

## Verslag Kwaliteitsteam De Geesten

Aanwezig	<u>Kwaliteitsteam De Geesten</u> Mario Hendriks, Vereniging Dorp, Stad & Land (voorzitter en architect); Hans Lucas, Adviesburo Landschap en Onderzoek (landschapsecoloog); Freek Lugt (historicus en burgerlid); Rob van der Velden, Atelier Dutch (stedenbouwkundige). <u>Gemeente Oegstgeest</u> Florine Groenewoud (project- en beleidsmedewerker).
Afwezig	Jos van de Lindeloof, Vereniging Dorp, Stad & Land (landschapsarchitect); Wendy Regeer (projectleider).
Datum	25 oktober 2022
Zaaknr.	Z/22/155241/365678

---

### 1. Opening & welkom

### 2. Vaststelling agenda

Aan de agenda worden de volgende agendapunten toegevoegd:

- Hydrologie;
- Memo stikstofdepositie.

### 3. Vaststellen verslag 27 september 2022

Het verslag wordt vastgesteld met inachtneming van enkele tekstuele aanpassingen bij agendapunt 5.

### 4. Mededelingen & Rondvraag

- a) Agenderen kennismaking met college combineren met een volgende vergadering

Het Kwaliteitsteam (KT) maakt graag kennis met het college. Een afspraak hiertoe wordt gepland.

### 5. Update aanvullend parkeeronderzoek De Geesten

- Parkeren Poortgebouw

Het KT wenst enkele kanttekeningen te plaatsen bij het voorstel om parkeergelegenheid te creëren direct bij het Poortgebouw. Voor wat betreft het toevoegen van parkeerplaatsen aan de achterzijde van het gebouw, merkt het KT het volgende op:

Het aanwezige talud aan de achterzijde van het gebouw maakt - naar de mening van het KT - onderdeel uit van het monument. Het KT adviseert onderzoek te doen naar de grondsamenstelling van dit talud. Hans Lucas (HL) wijst er voorts op dat ontgraving gevolgen heeft voor de grondwaterstand en van invloed kan zijn op de aanpalende bomen.

Desalniettemin staat het KT niet negatief tegenover een eventueel goed ontwerp voor inpassing van parkeerplaatsen op deze plek of de noordzijde van het gebouw. Zij wijst er daarbij op dat het parkeren in principe moet worden opgelost op eigen grond en in tweede instantie wellicht de mogelijkheden aan de voorzijde van het gebouw (Endegeesterstraatweg) onderzocht kunnen te worden.

Het KT blijft van mening dat een integrale aanpak van het parkeren voor het gebied De Geesten, waarbij de verschillende eigenaren samen voorzien in een centrale (ondergrondse) parkeergelegenheid, de beste oplossing is voor het gebied.

Florine Groenewoud geeft een korte toelichting op het aanvullende parkeeronderzoek De Geesten dat de gemeente momenteel door het bureau Goudappel laat uitvoeren. Hierbij worden alle potentiële parkeermogelijkheden van het gebied in kaart worden gebracht en saldering van het historisch tekort onderzocht. Vooralsnog adviseert Goudappel geen saldering toe te passen, maar restcapaciteit in het openbaar gebied te onderzoeken. Er wordt gewerkt aan een kaart van het gebied waarbij alle parkeermogelijkheden goed in beeld komen. Het KT kijkt met belangstelling naar het definitieve rapport en 'parkeerkaart' uit.

## 6. Compenserende maatregelen kwekerij/kapschuur

Onlangs heeft een gesprek plaatsgevonden met de Provincie, Rivierduinen en de gemeente inzake het mogelijk maken van uitbreiding van het bouwvlak van de Kwekerij nu deze in NNN-gebied ligt. Namens het KT was Mario Hendriks (MH) hierbij ook aanwezig. De Provincie heeft bij dit gesprek aangegeven dat het areaal leidend is bij NNN en afwijkingen daarop goed onderbouwd dienen te worden voorgelegd aan de vakafdeling van de provincie.

