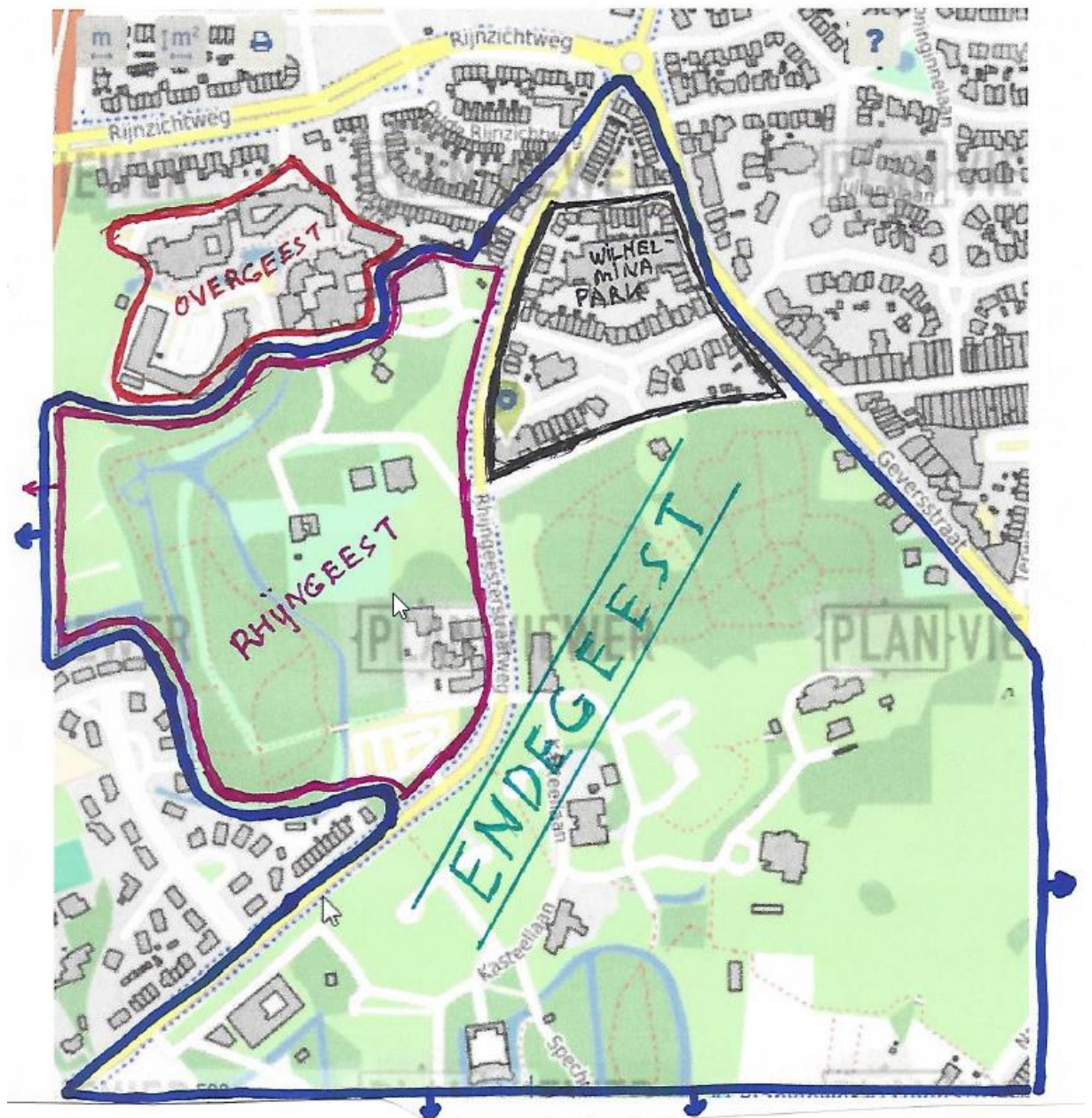




## Flip FLOP beleid Overgeest

20 februari 2021



— Begrenzing Rijks Beschermd Dorpsgezicht



## Inhoud

1. Samenvatting .....	3
2. Historie.....	4
3. Structuurvisie 2005-2020.....	7
4. Lokale toepasselijke kruimelregeling.....	8
5. Afwegings criteria .....	9
6. Ontbrekende afwegingen .....	13



## 1. Samenvatting

De Stichting Wilhelminapark en Geesten stelde zich van meet af aan op het standpunt dat ontwikkelingen in Overgeest moeten passen bij de maat van het gebied, de ontsluitingsmogelijkheden en de directe nabijheid van het Rijks beschermd dorpsgebied. Dat is de kern van de problematiek.

