

Oegstgeest 4 maart 2019

Aan College van Burgemeesters en Wethouders van de Gemeente Oegstgeest
Aan de Raadsleden van de Gemeente Oegstgeest

Geachte leden van het College B&W en Raadsleden,

Betreft: Errata en aanvulling Nota van Uitgangspunten brief eind oktober 2018

Eind oktober 2018 ontving u van ons een nota van uitgangspunten voor Endegeest en Overgeest. We hebben geconstateerd dat er één verschrijving in staat, (Rhijnzichtweg had Rhijngeesterstraatweg moeten zijn) en inmiddels is ook gebleken dat nog 2 aanvullingen op zijn plaats zijn. Eén onder 4b en één onder 4a. Dat laatste gaat over de opdrachtgunning aan externe bureaus' voor onderzoeken.

Wij willen betrokken worden bij de opdracht formulering en -gunning aan projectbureaus die diverse onderzoeken gaan uitvoeren ter voorbereiding van de Nota van uitgangspunten en Gebiedsvisie. Wij maken ons ernstig zorgen over de objectiviteit van deze bureaus omdat zij werken in betaalde opdracht voor de Eigenaren. Immers, hoe kan een raad zich ter waarborging van haar taak als toezichthouder een objectief oordeel vormen als zo straks een voorstel Nota van uitgangspunten en later gebiedsvisie, geformuleerd wordt door niet objectieve projectbureaus?

Met vriendelijke groet,

Stichting Behoud Wilhelminapark en Geesten . (bewoners van Wilhelminapark en Geesten. Te weten bewoners van de Endegeesterstraatweg, van Swietenlaan, Rhijngeesterstraatweg, Rhijnzichtweg, van Assendelftstraat, Endegeesterlaan, Rhijnzichtweg, Endegeesterstraatweg, Geversstraat en Wilhelminapark)

Joost Geluk

Bijlage: Uitgangspunten voor de ontwikkeling van het bestemmingsplan 2020
"Wilhelminapark en Geesten"

Uitgangspunten voor de ontwikkeling van het “Bestemmingsplan Wilhelminapark en Geesten 2020”

Deze nota is opgesteld in samenspraak en onder mandaat van ongeveer 200 bewoners in of direct naast bovengenoemde gebieden.

Het gebied Wilhelminapark en Geesten, dat omvat: het Wilhelminapark, het gebied Endegeest, het gebied Overgeest en het bos Rhijngeest (nb: laatste is in bezit van het Zuid-Hollands Landschap) is een harmonieus geheel. Het grootste deel van het bestemmingsplan gebied is ook een beschermd dorpsgebied. Recent is wederom duidelijk geworden dat de eigenaren van Endegeest en Overgeest plannen hebben met de bestemming die knellen met het bestaande bestemmingsplan. In het Wilhelminapark doen zich geen knellende zaken voor die om bijzondere aandacht vragen. Omdat het bestemmingsplan in februari 2020 opnieuw vastgesteld moet worden is herbezinning noodzakelijk.

Omwonenden verenigd in de Stichting behoud Wilhelminapark en Geesten (i.o) hebben zich gebogen over deze materie en een aantal uitgangspunten geformuleerd. Enerzijds integraal voor het hele gebied en anderzijds per subgebied, vooral betrekking hebbende op Endegeest en Overgeest. Deze uitgangspunten concentreren zich op de belangrijkste discussiepunten en knelpunten.

1. Historische functie: rust en natuur

De Gemeente Leiden, Stichting Rivierduinen en Stichting Centrum 45 bezitten vandaag veel onroerend goed in Endegeest en Overgeest. Zij maken gebruik en maken deel uit van een uniek stuk natuurgebied, dat vanwege zijn groene en rustieke karakter vanaf 1900 een belangrijk centrum was voor geestelijke gezondheidszorg. Het geheel Endegeest (incl het “Landje van Bremmer”), Overgeest (Geesten) en Wilhelminapark maakt deel uit van één en hetzelfde bestemmingsplan.

In 1895 kocht de gemeente Leiden het landgoed en kasteel Endegeest om het als ‘krankzinnigengesticht’ in gebruik te nemen. Kort daarna nam de Leidse hoogleraar psychiatrie, Gerbrandus Jelgersma, het initiatief tot het bouwen van een grote psychiatrische kliniek in de directe omgeving. Deze kliniek, die in de jaren 1900 – 1903 onder de naam *Rhijngeest* verrees, is nu het gemeentehuis van Oegstgeest.

Rust en groen waren volgens de toen heersende opvattingen binnen de geestelijke gezondheidszorg basisvoorwaarden om geesteszieken te kunnen genezen of verzorgen. Zowel Endegeest als de Jelgersmakliniek maakten daarom veel werk van bos-, park- en tuinonderhoud. Ze hadden daarvoor eigen tuinlieden en plantenkwekers in dienst. Soms mochten patiënten op therapeutische basis actief meedoen in het onderhoud van bos, park en tuinen. Tot op de dag van vandaag weerspiegelt deze zorg voor de natuur zich in het hele terrein.

