

- De gebiedsvisie waarop het ontwerpbestemmingsplan is gebaseerd bevat onvolledige, onjuiste en verouderde gegevens ten aanzien van de tuinhistorische waarden van het terrein. Omdat daarnaast geen inzicht wordt gegeven in de effecten van de gebruiksfase is het betoog van de Gemeente Oegstgeest niet deugdelijk
- Het ontbreken van een landschappelijk-historisch onderzoek evenals een natuurhistorisch-onderzoek leidt tot een ondeugdelijke grondslag voor een bestemmingsplan.
- Op basis van deze tuinhistorische verkenning blijkt dat er bij de voorbereiding van het ontwerp bestemmingsplan onvoldoende naar de tuinhistorische en cultuurhistorische waarden van Endegeest is gekeken. Nader onderzoek voor de beoogde planvorming is noodzakelijk om beter inzicht te verkrijgen in de ontwikkelingsgeschiedenis van de aanleg als geheel en in de actuele situatie en van onderdelen in detail.
- De tuinhistorische, cultuurhistorische en natuurwaarden van Endegeest worden in de onderbouwende documenten bij het ontwerpbestemmingsplan op hoofdlijnen erkend door de vele beschermingen die erop zitten. Bij een nadere bestudering van deze beschermingen blijkt echter dat de inschrijving van Endegeest in het Rijksmonumentenregister met betrekking tot de historische park- en tuinaanleg onvolledig is en actualisatie behoeft.
- In het Bestemmingsplan zijn de bescherming van natuurwaarden/ecologie onvoldoende verankerd. Het vraagstuk van effecten van voorziene ontwikkelingen (bouw, gebruik, verkeer & parkeren op het landgoed) op de natuurwaarden binnen het REG, dus ook inclusief het NNN-gebied is niet behandeld. De Quicksan Flora en Fauna Endegeest laat dit buiten beschouwing.
- Het ontwerpbestemmingsplan is uitgewerkt op basis van een beeldkwaliteitsplan dat vooral de beoogde bebouwing en kavels faciliteert en niet integraal de terreininrichting rondom deze gebouwen.
- Uit een bestudering van de stukken blijkt dat de voorgenomen ontwikkelingen een schadelijke invloed hebben op de monumentale waarde van park en omgeving.
- De tuinhistorische verwachting voor het studiegebied is dermate hoog dat op basis van deze planvorming het nodig is om een echte toekomstvisie op de park en tuinaanleg te creëren. Dit ontbreekt in de stukken die behoren bij het huidige ontwerpbestemmingsplan.
- Ook ontbreekt een effectenanalyse ten aanzien van de tuin- en parkaanleg van Endegeest.
- Stichting in Arcadië sluit zich aan bij het advies van de Monumentencommissie Oegstgeest (verslag dd. 22 maart 2021) om een Kwaliteitsteam met de aanwezigheid van een landschapsarchitect in te stellen. Ten grondslag hiervan moet een tuin-historisch onderzoek en effectenanalyse liggen.

11. Het ontbreekt aan een duidelijk toekomstig beheerplan voor het Landgoed Endegeest. Juist zulke plannen moeten dienen voor landgoederen (Zie bijlage 14, Inspreken van de Stichting in

Arcadië). Het is allerm minst zeker of het landgoed Endegeest de enorme vergroting (vrijwel verdubbeling, (Bijlage 15) van het bouwvolume en de daarbij behorende verkeers- en parkeer behoefte wel verdragen kan in relatie tot de opgelegde beschermingen. en de verruiming van de mogelijke functies binnen de bestemming maatschappelijk -2 , die gepaard zullen gaan met een toename van de automobilititeit en de parkeer behoefte in het gebied (zie ook punt 14), Problemen in de toekomst die afbreuk doen aan het Landgoed zijn te verwachten maar niet onderzocht. Vergeten is dat het oostelijke deel van het Landgoed Endegeest gebruikt wordt door Psychiatrisch Ziekenhuis Rivierduinen. Daar worden dag en nacht zware autistische patiënten behandeld. Die hebben rust om zich heen nodig.

12. Provinciale verordening. De verordening van Provinciale Staten van Zuid-Holland van 20 februari 2019(PZH-2019-677696264) inhoudende regels over het beschermen en benutten van de fysieke leefomgeving (Omgevingsverordening Zuid-Holland) geeft in art Artikel 6.26 Bescherming landgoed- en kasteelbiotoop aan dat er tenminste voorzien moet worden
- “in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling voor zover: (zie ook bijlage 9)*
- i) geen aantasting plaatsvindt van de waarden van de landgoed- en kasteelbiotoop, of*
 - ii) de ontwikkeling is gericht op verbetering en versterking van de waarden van de landgoed- en kasteelbiotoop.”*

Voorts moet er volgens art 6.26,

“ in het bestemmingsplan een beeldkwaliteitsparagraaf opgenomen zijn , waarin het effect van deze ontwikkeling op de landgoed- of kasteelbiotoop wordt beschreven. Naast de analyse van de cultuurhistorische kwaliteiten en waarden van het landgoed of het kasteel moet deze paragraaf ook in gaan op de wijze waarop de kenmerken en waarden van de landgoed- of kasteelbiotoop beschermd of versterkt worden. Voorts is slechts een afwijking mogelijk indien sprake is van het noodzakelijk herbestemmen van bouw- en gebruiksrechten uit het voorgaande bestemmingsplan of indien sprake is van een zwaarwegend algemeen belang en er geen reële andere mogelijkheid is. De toelichting van het bestemmingsplan bevat hierover een verantwoording.”