Wij zijn niet tegen statushouders doch de enorme aantallen genoemd in de brief zijn niet proportioneel met de omgeving. Dit gelet op, de direct aangrenzende wijk, de ca 125 bewoners van het Wilhelminapark. Goede sociale controle is dan ook niet mogelijk. De achteraf ligging van het terrein waarop Rhijngeesterstraatweg 13 C zich bevindt is een issue. De ene ontsluiting is niet veilig en niet berekend op zulke grote aantallen mensen met bijbehorend verkeer. Er zijn niet genoeg parkeerplaatsen.

Zorg voor goede sociale inbedding van deze groep. Simpel gezegd: statushouders in een hok stoppen, alles overlaten aan het COA, en verder niets doen is bij lange na niet goed genoeg. De gemeente heeft een taak/verplichting/verantwoordelijkheid om deze groep, die immers extra aandacht nodig heeft, goed te begeleiden. Dat moet terug te zien zijn in de Gemeentelijke begroting. Zo niet dan gebeurt er ook niets. Wij vinden dit vanuit de verantwoordelijkheid die wij als inwoner van Oegstgeest voelen.

### **Beleid Overgeest**

Uit deze raadsmededeling blijkt eens te meer hoe zwak het beleid is van de Gemeente ten aanzien van Overgeest. Wij vinden dat er consistent gehandeld moet worden. Vanuit die consistentie geredeneerd is het plan met die grote aantallen van de statushouders/spoedzoekers niet in lijn met eerder geformuleerd beleid.

Wij blijven dan ook bij ons standpunt om voor Overgeest met beide betrokken eigenaren een duidelijk plan te creëren voor woningbouw. De hoeveelheid bebouwing moet goed passen bij de "maat" van het gebied en vooral de ontsluiting(en). Wij vinden dat de tot nu toe naar voren gebrachte plannen uitblinken in wensdenken en niet in realisme.

### **Vertrouwen**

Het is (of wordt) voor ons als omwonenden steeds moeilijker nog vertrouwen te houden in ons gemeentebestuur, omdat het inmiddels bewezen heeft steeds veel te beloven, maar elke keer weer andere dingen te doen.

Wij doen een beroep op de Raad nu eindelijk eens een keer consistent te besluiten en vast te houden aan eerdere plannen voor Overgeest (maar dan in de juiste maat).