HL ziet veel mogelijkheden voor kwaliteitsverbetering van het aangrenzende bos bij de kwekerij. Zo zou het bos meer open en gradiënt moeten worden. Zodat de bij landgoedbossen kenmerkende stinzenbeplanting terug kan keren. Het verwijderen van gebiedsvreemde soorten (exoten) draagt hieraan verder bij. Het bos laakt op dit punt onderhoud en HL ziet hier zeker kansen. Voorts geeft HL aan dat de kwaliteit van het NNN-gebied in De Geesten over het algemeen slecht is. Een landschappelijk, ecologisch onderzoek zou moeten plaatsvinden om de huidige kwaliteit vast te stellen en daarop kunnen compenserende maatregelen worden voorgesteld. Voorts zou het gebruik van houtskeletbouw voor de kwekerij/kapschuur een positieve bijdrage leveren aan de stikstofuitstoot. En helpt het om buiten het vogelbroedseizoen bouwwerkzaamheden te kunnen plaatsvinden. Het KT adviseert Rivierduinen op hoofdlijnen de compensatiemaatregelen in kaart te brengen en daarmee een vervolgspraak te plannen met de vakafdeling van de provincie voor een eerste voortoets of men op de juiste weg is en daarna onderzoeken en planvorming verder op te pakken.

Gelet op de directe nabijheid van het eigendom van Park Endegeest Ontwikkeling zou het KT samenwerking tussen beide partijen toejuichen teneinde een integrale natuurverbetering van het gebied te bewerkstelligen waar alle partijen het voordeel van hebben. Dit ook gelet op kritische achtergrondwaarde van de stikstofdepositie voor het gehele gebied.

## 6a. Memo stikstofdepositie

HL maakte een oplegger bij de stikstofnotitie van Bureau Waardenburg welke, samen met de afzonderlijke uitsneden van de notulen van het KT d.d. 27 september 2022 wordt gedeeld met Rivierduinen, Leo Kanner Onderwijsgroep en Park Endegeest Ontwikkeling.

7. Kennismaking overige stakeholders De Geesten: Stichting Behoud Wilhelminapark en Geesten, de heer Geluk en mevrouw Ens, Historische Vereniging Oud Oegstgeest, mevrouw Meester en de heer Coulier en de heer Van der Velde

MH geeft een introductie van het KT. Het oorspronkelijke idee voor dit team komt uit de Monumentencommissie. De Geesten is een uniek en bijzonder gebied met diverse beschermingen zoals, het Rijksbeschermd dorpsgezicht, gemeentelijke monumenten en NNN. Doel is om in een vroegtijdig stadium in gesprek te gaan met ontwikkelaars en stakeholders om te komen tot passende ontwerpen voor De Geesten. Het KT denkt mee vanaf het begin van een ontwikkeling. Anders dan bij een reguliere omgevingsvergunning-procedure, waarbij een ontwikkelaar een plan maakt en dit pas aan het eind van het ontwerpproces laat toetsen door de gemeente, op een moment dat de meeste kosten voor het ontwerp zijn gemaakt en de belangrijkste beslissingen al zijn genomen.

De actuele stikstofdiscussie is van grote invloed op De Geesten. Het gebied bevat een NNN-zone en ligt tevens op korte afstand van het Natura 2000-gebied Meijndel. Waar bij de totstandkoming van het bestemmingsplan veel zorgen waren over de volumes en architectonische uitstraling van het gebied, gaat het volgens het KT nu juist over de invloed van de stikstofuitstoot op de natuur van De Geesten bij de bouw en gebruik van het gebied. Ook het inpassen van parkeervoorzieningen voor het gebied is een belangrijk aandachtspunt. Het KT wil zich inspannen deze beide discussies integraal te voeren met alle gebiedseigenaren.

Stichting Behoud Wilhelminapark en Geesten (SBWG) maakt zich zorgen over een mogelijke belangenverstrengeling in relatie tot het voorzitterschap van MH en Vereniging Dorp, Stad & Land. Nu de Leidse burgemeester Lenferink voorzitter is van deze vereniging en gemeente Leiden grondeigenaar is in De Geesten. MH wordt ingehuurd via Stichting Dorp, Stad & Land. Ook maakt SBWG zich zorgen over de voormalige werkgever van MH, EGM, nu deze ook als architect optreedt in het gebied. Het KT hoort de zorgen van SBWG aan, waarbij MH aangeeft dat hij zijn voormalige dienstverband bij EGM destijds kenbaar heeft gemaakt bij de voorzitter van de monumentencommissie. De voorzitter van de monumentencommissie heeft dit ter kennisname aangenomen en zag hierin verder geen enkele aanleiding tot het nemen van maatregelen. Het dienstverband van MH is immers zes jaar geleden beëindigd. Er bestaat geen enkel belang tussen EGM en MH.