Aan de eisen gesteld in artikel 6.26 is niet voldaan in het bestemmingsplan en/of Beeld kwaliteitsplan.

13. Het Landgoed Endegeest en Landgoed Rhijngeest en het huidige bos Rhijngeest grenzen aan elkaar. Vroeger was dit ook één landgoed van de familie Gevers (zie historie van het gebied in de toelichting van het bestemmingsplan). Tussen Rhijngeest en Endegeest staat de voormalige Julianaschool. Dit schoolgebouw wordt verdubbeld in volume. Ook de bouwhoogte wordt

vergroot. Dit heeft direct een gevolg voor landgoed Rhijngeest. Zie zienswijze Feltz advocaten Bijlage 16. Niet onderzocht is de verkeersonveilige situatie die ontstaat door de (ver)nieuwbouw van de school in een onoverzichtelijke bocht van de weg. Technische verkeersmaatregelen zullen noodzakelijk zijn om enerzijds de verkeersveiligheid te verhogen en anderzijds de kap van een aantal monumentale eiken in en bij de bewuste bocht te voorkomen. Juist die bomen zijn zo karakteristiek in het beeld van de statige laan, de Rhijngeesterstraatweg.

Verkeer

14. Omdat de toekomstige functies onduidelijk zijn is ook onduidelijk met welke hoeveelheden motorvoertuigbewegingen (mvt bewegingen) gerekend moet worden.

In het verkeersonderzoek, zie bijlage 17 pagina 10, 11 en 12, worden tenminste 3 fouten gemaakt:

- i) Gesteld wordt dat de ontwikkeling van het westelijk cluster Curium LUMC al was opgenomen in het Bestemmingsplan 2010. Dit is pertinent onjuist, ook hier worden nu nieuwe ontwikkelingen voorzien! Overigens wordt daar in de toelichting van het bestemmingsplan, beeldkwaliteitsplan en gebiedsvisie niet op ingegaan.
- ii) Als uitgangspunt is genomen dat de bestemmingen maatschappelijk -1 en -2 een vergelijkbare mobiliteitsbehoefte hebben als de bestaande functies. Voor geen van de onder maatschappelijk -2 vallende voorzieningen, instellingen, bedrijven etc. is deze aanname, dat er een vergelijkbare mobiliteitsbehoefte als heden zal zijn, correct. Er wordt doorgerekend met een factor 10.7 mvt bewegingen per etmaal per 100 m². Deze aanname kan juist zijn voor de huidige situatie zoals aangegeven wordt, doch voor een nieuwe situatie met bijvoorbeeld functies als kantoor is dat kengetal van 10.7 niet juist. Zo gebruikt Coffeng Appel zelf op pagina 18 (Bijlage 18) in een eerdere verkeersstudie van 19 febr. 2021 (Quickscan verkeerseffecten de Geesten) heel andere kencijfers. Die kencijfers zijn wel gerelateerd aan de CROW-richtlijnen. Dit verkeersonderzoek is verkregen middels een WOB verzoek.
- iii) Er wordt gerekend in het verkeersonderzoek met een toename van BVO van 7000 m². Uit bijlage 15 (bouvvolumen) blijkt dat de toename in BVO 10.855 m² bedraagt. Dit heeft ook direct invloed op het aantal verkeersbewegingen.

In bijlage 19 wordt in de rechterkantlijn aangegeven welke veranderingen de punten ii en iii in aantal mvt bewegingen geeft als gerekend wordt met de werkelijke toename van BVO van 10.855 m2.

Opgemerkt dient hier te worden dat de bestaande gebouwen op het Landgoed Endegeest al jaren leegstaan en alleen voor ad-hoc bewoning en kleine kantoorfuncties in het Kasteel, middels kruimelbestemmingsregeling in gebruik zijn en nauwelijks enige verkeersbelasting geven. (wel is er een parkeer probleem nabij het kasteel vanwege “grasparkeren” zie punt 15).

Daarnaast is een forse nalatigheid dat de ontwikkeling van automobilititeit in het plangebied zelf, dus op de niet doorgaande wegen, niet is meegenomen in het verkeersonderzoek. Verkeer heeft ontegenzeggelijk een negatief effect op de waarden van het Landgoed Endegeest. Er zal op zijn minst een grondige en op juiste aannamen gebaseerde verkeersstudie gedaan moeten worden.

De verkeersveiligheid nabij de school is niet onderzocht (zie punt 13). Een belangrijke omissie in het verkeersonderzoek.