## 2. Historie

- Het vigerende bestemmingsplan Wilhelminapark en Geesten dateert uit 2010.
- Op 16-09-2016 (datum aanvraag omgevingsvergunning) speelde een discussie over een mogelijk asielzoekerscentrum. Dit werd uiteindelijk afgeblazen omdat het COA zich ineens terugtrok. De procedure is toentertijd niet geheel doorlopen in de Raad.
- 28 nov 2017 tekent de Gemeente Oegstgeest een haalbaarheidsovereenkomst met Rivierduinen en Centrum40-45 (Arq) om te komen tot verandering bestemming van Overgeest naar “wonen”. De bedoeling is om huizenbouw te realiseren. De eigenaren spendeerden ruim 150k aan allerlei onderzoeken.
- In februari 2018 werd er een concept gebiedsvisie neergelegd voor Overgeest. Het ging om ca 80 woningen. Twee ontsluitingen: één aan de Rhijngeesterstraatweg en één aan de Rhijnzichtweg. Er zijn diverse zienswijzen ingediend doch er is nimmer vervolg gegeven door de Gemeente aan verdere afhandeling. Zienswijzen van indieners zijn niet eens beantwoord.
- In 2019 is er veel discussie geweest omdat het bestemmingsplan voor de Wilhelminapark en Geesten herzien moest worden én omdat projectontwikkelaar Oudendal vergaande plannen had met Endegeest om tot een nieuw bestemmingsplan komen.
- Op 28 mei 2019 is er in een raadsvergadering een nota van uitgangspunten aangenomen. Hieruit de volgende teksten betreffende Overgeest:
  - *Bebouwing Overgeest: aanhelen park Rhijngeest en versterken vrije ligging gemeentehuis, behoud slagenlandschap (smalle stroken) en herstel waterstructuur. Bebouwing in slagenlandschap mogelijk intensiever, dan in parklandschap.”*
  - *De ondergrond en het landschap vormen de belangrijkste waarden van de plangebieden*
  - *Endegeest en Overgeest waarbij behoud en waar mogelijk verbetering van deze kwaliteiten leidend zijn en dus voorop staan.*
  - *Eventuele veranderingen in bebouwing en gebruik zullen geen bedreiging of een risico vormen voor de bestaande kwaliteiten en passen binnen de voorwaarden/beperkingen die door kaders als het Rijksbeschermd Dorpsgezicht, de Provinciale erfgoedlijn landgoederenzone Zuid-Holland en het Natuurnetwerk Nederland worden gesteld.*
  - *Behoud en versterking van het groene karakter inclusief daarmee samenhangende belangrijke waarden die als biodiversiteit en rust.*
  - *(Auto)mobiliteit heeft een limiterende rol voor wat betreft de ontwikkelingsmogelijkheden, opdat de (auto)mobiliteit op het interne en omringende wegennet beheersbaar blijft en niet zal resulteren in een overlast-gevende toename van verkeersintensiteit.*
  - *Een eenduidige inrichting van wegen, fiets- en wandelroutes zal bijdragen aan de samenhang tussen de gebieden.*

En verderop :



- *Deelgebied Overgeest*  
*Programma Overgeest:*
  - *Wijziging van de huidige functie maatschappelijk naar de functie wonen is mogelijk indien woningbouw plaats biedt aan verschillende doelgroepen, waaronder midden huur voor doorstromers vanuit bestaande sociale huur, sociale huur, en koop voor starters, ouderen en specifieke woonvormen.*
  - *Bebouwing Overgeest:*
  - *Aanhelen park Rhijngeest en versterken vrije ligging gemeentehuis.*
  - *Behoud en waar mogelijk herstel slagenlandschap (smalle stroken).*
  - *Herstel waterstructuur.*
  - *Bebouwing aan de kant van het slagenlandschap kan mogelijk intensiever zijn dan in een parklandschap.*
- Op 13 juni 2019 besluit de Gemeenteraad Oegstgeest tot een voorbereidingsbesluit voor Overgeest en Endegeest met onder andere de volgende tekst:  
*“Aanleiding voorbereidingsbesluit*  
*Voor Endegeest en Overgeest heeft de gemeenteraad op 28 mei jl. de Nota van Uitgangspunten De”Geesten vastgesteld. Het college zal nu een gebiedsvisie opstellen voor het gehele gebied Wilhelminapark en Geesten. Direct daarna zal een bestemmingsplan worden opgesteld. Het college zal zich inspannen om binnen een jaar een ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen.*  
*Om de gebieden - zolang deze procedures lopen en een nieuwe bestemmingsplan nog niet in ontwerp ter inzage ligt – te beschermen tegen ongewenste ontwikkelingen is voor deze gebieden een voorbereidingsbesluit genomen.”*
- Op 13 juni 2020 werd een ontwerpbestemmingsplan de Geesten gepubliceerd. Dit betreft echter uitsluitend Endegeest. Overgeest wordt in dit ontwerpbestemmingsplan uitdrukkelijk uitgesloten. In eerdere besprekingen werd gezegd en dat er voor Overgeest op later datum een postzegel bestemmingsplan zou komen.
- Op 14 feb 2020 wordt er door het College een beleidsregel omtrent afwijkingsbevoegdheid kruimelgevallen Endegeest en Overgeest gepubliceerd en ter info aan de Raad gestuurd.
- Ca feb/maart 2020 koopt Wieglija Beheer BV de gebouwen 13a..c van Rivierduinen. De belangen van schapenboer pachter Heemskerk ten aanzien van recht van uitgang en recht van Overpad worden geschaad en niet opgenomen in de koopovereenkomst.
- Op 24 april 2020 komt het College met het plan, bij de presentatie van de gebiedsvisie de Geesten om 120 huizen te bouwen in Overgeest. De bevolking kreeg 1 week-end de tijd om vragen te stellen. Overgeest verdwijnt naar de achtergrond, zij het dat in het kader van de woonvisie diverse discussies plaats vinden in de Raad. Het gaat daarbij voornamelijk over de verdeling van de doelgroepen. Diverse keren wordt door de wethouder gemeld dat er tzt een postzegelbestemmingsplan voor Overgeest gaat komen
- Op 13 juni 2020 werd een ontwerpbestemmingsplan de Geesten gepubliceerd. Dit betreft echter uitsluitend Endegeest. Overgeest wordt in dit ontwerpbestemmingsplan uitdrukkelijk niet opgenomen. In eerdere besprekingen werd gezegd en dat er voor Overgeest op later datum een postzegel bestemmingsplan zou komen.
- Op 11 September 20 presenteert de coalitie een nader coalitieakkoord waarin staat:



*"Aangezien Overgeest conserverend is bestemd en in de tussentijd zowel de woon- als gebiedsvisie zijn vastgesteld, kiest de coalitie er voor om zich te richten op een haalbaarheidsonderzoek voor Overgeest. Op basis van de uitgangspunten uit voornoemde visies, zal de economische en programmatische uitvoerbaarheid worden getoetst. Indien dit onderzoek de haalbaarheid voor 120 additionele woningen aangeeft, volgt een postzegelbestemmingsplanprocedure.*

- Op 25 aug 30 sept en 16 dec 2020 zijn er publicaties in de Oegstgeester Courant over vergunningaanvragen, verlenging resp. weigering van een omgevingsvergunning voor Rhijngeesterstraatweg 13C.
- Op 17 feb 2021 wordt er een Raadsmededeling rondgestuurd waarin melding gemaakt wordt van plannen om statushouders, ex-gedetineerden, ex-verslaafden en gescheiden mensen en eventueel studenten te huisvesten.



### 3. Structuurvisie 2005-2020

De nog **steeds geldende** Structuurvisie 2005-2020 vermeldt het volgende over het Bestemmingsplan gebied Wilhelminapark en Geesten:

p.21:



Park - Rhijngeest	
GW	Geen ontwikkelingen buiten bestaande plannen
VP	Geen ontwikkelingen buiten bestaande plannen
Wo	Geen ontwikkelingen buiten bestaande plannen
We	Geen ontwikkelingen buiten bestaande plannen
Vo	Geen ontwikkelingen buiten bestaande plannen

Op pagina 46 is het volgende te vinden:

#### 1. Wonen in Het Park

*Dit gebied wordt voornamelijk ingevuld door het park van Rhijngeest en de natuur rond Endegeest. Het grasland aan de oostelijke en de zuidelijke zijde van het gebied (het 'Landje van Bremmer' en het weiland langs de Wassenaarse weg) heeft historisch natuurlijke waarde, net als de parken. Het beleid hiervoor is gericht op conserveren. Dit geldt ook voor de woningen rond het Wilhelminapark, de Oude Rijnzichtweg en de Dirk van Swietenlaan. Het landgoed Endegeest fungeert als zorgvoorziening met bijbehorende wooneenheden. Nieuwbouw is mogelijk door herstructurering van verouderde bedrijfslocaties, voornamelijk aan de Rhijngeesterstraatweg. De gewenste ontwikkelingsrichting is beschreven onder 'wonen aan Rijnzicht'.*



## 4. Lokale toepasselijke kruimelregeling

De beleidsregel van B&W omtrent afwijkingsbevoegdheid kruimelgevallen Endegeest en Overgeest dd 14-02-2019 zegt het volgende:

<http://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/XHTMLoutput/Actueel/Oegstgeest/CVDR621370.html>

*“De gemeenteraad van Oegstgeest heeft aangegeven het niet wenselijk te vinden om voor bepaalde gebieden het gebruik van gronden ingrijpend te wijzigen. Het betreft gebieden met bijzondere bebouwing gelegen in of aan de rand van het beschermd dorpsgezicht van de gemeente Oegstgeest welke nu een maatschappelijke bestemming hebben. Het wijzigen van het gebruik zou alleen mogelijk moeten worden door het opstellen van een nieuw bestemmingsplan met een brede en zorgvuldige afweging van de ruimtelijke consequenties van deze wijzigingen.*