Burgemeester Lenferink is voorzitter van de **Vereniging** Dorp Stad en Land. Overigens hebben meerdere burgemeesters van de deelnemende gemeenten zitting in het bestuur van de Vereniging; de Vereniging is immers door de deelnemende gemeenten opgericht. De **Stichting** Dorp stad en Land is de uitvoerende maatschappij. MH is door de **Stichting** Dorp Stad en Land als onafhankelijk adviseur ingehuurd.

Tussen burgemeester Lenferink en MH enerzijds en de advisering voor de gemeente Oegstgeest - lid van de Vereniging - door MH anderzijds, bestaat geen enkel belang en dus ook geen enkele (schijn van) belangenverstremming.

Rob van der Velden geeft aan dat hij als opsteller van de Gebiedsvisie deelneemt aan het KT, een gebruikelijke constructie in het vakgebied. Vanuit zijn expertise en kennis van het gebied kan hij zaken uit de Gebiedsvisie duiden bij planvorming.

HvOO geeft aan het belangrijk te vinden dat het bijzondere karakter van De Geesten zoveel mogelijk in stand gehouden zou moeten worden.

Zij is van mening dat de in het vastgestelde bestemmingsplan toegestane bouwvolumes hier afbreuk aan doen en tekende daarom bezwaar aan bij de Raad van State. HvOO stipt voorts het belang van de nieuwe Omgevingsvisie aan voor Oegstgeest en blijft graag als gesprekspartner betrokken bij De Geesten.

De heer Van der Velde geeft aan – ondanks veelvuldig overleg en contact met de gemeente en Leo Kannerschool – geen andere mogelijkheid te zien dan bezwaar aan te tekenen tegen het bestemmingsplan. Hij is van mening dat de nieuwe VSO Leo Kanner te dicht tegen de gezamenlijke perceelgrens wordt aangebouwd.

MH geeft aan dat het KT gaat voor de best mogelijke oplossingen voor De Geesten, de kaders daarbij zijn weliswaar het bestemmingsplan. Maar als een goed plan niet past binnen de regels van het bestemmingsplan, kan het KT hier anders op adviseren richting het college.

MH geeft aan dat op dit moment actuele ontwikkelingen in het gebied zijn: een zorgwonen-complex aan de Goudvinklaan en herontwikkeling van de kwekerij. Beiden van Rivierduinen.

Aanwezigen spreken af minimaal eenmaal per jaar een gezamenlijk overleg te plannen met deze groep stakeholders. Daarbij zijn partijen altijd welkom tussentijds urgente punten aan te brengen bij de projectleider voor agendering. HvOO stelt het daarbij op prijs als na uitspraak van de Raad van State op de beroepsprocedure een vervolgoverleg wordt gepland.

Vergaderingen van het KT zijn in principe openbaar. Wel stelt het KT het op prijs als belangstellenden zich vooraf aanmelden bij de projectleider en houdt het KT zich het recht voor agendapunten in beslotenheid te bespreken. Vergaderingen vinden doorgaans de laatste dinsdag van de maand plaats in het gemeentehuis vanaf 11.00 uur.

Het KT brengt jaarlijks verslag uit van haar werkzaamheden en de ontwikkeling van het gebied De Geesten. Dit wordt aan de gemeenteraad gestuurd.

8. Agendapunten volgende vergadering (22 november 2022)

- Hydrologie
- Compenserende maatregelen kwekerij/kapschuur

9. Sluiting

De vergadering wordt om 14.00u gesloten.

<b>Actiepunten</b>		<b>Wie</b>	<b>Datum</b>
1.	Plannen kennismaking Kwaliteitsteam met college	Projectteam	
2.	Terugkoppelen advies KT mbt Kwekerij/Kapschuur aan Rivierduinen	Projectteam	
3.	Toezenen stikstofnotitie met oplegger aan gebiedseigenaren	Projectteam	
4.	Jaarlijks overleg met stakeholders opnemen in de planning	Projectteam	