Het verkeersonderzoek is onvolledig en gaat uit van onjuiste uitgangspunten. Onduidelijk is met welke hoeveelheden verkeer gerekend moet worden omdat de functies in Endegeest niet duidelijk zijn. De genoemde motorvoertuigbewegingen zijn te laag ingeschat op basis van de toegenomen BVO. Dit alles geeft een onjuiste basis voor het akoestisch-, besluit hoger waarden geluid en stikstof depositieonderzoek. Deze laatstgenoemde onderzoeken (Bijlagen te vinden op ruimtelijkeplannen.nl “De Geesten” – vastgesteld bestemmingsplan NL.IMRO.0579.BP De Geesten) gaan uit van de aangeleverde verkeersprognoses uit het verkeersrapport.

Parkeren

15. Parkeren maakt deel uit van “verkeer”. Het verkeersonderzoek (bijlage 17) in het bestemmingsplan gaat helemaal niet in op parkeren. Dit is een belangrijke omissie. Hoogstwaarschijnlijk komt dat omdat gedacht wordt op eigen terrein te parkeren. Doch de ruimte op het eigen terrein is verre van toereikend. (Zie onder). Dit zal direct een negatief gevolg hebben van parkeerdruk op de openbare weg.

Omdat de toekomstige functies onduidelijk zijn is ook onduidelijk met welke factor (CROW) voor parkeren en verkeer gerekend moet worden.

Op het landgoed worden 5 parkeerterreinen voorzien (De Verbeelding). Voor Project Ontwikkelaar Oudendal (totaal ca 3019m²) en één voor RivierDuinen van ca 480 m². Over fietsenstallingen wordt niet gesproken. Men spreekt eufemistisch over groene parkeerterreinen. Bedoeld wordt dat er gebruikt gemaakt wordt van “gras doorlatende” betonnen klinkers. Zie foto.



Wel moet volgens het bestemmingsplan de parkeerplaats onttrokken worden aan het zicht. Dat betekent dus een haag van minimaal 1m60 hoog om auto's niet meer te zien. Die hagen zullen zeker de nu zo mooie doorzichten

op het Landgoed beperken. Een goede landschappelijk effecten waarden studie en historisch tuinonderzoek in dit verband is niet uitgevoerd. Zie ook punt 12 (provinciale verordening)

Daarnaast is duidelijk dat die ca 2375m² parkeerplaatsen niet voldoende zullen zijn voor de 20.000 m² bebouwd vloeroppervlak (bvo) die voorzien is in Endegeest voor projectontwikkelaar Oudendal. De 3 parkeerplaatsen voor Oudendal zijn klein en dus inefficiënt om te parkeren. Als daar naar schatting totaal ca 80 auto's kunnen staan is dat al veel. Volgens de parkeernorm van Oegstgeest

is



voor 100 m2 kantoorruimte (worst case) zonder balie 1.65 parkeerplaats nodig ($1.65 * 20.000/100 = 330$ auto's). Ongeoorloofd parkeren op de uitgestrekte grasvelden van Landgoed Endegeest zal dus eerder regel worden dan uitzondering. Ongeoorloofd parkeren is nu al nabij het Kasteel en aan het eind van de Endegeesterstraatweg te zien. Niemand handhaaft (als dat al mogelijk is op eigen terrein). Zie foto hierboven. NB tussen de bladeren door is het Kasteel te zien.

Als er gerekend wordt volgens de Planregels (artikel 13.1 en 13.3) kan er binnen de bestemming maatschappelijk -2 de volgende situatie ontstaan: horeca in het Kasteel (75 parkeerplaatsen) + 4.000 m2 kantoren (66 pp) + 5.000 m2 bedrijven (48 pp) en 118 zorgwoningen (71 pp). Totaal 260 parkeerplaatsen. Dan is ook nog niet eens rekening gehouden met parkeerbehoefte voor het Poortgebouw. Er wordt gesteld dat parkeren geborgd is in de Parkeernota en het Parapluplan parkeren in Oegstgeest. In de Planregels artikel 8.3 wordt een afwijkingsbevoegdheid voor parkeren gegeven aan B&W.

Omdat niet duidelijk is nagedacht over het beheer van het Landgoed inclusief parkeerbehoefte is dit bestemmingsplan onvolledig en dient het besluit geschorst te worden.



Ook aan het eind van de Endegeesterstraatweg wordt volop "gras geparkeerd" en niet gehandhaafd.

Het parkeren ten behoeve van de school. In de gebiedsvisie wordt geschermd met het vergroenen doormiddel van bos aanbrengen op de huidige parkeerplaats aan de Endegeesterstraatweg met als doel het Bos Rhijngeest (Zuid-Hollands Landschap) en het bos aan de noordkant van het deelgebied Endegeest te verbinden. Doch in raadsvergaderingen van 11, 16 en 25 november 2021 bleek dat het huidige parkeerterrein benodigd is voor de school. NB het parkeerterrein en de school zijn inmiddels aangekocht door de Gemeente om daar de Leo Kannerschool (speciaal onderwijs) te vestigen. De gebiedsvisie is ook in tegenspraak met de verbeelding van het bestemmingsplan. De

gedachte groene corridor is niets anders dan met “gras doorlatende” betonnen klinkers betegelde parkeerplaats. NB de grootste eigenaar van het Landgoed Endegeest (projectontwikkelaar Oudendal) heeft willens en wetens zijn parkeermogelijkheden verkocht aan de Gemeente en daarmee zijn eigen parkeermogelijkheden de das omgedaan.