*Burgemeester en wethouders stellen daarom beleidsregels vast voor de desbetreffende gebieden, zodat bij de beoordeling van verzoeken om af te wijken van het bestemmingsplan voor wat betreft een aantal toepasselijke afwijkingsmogelijkheden zoals genoemd in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 Wabo voortaan de volgende beleidsregels worden toegepast”*

Verderop wordt genoemd :

*“2. Algemene afwegingscriteria*

*Bij de toepassing van de beleidsregels geldt dat een verzoek om afwijking alleen wordt gehonoreerd*

*indien wordt voldaan aan de volgende (cumulatieve) kwalitatieve criteria:*

- 1.er sprake moet zijn van een goede ruimtelijke ordening;*
- 2.er dient geen onevenredige aantasting plaats te vinden van het woon- en leefmilieu;*
- 3.er dient geen onevenredige aantasting plaats te vinden van de verkeersveiligheid;*
- 4.de sociale veiligheid mag niet in het geding zijn als gevolg van de afwijking;*
- 5.de brandveiligheid dient gewaarborgd te zijn;*
- 6. het straat- en bebouwingsbeeld mogen niet in negatieve zin worden beïnvloed;*
- 7. parkeren plaats moet vinden op eigen terrein;*
- 8. de afwijking mag de bestaande rechten van omliggende bedrijven niet in perken;*
- 9. het beoogde gebruik van de uitbreiding of het bijgebouw mag (in beginsel) niet afwijken van het bestaande gebruik van het hoofdgebouw, één en ander overeenkomstig de regels van het bestemmingsplan.”*





## 5. Afwegings criteria

In de beleidsregel van B&W omtrent afwijkingsbevoegdheid kruimelgevallen Endegeest en Overgeest worden diverse afwegingscriteria genoemd:

- **Er moet sprake zijn van goede ruimtelijke ordening in directe combinatie met dat er geen onevenredige aantasting plaats mag vinden van het leef en woonmilieu.** In de jurisprudentie wordt veel verwezen naar zaken die betrekking hebben op gezondheid. In dit geval spelen daar 3 issues:
  - Geluidshinder van de A44 De helft van het terrein ligt in een geluidszone > 53dB. Derhalve mensen die daar komen te wonen worden blootgesteld aan een geluidsbelasting boven de norm.
  - Enig googlen (zoekterm AZC overlast) laat ook zien dat veel vestiging van grote groepen in door COA beheerde gebouwen de nodige onrust in wijken met zich meebrengt Men kan en mag daar niet zomaar aan voorbijgaan. Beleid van de Gemeentelijk Overheid ter zake van eventueel overlast, dagbesteding, scholing, veiligheid, aan werk helpen, etc., is absoluut noodzakelijk. Het wegstoppen in een kamer is niet voldoende. De Gemeente zo vinden wij, heeft ook een zorgplicht en mag dat niet zomaar overlaten aan het COA. Vooral ook het grote aantal van ca 275 op een bevolking van ca 125 inwoners van het direct aangrenzende Wilhelminapark, alwaar al deze 275 mensen doorheen zullen lopen op weg naar winkels in de Kempenaerstraat is disproportioneel. Enige sociale controle is op zo'n grote groep niet mogelijk.
  - Corona. Een grote groep mensen bijeen in een gebouw met maar enkele uitgangen. Hoe moet dat met Corona? Veel AZC's worstelen met Corona uitbraken. ((ref Google met AZC Corona). Uiteraard geeft dat verspreidingsgevaar.
- **De sociale veiligheid mag niet in het geding zijn.** In de raadsmededeling van 17 februari 2021 staat dat men eerder een aanvraag van Divorced Housing, waarin gevraagd werd om gescheiden mannen en vrouwen en andere doelgroepen als ex-verslaafden en ex-criminelen te huisvesten, had afgewezen. Men was onvoldoende verzekerd van aspecten met betrekking tot de sociale veiligheid. Nu worden echter aan deze groep nog een 175 statushouders toegevoegd. Veelal alleenstaande mannen uit diverse gebieden. Moeilijk valt in te zien waarom dat nu ineens wel allemaal veilig is.
- **De brandveiligheid dient gewaarborgd te zijn.** Het is echter niet alleen de brandveiligheid maar ook de ontsluiting die een enorme rol speelt in de veiligheid. Het gebied kent een nauwe poort 3.32 meter breed. Een enkelbaans weg waar auto's zich op ca 2/3 deel van de ca 100 meter – met onoverzichtelijke bocht- niet



