



Bijlage bij Gebiedsvisie De Geesten d.d. 4 mei 2021

Zijnde het advies van de Monumentencommissie Oegstgeest ten aanzien van Landgoed Endegeest

Het betreft hier de integrale weergave van agendapunt 7, van het verslag van de Monumentencommissie Oegstgeest naar aanleiding van een presentatie op 9 maart 2021 en een rondgang op 16 maart 2021. Verslag opgesteld d.d. 22 maart 2021.

Schouw Landgoed Endegeest

Ontwerpbestemmingsplan

Ruimtelijke studie naar aanleiding van diverse adviezen en zienswijzen

Schouw

Aan de hand van de plattegrond van Landgoed Endegeest van EGM Architecten, waarin de opmerkingen zijn opgenomen die tijdens de presentatie op 9 maart zijn gemaakt, heeft de monumentencommissie een rondgang gemaakt over het Landgoed als voorbereiding op haar advies, zoals dat hieronder wordt gegeven:

Algemeen Advies

- Waardebepaling van het landschap

De commissie mist de waardebeoordeling van het landschap van het landgoed. Zonder de specifieke waardebeoordeling van het landschap is het niet mogelijk de consequenties te bepalen van bouwkundige ingrepen voor deze Rijksbeschermd omgeving. De commissie adviseert dan ook een deskundige landschapsarchitect de waardebeoordeling van het landschap in beeld te laten brengen en die vervolgens vast te stellen. In het parklandschap met zijn vele indrukwekkende bomen moet dit onderzoek de basis zijn voor hoe om te gaan met het aanpassen van de structuur en het bomenbestand. Vooralsnog moet zonder de waardebeoordeling het bestaande park met bomen uitgangspunt zijn (Rijks Beschermd Dorpsgezicht).

- Maquette/Ruimtelijk model

De commissie adviseert door middel van een -eventuele virtuele- maquette het huidige landgoed in beeld vast te leggen, niet alleen voor wat betreft de aanwezige bouwmassa's, maar ook voor wat betreft het landschap met de bijbehorende -vaak beeldbepalende- bomen. Aan de hand van dit ruimtelijk model kan voor nieuwe ontwikkelingen al in een vroeg stadium de consequentie voor de omgeving in alle facetten worden bepaald en getoetst.

- Borging van Kwaliteit

Vanuit de zorg voor de omgeving op deze unieke locatie, werpt zich de vraag op hoe je de voorgestane kwaliteit borgt, die door elke betrokkene op zijn eigen wijze wordt geïnterpreteerd, en hoe je bijstuurt - mocht dat nodig zijn - op een moment dat het nog zonder al te veel consequenties kan en zonder ongewenste verrassingen achteraf? Een onafhankelijk kwaliteitsteam kan daarvoor een oplossing zijn.

- Advies om een Kwaliteitsteam in te stellen

Omdat het uiteindelijke resultaat van een gebouw in eerste instantie bepaald wordt door de kwaliteit van het ontwerp in de conceptfase is het van belang al tijdens het ontwerpproces de kwaliteit in relatie tot de bestaande omgeving geïntegreerd te bewaken. Daarom adviseert de monumentencommissie de instelling van een onafhankelijk kwaliteitsteam dat tot taak heeft vanaf het begin van de ontwerpfase de kwaliteit en de voortgang te bevorderen en te bewaken. In het kwaliteitsteam zouden de volgende disciplines -als voorbeeld- vertegenwoordigd kunnen worden:

- Vertegenwoordiger(s) van de gemeente Oegstgeest,
- Hoofdontwerper van een (deel)plan,
- De stedenbouwkundige,
- De voorzitter monumentencommissie,
- Een landschapsarchitect,

- De welstandsgemandateerde,
- Een cultuurhistoricus en
- Een burgerlid.

Het kwaliteitsteam vergadert regelmatig en rapporteert aan de wethouder. Het kwaliteitsteam kan desgevraagd ook adviseren bij de selectie van architecten.