In de bestemmingsplan regels 31.2 en artikel 8.3 wordt het parkeren geregeld. Het draait om het Parapluplan parkeren en de afwijkingsbevoegdheid die het college zichzelf geeft. In de BRO staat dat (art 3.1.2 2a) er regels kunnen zijn waarvan de uitleg bij de uitoefening van een daarbij aangegeven bevoegdheid, afhankelijk wordt gesteld van beleidsregels. Doch in het bestemmingsplan (regels art 31.2 c en 8.3) zijn regels opgenomen die niet allen refereren aan beleidsregels. Het parapluplan is een goede beleidsregel doch de afwijkingsbevoegdheidsregel is niet gestoeld op beleidsregels. De RvS heeft eerder in uitspraak 201410585/1/R6/ pnt 14 gewezen dat er goede beleidsregels ten grondslag moeten liggen bij het maken van zulke regels. Regel 8.3 stond niet in het ontwerpbestemmingsplan van juni 2021 (Ruimtelijkplannen.nl). Bewust zijn de beschermingsbeleidsregels terzijde geschoven met de afwijkingsregel in regel 8.3.

Omdat het in het bestemmingsplan de effecten van zulke mogelijke toekomstige plannen niet zijn meegenomen en goede beleidsregels ontbreken, ontstaat een zeer onwenselijke ruimtelijke ordening. (Zie punt 12 provinciale verordening en hoofdstuk Verzuim)

Bouwhoogte en massaliteit, gebouwen in Endegeest en Rhijnegeest

Het Kasteel is de drager van het bestemmingsplangebied. Dit wordt duidelijk verwoord in de vele documenten zoals in de Gebiedsvisie, Beeldkwaliteitsplan, toelichting bestemmingsplan, maar ook in de diverse documenten die de beschermingen betreffen. Omliggende gebouwen dienen derhalve ondergeschikt te zijn, qua hoogte en massaliteit om de dominantie van het Kasteel te handhaven.

16. De bouwhoogten en bouwvolumen: In het Beeldkwaliteitsplan 2020 was voor de hoogte van het Kasteel uitgegaan van 27.8 meter. Nu blijkt de nokhoogte 19.0 meter en de goothoogte 12.5 meter te zijn. NB de monumentencommissie ging in zijn advies van 4 mei 21 (verslag 22 mrt 21) nog uit van de (foutieve) informatie in het beeldkwaliteitsplan van een hoogte van het kasteel van 27.5 meter. De monumentencommissie uitte toen al sterke twijfel over de bouwhoogten en bouwvolumen. Bijlage 20 laat ook optisch zien hoe “klein het Kasteel wordt”. Hier klemt des

temeer dat er niet een goede landschappelijke waardenstudie is uitgevoerd. Bijlage 15 laat de enorme toename (bijna verdrievoudiging) van het bestaande bebouwd vloeroppervlak zien. Deze enorme toename zal het karakter, sfeer en aanzicht van het landgoed Endegeest ten nadele veranderen. Dit is strijdig met de strekking van de provinciale verordening en de andere beschermingen.

Economische uitvoerbaarheid en behoefte

17. Nergens in de Gebiedsvisie, noch in het Beeldkwaliteitsplan, noch in de Toelichting wordt duidelijk gemotiveerd, m.b.t. tot het toestaan van substantiële extra bouwvolume toegekend aan de Oudendal Groep, in combinatie met wezenlijke functieruiming ter plaatse van kasteel en bijgebouwen, of het Bestemmingsplan, voor wat de ontwikkelingen op het landgoed Endegeest, de komende 10 jaar, wel economisch uitvoerbaar kan zijn. In de Toelichting sectie 7.1 van het Bestemmingsplan wordt letterlijk (!) het volgende vermeld:

“Het kostenverhaal, met betrekking tot de bouwplanontwikkelingen, ten aanzien van het bestemmingsplan "De Geesten" is verzekerd middels anterieure overeenkomsten. De gemeente heeft een anterieure overeenkomst gesloten met de ontwikkelaars, zijn de enige eigenaren van de betreffende ontwikkelgebieden in het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan. De gemeentelijke kosten worden op basis van de overeenkomst verhaald op de ontwikkelaars/eigenaren. Op basis van de anterieure overeenkomsten is het onderhavige bestemmingsplan economisch uitvoerbaar.”

ECLI:NL:RVS:2017:1662 zegt echter dat het kosten verhaal niet hetzelfde is als economische uitvoerbaarheid voor de komende 10 jaar. De projectontwikkelaar heeft nimmer duidelijk gemaakt wat hij wil met dit gebied. Ook een WOB verzoek dat de Stichting Behoud Wilhelminapark en Geesten gedaan heeft brengt geen klaarheid. De anterieure overeenkomst is geheim. De opmerking in de toelichting van het bestemmingsplan is oncontroleerbaar voor de inwoners van Oegstgeest. De Wethouder heeft ook geen duidelijkheid gegeven over de toekomstmogelijkheden behalve dat er “mogelijk” een PTSS-kliniek gevestigd wordt. Opvallend is ook dat in het bestemmingsplan een breed scala aan bestemmingen gegeven wordt. Ook werd met de tijd deze lijst steeds langer.