kunnen passeren. Hoe moet dat met brand en hulp voertuigen bij een grote calamiteit? Is men de Schipholbrand vergeten? (NB de Onderzoekraad voor Veiligheid heeft overheden toen ernstige nalatigheid verweten <https://nl.wikipedia.org/wiki/Schipholbrand> ). De burgemeester is eindverantwoordelijk realiseert hij zich dat?



- **Parkeren moet op eigen terrein**

In de blijkens planviewer geldende parkeer notitie is op pagina 4 het volgende te vinden:

[https://www.planviewer.nblijkt het volgendet/imro/files/NL.IMRO.0579.BPOudeklink-VO01/b\\_NL.IMRO.0579.BPOudeklink-VO01\\_Parkeerno..fWijz2810.pdf](https://www.planviewer.nblijkt het volgendet/imro/files/NL.IMRO.0579.BPOudeklink-VO01/b_NL.IMRO.0579.BPOudeklink-VO01_Parkeerno..fWijz2810.pdf)

*Hoofdstuk 2 Parkeernormen-De parkeerkerncijfers van het CROW voor woningbouw en andere specifieke functies te hanteren als uitgangspunt voor bestaande en nieuwe situaties. Als de normen van het CROW wijzigingen zullen deze wijzigingen worden gevolgd.*

<https://docplayer.nl/22743166-Uittreksel-van-crow-publicatie-317-kencijfers-parkeren-en-verkeersgeneratie.html>

Uit cijfers van het CROW blijkt het volgende:

P arkeerkencijfers huurhuis, sociale huur									
parkeren per woning	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
									0,3 pp per woning
zeer sterk stedelijk	0,8	1,6	0,9	1,7	1,0	1,8	1,2	2,0	
sterk stedelijk	0,8	1,6	0,9	1,7	1,1	1,9	1,2	2,0	
matig stedelijk	0,9	1,7	1,0	1,8	1,2	2,0	1,2	2,0	
weinig stedelijk	0,9	1,7	1,0	1,8	1,2	2,0	1,2	2,0	
niet stedelijk	0,9	1,7	1,0	1,8	1,2	2,0	1,2	2,0	

Het gemiddelde voor schil centrum inclusief bezoeker is  $1.3 + 0.3 = 1.6$  per huurwoning.



Omdat hier gesproken wordt over aantallen bewoners en niet over huizen, gaan we uit van een aantal aannames. CBS heeft bekendgemaakt dat ca 1/3 van de statushouders een baan heeft. Een auto is dus voor die werkenden niet uitgesloten. We nemen hetzelfde aan voor de 100 spoedzoekers. Ergo  $175 + 100 = 275$  mensen.  $175 * 1/3$  is 58 auto's. Er moet rekening gehouden worden met bezoekers. Hier geldt een factor 0.3 voor gezinnen. Voor 275 mensen nemen we een equivalent van  $275 / 4 = 68$  gezinnen. Dit maal een factor 0.3 geeft 20 auto's extra belasting Dus totaal  $58 + 20 = 78$  benodigde parkeer plaatsen.

Dit staat los van de begeleiding die nodig is voor de statushouders: Stel nog een keer 20 auto's. Dat brengt het totaal op 98 benodigde parkeer plaatsen.

Het terrein biedt momenteel plaats aan **91** parkeerplaatsen (!). Opmerkelijk is dat dit getal in tegenspraak is met wat in de verkoop documentatie staat van de Makelaar die behulpzaam was om grond en gebouwen te verkopen van Rivierduinen naar Wiglia Beheer BV.

Daarnaast heeft de Gemeente ook recht op parkeerplaatsen zie onder.