Specifieke adviezen

Naar aanleiding van de schouw is hieronder aan de hand van de voorstellen van EGM Architecten het corresponderende advies van de monumentencommissie weergegeven:

Westelijk Bouwvlak:

- Mortuarium

Voorgesteld wordt het mortuarium te verplaatsen naar de rooilijn van het vigerende bestemmingsplan, aan de Endegeesterstraatweg. Het gebouw wordt -los van zijn huidige situering- als monument bewaard.

Positief advies

Hoewel het belang van het mortuarium mede wordt bepaald door haar locatie op het landgoed als onderdeel van het authentieke ensemble, heeft de commissie waardering voor dit initiatief en adviseert zij positief.

- Nieuw bouwvolumen westelijk bouwvlak

Achter het verplaatste mortuarium wordt voorgesteld een nieuw bouwvolumen te ontwikkelen, geheel buiten de NNN-zone. De maximale footprint van het gebouw wordt 810 m² BVO, met een goothoogte van 10,5 m en een maximale bouwhoogte van 13,5 m. Zijnde de voorgestelde hoogten uit het Ontwerpbestemmingsplan. Maximaal BVO: 3,5 x de maximale footprint (2835 m²).

Positief advies locatie

De commissie staat positief tegenover deze nieuwe locatie. Met name de terugplaatsing ten opzichte van de rooilijn aan de Endegeesterstraatweg wordt gewaardeerd.

Twijfel aan toegestaan bouwvolumen

De commissie heeft twijfels over het toegestane gebouwvolumen: met een goothoogte van 10,5 m en een maximale bouwhoogte van 13,5 m. lijkt het dat moeilijk voldaan kan worden aan de vereiste paviljoenstructuur, die een ondergeschikte relatie met het kasteel veronderstelt. De vrees bestaat dat bij het nieuwe gebouw een -niet passend- stedelijk karakter de overhand gaat krijgen. Maar wellicht zijn er met toepassing van een -plaatselijk- verlaagde dakgoot en specifieke architectonische middelen toch voldoende mogelijkheden om een passend voorstel te ontwerpen. Hierbij is een toets -door het kwaliteitsteam- en mogelijke bijsturing in een vroeg stadium van essentieel belang; anders dient in de ogen van de commissie de hoogte beperkt te worden tot 10,5 m.

De nieuwe bouwmassa geeft in het ruimtelijke model van EGM Architecten een plumpe indruk.

- Oorspronkelijk westelijk kavel vervalt

Het oorspronkelijke westelijk kavel uit het ontwerpbestemmingsplan kan door bovengenoemde ingrepen komen te vervallen.

Positief advies

Het doet de commissie goed te vernemen dat hier niet meer binnen 'de Ring' gebouwd wordt.

- TD-2 locatie vervalt

De voorgestelde TD-2 locatie uit het Ontwerpbestemmingsplan, achter het bestaande TD-gebouw, komt te vervallen. De m² worden overgeheveld naar het nieuwe westelijke bouwvlak en de nieuwe gezondheidscentrum-locatie.

Advies: Nader onderzoek overwegen

De commissie gaat in principe akkoord met dit voorstel.

Maar omdat zij adviseert om het TD-gebouw niet te slopen maar te hergebruiken, kan overwogen worden ter compensatie te onderzoeken of het mogelijk tekort aan geplande m² gerealiseerd kan worden in een ondergeschikte dependance van het TD-gebouw op de geplande TD-2 locatie.

- Sloop TD-Gebouw op TD-1 locatie

Het TD-gebouw wordt in het EGM-voorstel gesloopt

Negatief Advies: TD-gebouw als monument behouden

Het TD-gebouw is recentelijk aanbevolen om te worden aangewezen als gemeentelijk monument. Daarnaast wijst het bouwhistorisch onderzoek van ELO op de uniciteit -ook nationaal- van het gebouw. Vanwege het -ook landelijke- belang van het unieke TD-gebouw, en haar onvervangbare plaats in het ensemble van het kasteel en het Weidepaviljoen adviseert de commissie het TD-Gebouw niet te slopen, maar aan te wijzen als gemeentelijk monument. Bij hergebruik kan overwogen worden ter compensatie de eventueel resterende m2 te realiseren in een ondergeschikte dependance van het TD-gebouw op de geplande TD-2 locatie.