Er dient duidelijk gemaakt te worden dat voldaan wordt aan de wettelijke eis dat het bestemmingsplan de komende 10 jaar economisch uitvoerbaar is en/of er reële markt vraag is. De

afgelopen jaren stonden en staan de genoemde gebouwen op Landgoed Endegeest leeg en te huur terwijl notabene juist Rivierduinen bouwruimte op het landgoed Endegeest zoekt.

In de ladderonderbouwing wordt de behoefte van diverse functies behandeld. De ladderonderbouwing is volgens de analyse ladderonderbouwing (bijlage 21) niet juist ten aanzien van horeca en hoger onderwijs. Voor beide functies is bij juiste toetsing en berekening geen behoefte en dienen deze functies geschrapt te worden uit Maatschappelijk -2

[Eenduidigheid van naamgeving hoofdgroepen Zorgwonen/Maatschappelijk-2](#)

18. In artikel 2 van de ministeriële Regeling Standaarden Ruimtelijke Ordening is bepaald dat de planwetgever – veelal de gemeenteraad – bestemmingsplannen moeten vormgeven en inrichten overeenkomstig de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplan 2012 (SVBP).

Ten behoeve van de eenduidigheid in de naamgeving en digitale verbeelding van bestemmingsplan is een functielijst opgesteld die als separate bijlage naast de SVBP van toepassing is. In deze functielijst wordt voor een aantal functies een vaste hoofdgroep (bestemming) voorgeschreven.

Zorgwonen wordt in het Bestemmingsplan de Geesten genoemd onder Maatschappelijk en Maatschappelijk-2. Volgens de indeling van SVPB moet het echter onder de hoofdgroep Wonen geschaard worden. De bestemming wonen werd door de Raad eerder afgewezen.

Maatschappelijk-2 is een nieuw bedachte hoofdgroep, In deze hoofdgroep is ook. 'Life Science & Health' begrepen. Een aanduiding volgens de bijlage bij het Bestemmingsplan (Bijlage 22 Staat van Instellingen en Bedrijven 'Life Science & Health') voor een zuiver bedrijventerrein. Bedrijven kennen niets Maatschappelijks. De aanduidingen zorgwonen en Maatschappelijk-2 zijn niet alleen onjuist maar ook uiterst misleidend.

Eenduidigheid, bedoeld volgens bovenvermeld artikel 2 is derhalve ver te zoeken en dient volgens de Stichting Behoud Wilhelminapark en Geesten aangepast te worden, met alle consequenties van dien.

[Procedurele fouten](#)

19. Niet alle op de zaak betrekking hebbende stukken zijn gedurende de gehele zienswijzentermijn ter inzage gelegd

De Stichting Behoud Wilhelminapark en Geesten wijst u op het feit dat er in de bijlagen bij het raadsvoorstel d.d. 26 oktober 2021 (hier aangehecht als bijlage 23) aangepaste, dan wel nieuwe

bijlagen bij het bestemmingsplan zijn toegevoegd (pagina 4). Zie hiervoor de onderstaande uitsnede.

- **Aangepaste/nieuwe bijlagen bestemmingsplan**
 - Bijlage 2 BP - Beeldkwaliteitsplan De Geesten 2021
 - Bijlage 4 BP - Ladderonderbouwing
 - Bijlage 11 BP - Quickscan wet Natuurbescherming
 - Bijlage 13 BP - Besluit Hogere waarden
 - Bijlage 14 BP - M.e.r. notitie
 - Bijlage 15 BP - Besluit vormvrije m.e.r.- beoordeling
- **Nota van Wijziging en Beantwoording zienswijzen bestemmingsplan De Geesten**

Op grond van artikel 3:11, eerste en derde lid Awb is het bestuursorgaan verplicht het ontwerp van het te nemen besluit, inclusief de daarop betrekking hebbende stukken die redelijkerwijs nodig zijn voor een beoordeling van het ontwerp, ter inzage te leggen gedurende een termijn van zes weken.

De bovengenoemde rapporten betreffen op de zaak betrekking hebbende stukken die redelijkerwijs nodig zijn voor de beoordeling van het ontwerpbestemmingsplan. Nu het ontwerpbestemmingsplan “De Geesten” op 25 juni 2021 tot 6 augustus 2021 ter inzage is gelegd, en deze bijlagen pas bij het raadsvoorstel d.d. 26 oktober 2021 zijn ingebracht zijn de voornoemde stukken buiten de termijn ingebracht en dus niet op de juiste wijze ter inzage gelegd.

Het eerder ter inzage leggen van de stukken had de Stichting Behoud Wilhelminapark en Geesten de mogelijkheid geboden om hier zorgvuldig op te reageren. Het is de Stichting niet duidelijk geworden waarom deze stukken niet eerder ter inzage zijn gelegd, noch heeft het college dit op enige wijze gemotiveerd. Sterker nog het werd de Stichting verboden nog een andere zienswijze in te dienen (Bijlage 24) Dit klemt temeer nu de Stichting constateert dat onder meer de Quickscan dateert van 4 oktober 2021, het Besluit hogere waarden Wet geluidhinder dateert van 24 september 2021, het Akoestisch Onderzoek De Geesten dateert van 21 mei 2021, de Notitie m.e.r.-beoordeling dateert van 14 september 2021, het Beeldkwaliteitsplan dateert van 29 oktober 2021 en de Notitie onderzoek stikstofdepositie dateert van 13 september 2021.