### **Parkeren 13c**

Uit de verkoop brochure 13 a..c van Nadorp:

*"Circa 120 parkeerplaatsen op eigen terrein*

*De gemeente Oegstgeest heeft, op basis van een bestaande erfdiensbaarheid, het medegebruik van het volledige parkeerterrein dat tot het Verkochte behoort. Medegebruik betekent dat de gemeente uit hoofde van de betreffende erfdiensbaarheid gebruik mag maken van de hiermee belaste onroerende zaak, in dit geval het parkeerterrein. Dit medegebruik is niet nader omschreven. Een Koper dient er bij herontwikkeling rekening mee te houden voldoende parkeerplaatsen aan te leggen voor bezoekers van het gemeentehuis, dat passend is voor de functie van gemeentehuis."*

*Uit de haalbaarheidsovereenkomst tussen Rivierduinen(nu Wiegli), Arq (40-45) en Gemeente op 28 nov 2017*

In het plan dienen minimaal **47** parkeerplaatsen voor het gemeentehuis gerealiseerd te worden (naast de parkeerplaatsen die voor de woningen gerealiseerd te worden en in lijn met bijlage 1 bij deze Randvoorwaarden) én dienen minimaal **42** openbare parkeerplaatsen beschikbaar te zijn voor dubbelgebruik.

Het vaststellen van het mogelijk dubbelgebruik van openbare parkeerplaatsen dient conform ASVV 2012 te worden berekend.

Op een normale doordeweekse dag staan er op de parkeer plaats (pre Corona) ca 50-60 auto's van mensen die in het Gemeentehuis werken. Dit is exclusief trouwerijen. Omwonenden aan de Rhijngeesterstraatweg klagen regelmatig dat er niet genoeg parkeerplaats is op de Rhijngeesterstraatweg/Wilhelminapark.



Op blz 72 van de toenmalige Concept Gebiedsvisie wordt gesproken over 47 parkeerplaatsen voor het Raadhuis. In het verkeerstechnisch onderzoek over 97. Volstrekt onduidelijk en kennelijk in tegenspraak met de gebiedsvisie is, met hoeveel parkeerplaatsen rekening gehouden moet worden.

Kortom er dient een grondig onderzoek naar parkeren gedaan te worden omdat blijkt dat de benodigde parkeer ruimte zeer te kort schiet. De berekende getallen voor statushouders en spoedzoekers zijn aannames maar het tegendeel kan niet zonder meer weggefrommeld worden.



## 6. Ontbrekende afwegingen

- Verkeerssituatie.** Omdat het over wonen gaat moeten ook de desbetreffende normering van het CROW meegenomen worden. Dit betreft niet alleen parkeren maar ook het verkeer zelf. Als we terug grijpen naar eerdere verkeerstechnische studies die dateren van het uitbrengen van de gebiedsvisie voor Overgeest (februari 2018) is het volgende op te merken:

Uit het toenmalige rapporten van de verkeersdeskundigen blijkt dat *beide* aansluitingen sub-optimaal zijn. In dit geval is er sprake van slechts één uitgang. Dit maakt de situatie alleen maar veel slechter. Ook werd in het verkeerstechnisch rapport geen rekening gehouden met fietsverkeer en voetgangers - zeker ter plaatse van de poort en de wegenstructuur voor het Raadhuis. Denk aan het uitlaten van honden op het grasveld voor het Raadhuis, bezoek tijdens huwelijken, stemmingen, vergaderingen in het Raadhuis etc.. Ook zijn er de nodige wandelaars naar en terugkomend van het achtergelegen bos. Ook heeft het raadhuis een representatieve functie. en het naastgelegen park een sociale functie, zoals intocht St Nicolaas, Koningsdag, springkussen-festijn, huwelijken in het prieel/tuinhuysje etc. Voorts is er in het toenmalig verkeerstechnisch rapport geen rekening gehouden met fiets- en bromfietsverkeer. Ook hierbij geldt dat dit ter plaatse van de poort een aanzienlijk veiligheidsrisico vormt.
- Woninghuur;** huurbescherming. Tijdelijke huur is een mijnenveld van juridische regelingen.