- **Nieuw gebouw TD-1 locatie**

Op de footprint van het gesloopte TD-gebouw wordt een nieuw gebouw ontwikkeld met een goothoogte van 10,5 m en een maximale bouwhoogte van 13,5 m. Zijnde de voorgestelde hoogten uit het Ontwerpbestemmingsplan. Maximaal BVO: 3,5 x de maximale footprint.

Negatief advies

De commissie adviseert het TD-gebouw als monument te behouden en te herbestemmen. Zie hierboven.

- **Weidepaviljoen blijft behouden**

Het Weidepaviljoen blijft behouden. De serres en fietsenstallingen worden gesloopt.

Positief advies

De commissie gaat akkoord met dit voorstel.

- **Overige sloop**

In het NNN-gebied worden verder 900 m2 gesloopt:

• **Het prieel aan de Spechtlaan wordt gesloopt**

Negatief advies: niet slopen, maar behouden als monument

Dit paviljoen is in relatie tot de geschiedenis van het park als psychiatrische inrichting vanuit cultuurhistorisch perspectief van betekenis. Daarom adviseert de commissie het prieel aan de Spechtlaan vanwege zijn plaats, maat, schaal, en architectonische verschijningsvorm binnen het historisch ensemble, te behouden.

• **Het theehuis wordt gesloopt**

Positief advies

De commissie gaat akkoord met dit voorstel

• **Vuilnisopslag TD wordt gesloopt**

• **Positief advies**

De commissie gaat akkoord met dit voorstel

• **De Koolmees-schuur wordt gesloopt**

• **Positief advies**

De commissie gaat akkoord met dit voorstel

Voorstel Kavel Gezondheidscentrum

- **Behoud voormalige gymnastiekzaal als monument**

De voormalige gymnastiekzaal, in de studie aangeduid als 'kerkje', blijft als monument behouden en wordt zo veel mogelijk teruggebracht in de oorspronkelijke staat. Latere aan- en bijgebouwen worden gesloopt.

Positief advies

De commissie is blij dat dit gebouw als monument behouden blijft en gaat akkoord met het voorstel

Behoud Transformatorhuis

Het transformatorhuis, aan de Kasteellaan 1t, blijft behouden, mogelijk als gemeentelijk monument.

Positief advies

De commissie gaat akkoord met dit voorstel

- **Sloop huidige gezondheidscentrum**

Het huidige gezondheidscentrum wordt gesloopt.

Positief advies

De commissie gaat akkoord met dit voorstel

- **Nieuw gebouw kavel gezondheidscentrum**

Het bouwvlak op de kavel van het gesloopte gezondheidscentrum wordt richting het Noorden en Oosten uitgebreid. Op de ontstane L-vorm, die iets naar het Noorden verplaatst wordt, wordt een nieuw gebouw gerealiseerd met een maximale footprint van 1785 m² BVO, met een goothoogte van 10,5 m en een maximale bouwhoogte van 13,5 m. Maximaal BVO: 3,5 x de maximale footprint (6248 m²).

Advies: akkoord onder voorwaarden

De commissie kan zich voorstellen dat op dit terrein een nieuw, groter gebouw wordt gerealiseerd. Dit mag echter niet ten koste gaan van het Rijksbeschermd landschap. Deze markante locatie toont daarom bij uitstek het belang van het toetsen van een nieuw gebouw in de voorgestelde configuratie door middel van een maquette of ruimtelijk model aan de door de commissie geadviseerde landschappelijk waardebeoordeling. Op deze wijze kunnen in een vroeg stadium de consequenties van de ingreep worden getoetst.

De commissie pleit ervoor de monumentale bomen zoveel mogelijk te behouden. De bestaande voormalige gymzaal en het transformatorhuis mogen niet weggedrukt worden door de nieuwbouw. De commissie heeft twijfels over het toegestane gebouvvolumen: met een goothoogte van 10,5 m en een maximale bouwhoogte van 13,5 m lijkt het dat moeilijk volaan kan worden aan de vereiste paviljoenstructuur, die een ondergeschikte relatie met het kasteel veronderstelt; de vrees bestaat dat bij het nieuwe gebouw een -niet passend- stedelijk karakter de overhand gaat krijgen. Maar wellicht zijn er met toepassing van een -plaatselijk- (visueel)verlaagde dakgoot en specifieke architectonische middelen, zoals verticale parcellering, geleiding, horizontale gelaagdheid etc., toch voldoende mogelijkheden om een passend voorstel in te dienen. Hierbij is een toets en mogelijke bijsturing in een vroeg stadium door het kwaliteitsteam van essentieel belang; anders dient in de ogen van de commissie de hoogte beperkt te worden tot 10,5 m.