De aanwezigheid van Rivierduinen en Centrum 45 op de Geesten heeft alles te maken met hun missie: onrustige mensen in een rustige omgeving tot rust brengen. Het is ondenkbaar dat andere activiteiten dan geestelijke gezondheidszorg ooit toestemming zouden hebben gekregen zich hier te vestigen.

2. Behoud schaarse natuur

Rivierduinen en Centrum 45 willen respectievelijk grotendeels en volledig hun activiteiten elders voortzetten. Het stiltegebied waar zij gevestigd zijn, grenst aan het Bos Rhijneest, dat beheerd wordt door het Zuid-Hollands Landschap. Dit vrij toegankelijke bos is een groene oase in de dichtslibbende Randstad.

De ontwikkeling van het Bio Science Park en de wijk Nieuw Rhijneest aan de westzijde van de A44 vormen een aanslag op het steeds schaarser wordende natuurgebied rond het dorp. Daarom mag de ontwikkeling van Rhijneest niet los gezien worden van de plannen voor het Nationaal park Hollandse Duinen, waartoe natuurbeheerders, grondeigenaren, overheden en ondernemers in 2016 het initiatief namen. Het doel van dit plan, dat de komende drie jaar stap voor stap wordt uitgewerkt, is te komen tot een prachtig kustlandschap waar landgoederen, duinen, zeedorpen en steden elkaar afwisselen. Het Zuid-Hollands Landschap is daar ook bij betrokken.

Toenemende woningbouw - zoals in de nieuwe wijk Nieuw Rhijneest - onderstreept en versterkt de behoefte aan het behoud van het toch al schaarse volwassen groen in Oegstgeest. Ook moet bedacht worden dat Oegstgeest aan zijn bouwquota heeft voldaan. Nog meer stenen toevoegen gaat ten koste van groen en leefbaarheid. Overgeest is eind vorige eeuw voor een uitsluitend maatschappelijk doel deels onttrokken aan 'groen en water'. De Structuurvisie 2005-2020 van de gemeente ziet juist voor de Geesten 'groen en water' weer als functie.

3. Naar nieuwe natuurvriendelijke functie

De omwonenden begrijpen dat er iets moet gebeuren als de economische ratio onder leegkomende en leegstaande gebouwen is ontvallen.

Ontwikkeling van Endegeest naar een groots medisch-maatschappelijk park als magneet voor innovatie met nieuwe combinaties voor wonen zoals de Oudendal groep voorstaat, klinkt vanuit projectontwikkelaars perspectief goed, maar gaat door zijn grootsheid ernstig ten koste van de natuur en cultuurhistorische waarden van Endegeest.

Ontwikkeling van een geheel nieuwe buurt, zoals eerder voorgesteld op de locatie Overgeest - met als richtgedachte ca 90 woningen - is ook een ander uiterste. Ook dat idee verdraagt zich slecht met de historische, ecologische en maatschappelijke betekenis van het gebied.

Pas als alle andere alternatieve gebruiksmogelijkheden en natuurvriendelijke oplossingen zijn uitgeput, is woningbouw onder strenge randvoorwaarden een te onderzoeken optie. Hieronder geven wij een aantal logische randvoorwaarden.