Geconcludeerd moet worden dat de Stichting Behoud Wilhelminapark en Geesten ten onrechte onvoldoende mogelijkheid is geboden om een zienswijze te formuleren op deze documenten. Tevens is hiermee aan andere belanghebbenden de mogelijkheid ontnomen om op deze nieuw ingebrachte stukken te reageren.

Een zienswijze moest volgens de bekendmaking geadresseerd worden aan de Raad. Standaard worden altijd de brieven aan de Raad opgenomen in de agenda onder het punt ingekomen stukken zodat ook inwoners die brieven kunnen zien. Er werden slechts ca 6 zienswijzen op deze wijze bekend gemaakt. De ander zienswijzen waren niet te zien voor de inwoners Het ontbreken van de volledige tekst van een zienswijze maakt het onmogelijk om goed te reageren. Ook andere meningen van andere zienswijze indieners kan zo niet meegenomen worden in een beroepsschrift aan de Raad van State.

Opmerkelijke zaken

Dan nog een aantal opmerkelijke zaken die verband houden met vertrouwen en ergernissen en o.i. niet mogen ontbreken:

20. Op 28 mei 2019 herformuleert de Gemeenteraad van Oegstgeest een raadsvoorstel (bijlage 25). Het bestemmingsplan voldoet op een aantal punten niet door de Raad gestelde voorwaarden. (Groen gemarkeerd)
 - i) Het bestemmingsplan is niet geïntegreerd. Overgeest is niet geïntegreerd in het plan.
 - ii) De functie Maatschappelijk-2 bevat Naarst Maatschappelijk nu ook zorgwonen en bedrijven (Bijlage 22 - Staat van instellingen en bedrijven life science en health).
 - iii) Kwalitatieve vertrekpunt: er moet verbetering te zien zijn van de beeldkwaliteit.Een Raad mag weliswaar terugkomen op besluiten maar in het kader van het rechtszekerheidsbeginsel mag tot op zijn minst verwacht worden dat de Gemeentelijke overheid de regels consequent en juist toepast. In het onderhavige bestemmingsplan is dat niet gebeurd.
21. Eén zienswijze – van de Bomenbond Rijnland- is niet meegenomen in de beantwoording van zienswijzen. Deze was, zo bleek tijdens de bespreking in de raadscommissie vergadering, kwijt. Er heeft nog beantwoording plaats gevonden vóór de Raadsvergadering. De beantwoording heeft zich echter onttrokken aan openbaarheid en is ook niet opgenomen in de Nota van Wijziging en Beantwoording van zienswijzen.
22. Het schoolgebouw waar vroeger de Julianaschool was gevestigd aan de Endegeesterstraatweg 1-3 en het naastgelegen parkeerterrein is middels een koop en anterieure overeenkomst verkocht door de projectontwikkelaar aan de Gemeente Oegstgeest. Deze gronden, maar ook de gronden en gebouwen er tegenover waren eerst eigendom van Rivierduinen (zorginstelling). Zij hebben deze

gronden in 2017 verkocht. Ook de Gemeente heeft toen geboden op de school. (Zie eerste taxatierapport bijlage 26a) Het naastgelegen Parkeerterrein is apart verkocht. De grond/gebouwen maken deel uit van Rhijngeest. Al deze gronden zijn in 2017 echter verkregen door Oudendal, de projectontwikkelaar.

Sinds 2017 loopt er de procedure het bestemmingsplan te wijzigen. De projectontwikkelaar is intensief met de Gemeente in de weer om voor zijn deel in Endegeest (het grootse deel van Landgoed Endegeest) en Rhijngeest meer "ontwikkelingsruimte" te verkrijgen. De Gemeente heeft met Oudendal een (geheime) anterieure overeenkomst afgesloten. Uit een WOB verzoek heeft de Stichting Behoud Wilhelminapark en Geesten geleerd dat de School en naastgelegen Parkeerterrein op basis van taxatiewaarde verkocht zou worden aan de Gemeente. De Gemeente heeft namelijk belangstelling om op deze locatie een nieuwe school (Leo Kannerschool VSO) te vestigen. Er zijn vele geheime raadsvergaderingen geweest en voor de inwoners is uiterst onduidelijk welke afspraken er precies gemaakt worden/zijn in het kader van het nieuwe bestemmingsplan en welke belangen er precies gediend worden.

Omdat de financiële regels voorschrijven dat voordat zo'n transactie gedaan wordt eerst door de raad budget vrijgegeven moet worden en voor zo'n vrijgave een taxatie dient te geschieden is Basis BV gevraagd een taxatie uit te voeren. Zowel voor de eerste poging in 2016 de school te verwerven als nu in 2021

Basis BV is voor de projectontwikkelaar Oudendal al jaren actief om gebouwen van Endegeest te verhuren. Mogelijk waren zij ook al eerder betrokken bij ander vastgoed van deze Projectontwikkelaar. Derhalve is Basis BV werkzaam voor Oudendal en is dus geen onafhankelijke taxateur. Wij wijzen ook op het briefhoofd van het taxatierapport.