De nieuwe bouwmassa in het ruimtelijke model van EGM Architecten oogt plomp.

- **Rotatie Blauwe Tramlocatie**

Voor de Blauwe Tramlocatie -niet behorend tot de Oudendalgroep- wordt een iets groteerde opzet voorgesteld ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan, zodat deze locatie goed vrij blijft van de nieuwe en bestaande bouwvlakken.

Positief advies

De commissie gaat akkoord met dit voorstel en ziet de verdere onderzoeken hieromtrent met belangstelling tegemoet.

- **Sloop Dienstencentrum**

Het dienstencentrum, recentelijk aanbevolen als aan te wijzen gemeentelijk monument, wordt gesloopt.

Advies: ten dele akkoord; behouden van gevel + voordakvlak

De commissie stelt voor de monumentale gevel te herstellen en de verdwenen monumentale delen terug te brengen. Vanuit de Endegeesterstraatweg gaat het om een prominent beeldbepalend gebouw. Het behoud van de gevel en voordakvlak geven uitdrukking aan het historische paviljoen karakter van het landgoed. Daarom stelt de commissie voor de gevel inclusief het voordakvlak te behouden en de gevel te restaureren. Plaats van het nieuwe gebouw in het ensemble met het kasteel, en maat en schaal van dit beeldbepalende gebouw blijven zodoende zo veel mogelijk behouden. Direct aansluitend achter de behouden gevel en voordakvlak kan nieuwbouw gerealiseerd worden.

De commissie heeft er geen bezwaar tegen als dit bouwvlak aan de achterzijde proportioneel zou worden uitgebreid, als daardoor het gewenste programma mogelijk wordt.

- **Nieuw gebouw kavel Dienstencentrum**

Op de kavel van het gesloopte dienstencentrum komt een nieuw gebouw binnen de bestaande contouren.

Advies: ten dele akkoord; behouden van gevel + voordakvlak

Zie hierboven.

Aanvulling Beeldkwaliteitsplan

Op basis van hun studie dient volgens EGM Architecten het Beeldkwaliteitsplan van juni 2020 aangepast te worden. Naar verluid, zal dit aspect door de gemeente Oegstgeest nader worden uitgewerkt.

Advies

De commissie adviseert in het beeldkwaliteitsplan op te nemen dat de nieuwe gebouwen passend moeten zijn binnen de specifieke bestaande landgoed-omgeving, en dat zij daarom moeten passen binnen de paviljoenstructuur, hetgeen een logisch passende -ondergeschikte- relatie impliceert met het kasteel. Nieuwe gebouwen mogen zich niet opdringen en dienen vanzelfsprekend hun plaats in te nemen in het nieuwe ensemble met het kasteel en de bestaande gebouwen binnen het Rijksbeschermd landschappelijke gebied.

Het moet duidelijk zijn dat het ingediende Ontwerpbestemmingsplan niet per definitie de garantie biedt, dat de nieuwbouw, indien men maar binnen de aangegeven contouren blijft, automatisch voldoet aan de bovengenoemde kwaliteitseisen. Toetsing op een moment dat nog zonder al te veel kosten en zonder vergaande consequenties kan worden bijgestuurd, is hierbij van groot belang. En precies daarom adviseert de commissie een kwaliteitsteam in te stellen.

Toetsing moet plaats vinden aan de hand van een ruimtelijk model van het hele gebied, inclusief landschap.

Vervolg

De commissie is bereid dit advies nader mondeling toe te lichten.

Zij stelt het op prijs om over het vervolg zou worden geïnformeerd. De monumentencommissie is bereid in het vervolg als gesprekspartner te fungeren bij de nadere uitwerking van de plannen en wil graag haar diensten aanbieden als lid van een mogelijk voor dit gebied in te stellen kwaliteitsteam.