4. Randvoorwaarden planontwikkeling

a. Basisvoorwaarden Overgeest en Endegeest

- De eisen van het van Rijksweg ingestelde beschermde dorpsgezicht worden naar de beste bedoelingen gerespecteerd. Beschermde dorpsgezicht wil zeggen dat het “beschermde gezicht” niet wezenlijk moet veranderen.
- Het bestaande areaal aan bebouwing is de basis voor verdere ontwikkeling naar een maatschappelijke- of woningbestemming. Met andere woorden er komt geen uitbreiding van bestaand bebouwd oppervlak.
- Er wordt niet gekapt, behalve voor normaal onderhoud.
- In principe is de bestemming maatschappelijk voor Endegeest en Overgeest. Doch als blijkt dat daar leegstand door veroorzaakt wordt is woningbestemming acceptabel. Overgeest en Endegeest worden als één gebied gezien ter beoordeling van dit punt.
- Ten aanzien van verkeersbelasting dient zeer zorgvuldig gekeken te worden door een gerespecteerd verkeersonderzoek bureau, naar de maximale bestemmingscapaciteit van Overgeest. Temeer daar het absoluut ongewenst is de Poort aan de *Rhijngeesterstraatweg*, te gebruiken als een van de primaire ontsluitingswegen. Ook is toenemende verkeersbelasting tgv Rhijngeest-Zuid en het Bio Science park te verwachten. Zie ook de mening van VOO. De Poort wordt niet verbreed en de oorspronkelijk authenticiteit van de noordelijke pijler wordt alsnog gecorrigeerd ten opzichte van eerder gedane herstelwerkzaamheden. Beperkte wooncapaciteit voor een zeer beperkt aantal (10-20) vrijstaande villa's, lijkt, gezien de structuur en stijl, de meest voor de hand liggende oplossing. Dit geeft gelijk het maximale aantal bewoners aan.
- Bouwquota overschrijding gebruiken voor dit kwetsbare bestemmingplan gebied moet tot het uiterste beperkt worden.
- Er dient zorgvuldig rekening gehouden te worden met de geluidsbelasting ter hoogte van Overgeest. Er worden geen woningen gebouwd die de maximale toelaatbare waarde van 53db (wetgeluidhinder) overschrijden. De Gemeente zal haar bevoegdheid om de waarde te verleggen naar 63dB niet gebruiken. Immers die is vooral bedoeld voor bestaande bouw. De wet is duidelijk bedoeld voor de directe gezondheid van bewoners. Ook hier dient een gerespecteerd onderzoeksbureau goed onderzoek te doen. Zo dient er ook rekening gehouden te worden met de vergrootte geluidsbelasting ten gevolge van de gebouwde geluidswal (A44) en flats in Nieuw Rhijngeest.
- De eisen en voorwaarden gesteld in het bestaande bestemmingsplan, betreffende het Wilhelminapark, blijven onverkort van kracht.
- De eigenaar van de vervuilde grond ter hoogte van het oude poortgebouw van het Kasteel wordt opgedragen de vervuilde grond te saneren om contaminatie van ondergrond en belendende grond te vermijden.
- *Omwonenden worden ook betrokken in de opdrachtformulering en-gunning van de onderzoekbureaus.*

b. Vanuit optiek inwoners van Oegstgeest

- Er is sprake van een consequente transparante politieke uitvoering van het ruimtelijk beleid; Denk aan de structuurvisie nota 2005-2020.
- Ons groene dorp blijft gebaseerd op het inzicht dat rust en groen belangrijk zijn voor een goed leefmilieu. Daarbij wordt goed gelet op geluidslawaai afkomstig van de A44;
- Het plan harmonieert met de natuur en met de architectuur van de huizen in de directe omgeving;
- Het plan getuigt van respect voor de cultuurhistorische betekenis van het gebied;
- Het plan behoudt de sociale pleinfunctie voor het gemeentehuis (het enige 'dorpsplein' in Oegstgeest) voor Koningsdag, huwelijken, St Nicolaas ontvangst, Springkussenfestijn etc.;
- Het plan getuigt van respect voor de vier bijzondere Rijksmonumenten en zichtlijnen direct grenzend aan Overgeest en Endegeest;
- Het plan spaart het leef-, broedgebied en rustgebied voor meerkoeten, waterhoentjes, eenden, zwanen en andere vogels en ander flora en fauna;
- Het plan sluit aan bij de initiatieven voor het Nationaal Park Hollandse Duinen *en het NNN Natuurnetwerk Nederland sinds 2013 de naam van de ecologische hoofdstructuur van Nederland*
- *Het plan sluit aan bij het landgoederenbeleid van de provincie.*

c. Vanuit optiek omwonenden

- De economische belangen en winstbejag van Rivierduinen / Centrum 40-45 mag niet prevaleren boven de economische belangen, persoonlijke woonomstandigheden ('woongenot') van de omwonenden cultuurhistorische waarde en flora en fauna;
- Gezien de beperkte verkeerstoegankelijkheid van het gebied Overgeest dient daar bij de planvorming nabij Overgeest zeer goed rekening mee te worden gehouden; bewoning door senioren vermindert de verkeersbelasting;
- Veel verkeer voorlangs het Gemeentehuis is ongewenst omdat het de rust en stilte die het park uitstraalt, verstoort en omdat het ernstige veiligheidsrepercussies heeft ter hoogte van de poort;
- De ontsluitingsmogelijkheden op de hoofdbanen en de fietsstraat van de Rijnzichtweg zijn eveneens beperkt, gezien de reeds bestaande grote drukte en de complexiteit van het kruispunt bij Centrum 45;
- De erfdienstbaarheid die rust op Centrum '45 om de groene wal parallel aan de tuinen van de huizen langs de percelen Rijnzichtweg 37-59 te onderhouden blijft ook onder een nieuwe eigenaar gewaarborgd; deze wal is een ontwerp van de internationaal beroemde Nederlandse tuinarchitecte Mien Ruys en werd ontwikkeld om de bewoners aan de Rijnzichtweg privacy te bieden,
- De rust en privacy van de tuinen langs het hele gebied wordt gehandhaafd; dat betekent bebouwing op afstand en niet hoger dan de nu bestaande bebouwing (Overgeest),
- De hoogte van te ontwikkelen woningen wordt beperkt tot maximaal twee verdiepingen (Overgeest); het ligt voor de hand hierbij aan te sluiten bij de look en feel van het witte villapark aan de Dirck van Swietenlaan aan de andere kant van het Bos Rhijnegeest.