De taxatierapporten zijn bijgesloten (Bijlage 26a en 26 b.). Opmerkelijk is dat beide rapporten "per ongeluk" door de Gemeente kortstondig op haar zijn site gezet. Zowel het eerste rapport van december 2016 als het tweede rapport. Attente inwoners hebben toen zowel in 2016 als nu, meteen deze rapporten gedownload. Intussen zijn ze weer van de site afgehaald. Doch beide taxatierapporten zijn wel geheim verklaard door de Raad!

De Stichting heeft ook ingesproken op een raadsvergadering. (Bijlage 27). Opvallend is het enorme verschil (een factor 3) tussen beide taxaties (Pagina 6 in Bijlage 26a en pagina 5 in Bijlage 26b). Voor

ons is dat verschil niet te verklaren, zeker niet als gekeken wordt naar de paragraaf “marktinformatie en courantheid” (pagina 21 resp. 15 in bijlage 26a resp. 26b). Immers de bestemming van de bestaande gebouwen en de grond zijn en blijven Maatschappelijk. De taxatie op basis van de kantorenmarkt in het laatste taxatierapport is o.i. misplaatst. De gebouwen van Endegeest, direct tegenover Rhijngeesterstraatweg 1, nu eigendom van Oudendal, staan al jaren leeg en zijn ook Maatschappelijk. Dus er is geen bonanza op deze markt in Oegstgeest. Ook wijzen wij u erop dat de gebouwen op Rhijngeesterstraatweg 1 het laatst in gebruik waren als polikliniek van Rivierduinen (een zorg instelling) en niet als kantoor.

Opmerkelijk is ook de laatste alinea van de opdracht (ook verkregen door een WOB-verzoek) aan de taxateur. Die alinea luidt letterlijk: *“De rapportage dient eerst in concept plaats te vinden. Dat concept wordt besproken door gemeente in samenspraak met Oudendal. Vervolgens wordt van u een definitief rapport verwacht.”*. Die alinea roept veel vragen op.

De Raad heeft uiteindelijk een amendement afgestemd waarin om een hertaxatie werd gevraagd. De Raad heeft besloten tot aankoop van de school en het parkeerterrein.

Wij vinden dat de Raad hier wederom een ernstige fout heeft gemaakt en niet prudent met belastinggeld omgaat. Kennelijk was de positie van de wethouder belangrijker. Wij verzoeken u ook dit besluit van de Gemeenteraad te schorsen omdat een factor 3 in verhoging van Maatschappelijk onroerend goed in ca 2.5 jaar niet alleen op raadselachtige gronden getaxeerd is maar ook niet aannemelijk is. Bovendien heeft het ook een belangrijke relatie met het bestemmingsplan de Geesten.

23. Op 11 juni 2020 heeft de burgemeester een anterieure overeenkomst getekend met de Oudendal groep. Die overeenkomst ging vooraf aan de publicatie van het eerste – en later teruggetrokken ontwerpbestemmingsplan de Geesten. De inhoud van die overeenkomst is geheim. Uit openbare raadsvergaderingen is wel gebleken dat die ondertekening in strijd was met een eerder unaniem genomen besluit van de Raad. “Wonen in Endegeest” werd door de raad in het bestemmingsplan niet geaccepteerd, terwijl dat blijktens die raadsvergaderingen wel in die overeenkomst stond. De verantwoordelijk wethouder trad af. Drie maanden daarna werd hij weer benoemd als wethouder met andere portefeuille. Het geldig blijven van die overeenkomst heeft gedurende de looptijd van het maken van het uiteindelijke bestemmingsplan naar onze mening een grote rol gespeeld. Onduidelijk is of en hoe de projectontwikkelaar op enige manier gesauveerd is. Heeft die taxatie daar mee te maken? Een goede analyse van de geheime anterieure overeenkomst(en?) kan alleen

klaarheid brengen. De Stichting heeft indertijd de commissaris van de Koning gevraagd onderzoek te laten doen. (Bijlagen 28a en 28b). In de tijd tussen schrijven aan en antwoord van de CdK zat precies het “weer lijmen” van de coalitie.