<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woning-huren/vraag-en-antwoord/heb-ik-recht-op-huurbescherming>

Huurbescherming geeft problemen indien men het pand wil gaan slopen en uitvoering wil gaan geven aan een bestemmingsplan. Daarom is de 3 jaar grens ook zo belangrijk. Daar staat tegenover dat de geplande bewoners ook volstrekt niet weten waar zij aan toe zijn. Is dat dan eerlijk? Zij hebben ook recht op duidelijkheid.
- Rijksbeschermd dorpsgezicht.** Het gebied waar het gebouw 13c inligt grenst direct aan een gebied dat beschermd wordt in de regeling Rijks beschermd dorpsgezicht. Dit gebied heet Rhijngeest, Ook het gemeentehuis en het park voor het gemeentehuis behoren bij Rhijngeest. Dit park en gebouwen in het park stralen rust, statigheid, historisch besef en waardigheid uit. Mensen genieten hiervan en hebben ook zulke rust gebieden nodig. Dat blijkt zich nu vooral in Coronatijd. Doorkruising van dit gebied met veel verkeer (voetgangers, fietsen, brommers, auto's verstoren deze uitstraling. Het gaat hier om woon en leefmilieu en aantasting daarvan (Afwegingscriterium 2 van De beleidsregel van B&W omtrent afwijkingsbevoegdheid kruimelgevallen Zie hoofdstuk 4)



- **Haalbaarheidsovereenkomst** ; 28 nov 2017 tekent de Gemeente Oegstgeest een haalbaarheidsovereenkomst met Rivierduinen en Centrum 40-45 (Arq) om te komen tot verandering bestemming van Overgeest naar “wonen”. Alle partijen hebben geïnvesteerd in onderzoeken en projectbegeleiding De bedoeling is om huizenbouw te realiseren. Arq heeft op 20 mei 2020 een brief aan het College en Raad gestuurd waarin zij in duidelijke woorden haar ontstemming geeft over de gang van zaken tot dan toe. Er is sindsdien niets veranderd. De vraag die zich opwerpt is wil het College en Raad te boek staan als onbetrouwbare contact partij?
- **Consistentie van - en vertrouwen in- Gemeentelijk beleid**; Warrig en zwalkend beleid- geen beleid van College op Overgeest tot nu toe. Postzegelplan komt er niet maar gemakshalve wordt er door eigen beleidsregels, kruimelgevallen Overgeest Endegeest, van het College invulling gegeven aan een bestemmingsverandering van “maatschappelijk” naar “wonen”, onder tijdelijke noemer. Sterker nog het College maakt ook melding van gebruik van een mogelijke hardheidsclausule in de door hen zelfgemaakte regels. Het College eigent zichzelf bevoegdheden toe. Hier wordt 2x gebruik gemaakt van “wij van WC eend adviseren WC eend...enz”. Dit al zonder fatsoenlijk de bijbehorende procedure ten aanzien van zienswijzen op het plan alsmede de bijbehorende rapporten ter zake milieu(geluid), flora fauna, verkeer incl. parkeren, veiligheid, waterhuishouding etc. af te werken. Ook zijn de bovenbedoelde beleidsregels toentertijd met een andere intentie gemaakt. De Raad kijkt toe... Opmerkelijk is ook nog dat het hier gaat om een gebied dat volgens het vigerende bestemmingsplan 2010 volgens het college niet geschikt is voor de bestemming wonen omdat het achteraf ligt. (Blz 64 onderaan <https://docplayer.nl/40414821-Oegstgeest-wilhelminapark-en-geesten-bestemmingsplan-projectnummer-datum.html>)

Ook hier gaat het om betrouwbaarheid en consistentie. De bewoners van dit bestemmingsplangebied weten volstrekt niet meer welke lijn de Gemeente volgt. Zowel het College als de Raad maken zich schuldig aan het niet geven van richting.

De hele gang van zaken in Overgeest en mogelijk ook Endegeest begint langzamerhand alle grenzen van behoorlijk bestuur en in het bijzonder het vertrouwensbeginsel te buiten te gaan. Er is geen sprake van z.g. “gestold beleid”.

De inwoners van het bestemmingsplangebied hebben rechten om te weten wat er op langeretijd gebeurt met het gebied. Zij zijn nu al sinds 2016 geconfronteerd met steeds wisselende plannen.

De Stichting wordt ondersteund door ca 400 inwoners uit het bestemmingsplangebied Wilhelminapark en geesten