24. Participatie: Totaal zijn er 2 avonden geweest waar bewoners inbreng mochten hebben. Dat was helemaal vooraan in het traject. Op 18 december 2019 is er nog een keer een informatieavond geweest. De uiteindelijke plannen zijn helemaal anders dan op de eerste avonden besproken was. De Stichting heeft meerdere malen gepoogd met de 3 opeenvolgende verantwoordelijk wethouders in gesprek te komen en aangeboden mee te denken. De 2e maal werd ons te verstaan gegeven dat de wethouder “doelbewust niet met ons wilde praten” - zo zei hij. “Jullie doen het maar met de Raad” zo zei hij. Dat was toen daarna voor de Stichting aanleiding middels een WOB verzoek (maart 2020) om diverse documenten op te vragen. De gerechtelijke procedure loopt nu nog steeds. Het college weigert de opgevraagde projectmanagement verslagen te geven of zegt dat ze niet bestaan - dat is op zich ook al opmerkelijk voor zo'n groot project. Ook is er o.i. veel te veel weggelakt. Eerder had de bezwarencommissie al geconstateerd dat in enkele documenten te veel (belangrijke) informatie was weggelakt. Zij heeft zich niet uitgesproken of zij alle documenten heeft gecontroleerd.
25. Tweemaal werd een gebiedsvisie ter inzage gelegd. De eerste maal mochten bewoners vragen stellen. Ze kregen slechts 48 uur de tijd hiervoor. Het resulteerde in 38 bladzijden vragen. De 2^e maal kregen de bewoners 5 dagen de tijd om een insprek reactie voor te bereiden.....
26. Ondanks het feit dat – zeer ongebruikelijk - precies in de zomervakantie het ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd zijn er zijn 17 zienswijzen ingediend. (Zie nota van Wijzigingen en Beantwoording van Zienswijzen; ruimtelijkplannen.nl, Bestemmingsplan de Geesten). Slechts op een enkel punt is het bestemmingsplan daarmee gewijzigd. Doch niet op het essentiële punt – de beschermingen-. De beantwoording -reactie- op de door de indieners gegeven punten van bezwaar zijn zeer marginaal beantwoord en “weggeschreven”. Vooral de antwoorden op het rapport van de Stichting in Arcadië zijn opmerkelijk en onvolledig beantwoord. De Raad is derhalve niet adequaat geïnformeerd.

III. Conclusie

De Stichting Behoud Wilhelminapark en Geesten vindt dat het bestemmingsplan "De Geesten" in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Deze mening is gestoeld op:

- Verzuim van het verrichten van de nodige en noodzakelijke onderzoeken, niet in acht nemen van de combinatie van beschermingen die het gebied REG geniet.
- Het ontbreken van een toekomstig beheersplan voor het Landgoed Endegeest.
- Fouten in het Verkeersonderzoek met gevolgen voor Akoestisch onderzoek, Besluit Hogere Grenswaarden Geluid en Stikstof depositie onderzoek.
- Ontbreken van juiste regelgeving bij afwijkingsbevoegdheid parkeren.
- De nodige fouten in de procedure.

Op grond van het feit dat de basis (een grondige studie naar de culturele-, natuur- en historische waarden, elk apart maar ook in combinatie met elkaar en in combinatie met de beschermingen) ontbreekt, en de nodige fouten in het bestemmingsplan dient het besluit van de Raad vernietigd te worden.

---o---

Bijlagen

-  Bijlage 1 - Bekendmaking.pdf
-  Bijlage 2 - Statuten Stichting Behoud Wilhelminapark en Geesten.PDF
-  Bijlage 3 - Overzichtstekening gebieden in het bestemmingsplan de Geesten.pdf
-  Bijlage 4 - TOELICHTING_aanwijzing Rijksbeschermdorpsgebied_297.pdf
-  Bijlage 5 - Ambitiedocument.pdf
-  Bijlage 6 - Dagvaarding tbv EGM rapport en advies monumenten cie.pdf
-  Bijlage 7 - Advies monumenten Cie_ter bespreking in Raad 11 mei 21 Oegstgeest.pdf
-  Bijlage 8 - Nog steeds geldende structuurvisie 2005-2020.pdf
-  Bijlage 9 - NNN en Landgoedbiotoop Endegeest (1).pdf
-  Bijlage 10a - Rhijngeest.pdf
-  Bijlage 10b - Rhijngeest Bos .pdf
-  Bijlage 11 - Aanvraag Gemeentelijke monumenten Endegeest.pdf
-  Bijlage 12 - TD gebouw Leidsch Dagblad 6-12-21.pdf
-  Bijlage 13 - Rapport Stichting in Arcadie.pdf
-  Bijlage 14 - Inspraakreactie P. Verhoeff Stichting In Arcadie 2021 11 11.pdf
-  Bijlage 15 - Bouwvolumen m2 en BVO.pdf
-  Bijlage 16 - Zienswijze Feltz advocaten.pdf
-  Bijlage 17 - Verkeersonderzoek.pdf
-  Bijlage 18 - Quickscan verkeersonderz de geesten1 feb 2021.pdf
-  Bijlage 19 - excerpt verkeersonderz - veranderingen.pdf
-  Bijlage 20 - Verblekende dominantie Kasteel.pdf
-  Bijlage 21- Analyse ladderonderbouwing.pdf
-  Bijlage 22 - Staat van instellingen en bedrijven life science en health.pdf
-  Bijlage 23 - Raadsvoorstel 26-10- 2021.pdf
-  Bijlage 24 - Verbod verder indiening zienswijze.pdf
-  Bijlage 26 - Amendement A 28 mei 2019 .pdf
-  Bijlage 26a - Taxatie Julianaschool + P terrein 20-04-2020.pdf
-  Bijlage 26b - Taxatie Julianaschool 6-12-2016.pdf
-  Bijlage 27 - Inspreken begrotingsraad 4 nov 21.pdf
-  Bijlage 28a - brief aan CdK.pdf
-  Bijlage 28b -Brief van CdK.pdf
-  Bijlage 29 - Statuten Bomenbond-Statuten.pdf