

Stichting Behoud Wilhelminapark en Geesten



**Aan de gemeenteraad van Oegstgeest
Gemeentehuis
Rhijngeesterstraatweg 13
2342 AN Oegstgeest**

Datum: 02-08-2021

ref: zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan de Geesten d.d.22 jun 2021

Geachte Raad,

Hierbij bieden wij u onze pro forma zienswijze aan op het OBP de Geesten. Het College B&W heeft vlak voor de vakantie dit plan ter inzage gelegd. Dit is ongebruikelijk en onbehoorlijk. Zo wordt het ons onmogelijk gemaakt fatsoenlijk met onze achterban te communiceren alsmede een second opinion van een gerenommeerd specialistisch bureau op tijd gereed te hebben. Wij zullen dus op later moment onze zienswijze met die expert opinion aanvullen. Wij kunnen ons niet aan de indruk onttrekken dat hier een bewuste keuze aan ten grondslag ligt, in de hoop dat belanghebbenden vanwege hun vakantie niet tijdens hun vakantie kenbaar kunnen maken, waarbij ook moet worden bedacht dat het project bepaald niet onomstreden is.

Wij constateren dat het nu voor de 2^e maal ter inzage gelegde Ontwerp Bestemmingsplan een verdergaande verstedelijking als route heeft gekozen en voorbijgaat aan de doelstellingen van de meervoudige beschermingen en het gebruiksdoel dat het gebied al meer dan 100 jaar heeft. Men heeft voor complexiteit gekozen in plaats voor eenvoud.

Wij concluderen inmiddels – los van de second opinion - wel dat het bestemmingsplan niet in ongewijzigde vorm vastgesteld kan worden. Er zijn wederom te veel gebreken vastgesteld.

Met vriendelijke groet,
Namens de Stichting behoud Wilhelminapark en Geesten,

Ir. J.C. Geluk
namens de Stichting Behoud Wilhelminapark en Geesten
p/a Rhijngeesterstraatweg 12
2342AN Oegstgeest
Tel: 0653346073

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/>)

Zienswijze van de Stichting behoud Wilhelminapark en Geesten

Inhoud

1. Samenvatting belangrijkste punten	2
2. NNN ontheffing	4
3. Ontbreken Cultuurhistorisch onderzoek.....	4
4. Ontbreken effect analyse	5
5. Ontbreken landschappelijke-waarden onderzoek.....	6
6. Ontbreken ecologisch onderzoek	7
7. Ontbreken kwaliteitsteam en maquette.....	7
8. Strijdigheid met de beschermingen die het bestemmingsplangebied geniet.	7
9. Beeldkwaliteitsplan/gebiedsvisie.....	8
10. Bouw- en nokhoogten.....	9
11. De School.....	9
12. Parkeren.....	9
13. Ondergronds bouwen	10
14. Flora en Fauna / Paddenstoelen	11
15. Verkeersonderzoek	12
16. Diversen	13
17. Het proces	14
18. Aanbevelingen.....	15
19. Bijlage oppervlaktevergelijking	16

Definities/afkortingen:

- Kerngebied: Bos plus directe omgeving Kasteel, dus met uitzondering van “de Klinieken”, het pony centrum en de Julianaschool. Zie ook bijlage (19), waarin de gebouwen in dit gebied in groen zijn aangegeven.
- De Stichting: De Stichting behoud Wilhelminapark en Geesten.
- OBP: Ontwerpbestemmingsplan.
- Oudendal, de projectontwikkelaar die het kerngebied verworven heeft met zijn diverse BV's.

1. Samenvatting belangrijkste punten

- Er wordt naast Maatschappelijk ook Maatschappelijk -1 en Maatschappelijk-2 gebruikt als bestemming. Maatschappelijk-1 maakt zorg wonen mogelijk en Maatschappelijk_2 Bedrijfsmatige activiteiten en ook zorg wonen. Met Maatschappelijk-2 wordt zand in de ogen gestrooid. Bedrijfsmatige activiteiten zijn niet maatschappelijk. Bovendien strookt de motie van de Raad, over een percentuele beperking (30%) van Health en Science, niet met artikel (regels)

13.3. Daar wordt 10.000 m² van het BVO van Oudendal genoemd. Dat betekent 50%.

- Er wordt nu ineens over 150 zorgwoningen gesproken. Wat precies de aard van de zorg is, wordt niet goed duidelijk gemaakt in (regels) art. 1.58. Is een woning met een noodkoord in de douche zorg wonen? Wordt zo wonen toch mogelijke gemaakt? Op grond van veel jurisprudentie wordt wel het volgende onderscheid gemaakt:

Vindt de dagbesteding of het werk buitenshuis plaats,

is er geen sprake van 24-uur zorg of therapie,

is geen er sprake van verplichte aan de bewoning gekoppelde zorg,

is de begeleiding gericht op de dagelijkse bezigheden van de bewoners en er niet op

gericht om bewoners te leren (later) zelfstandig te gaan wonen, eten de bewoners

gezamenlijk en/of zijn er gemeenschappelijke ruimtes en/of voorzieningen waar de

bewoners gebruik van kunnen maken,

dan is aannemelijker dat sprake is van 'Wonen' dan van een maatschappelijke

bestemming. Het omgekeerde is hiermee ook duidelijk.

Art 1.58 moet verduidelijkt worden en in elk geval "cumulatief" gemaakt worden.

- Een bestemmingsplan bepaalt de regelgeving en de juridische zeggingskracht. Niet de gebiedsvisie en het beeldkwaliteitsplan. De laatste geven hoogstens richting bij het verlenen van een omgevingsvergunning. Het college B&W heeft zich daarmee te veel ruimte toegemeten, zo is te lezen in het OBP. Dit is vooral ten aanzien van Parkeren het geval. (zie onder meer hoofdstuk 12 Parkeren.) De wijze waarop het OBP tot stand is gekomen geeft geen vertrouwen in goed gebruik van die bevoegdheid bij het verlenen van omgevingsvergunningen. Zeker niet in het licht van de waarden van het Rijks beschermd dorpsgebied,
De parkeersituatie in het Kerngebied is op volstrekt onvoldoende geregeld en verdient exact gedefinieerd te worden.
- De Stichting sluit zich ter zake alle genoemde gebouwen in het Endegeest gebied aan bij het advies van de monumentencommissie (basis EGM rapport)
De Stichting; volg het advies van de monumentencommissie.
- In de ladderonderbouw van de Geesten van bureau BSP wordt met een geweldige tunnelvisie gekeken wat er aan ruimte voor functies nodig is. Er wordt echter voor 100% voorbijgegaan welke behoefte (en recht!) mensen hebben aan natuur en groen om zich heen. Het aantal m² groen per hoofd van de bevolking in Oegstgeest, is de afgelopen jaren drastisch afgenomen. Het Zuid-Hollandslandschap heeft onlangs juist hier uitdrukkelijk aandacht voor gevraagd.
Ladderonderbouw moet herzien worden op basis van de behoefte aan groen en natuur van mensen
Bedrijfsactiviteiten als laboratorium, distributie en productie horen volstrekt niet in dit gebied thuis.
- Eenieder weldenkend mens ziet dat een stapeling van beschermingen op zo'n gebied veel ernstiger genomen moet worden dan elk van de beschermingen apart. (Rijks Beschermd Dorpsgezicht, NNN, Kastelen landgoederenbiotoop + vele Rijksmonumenten, de landgoederen zone van Zuid-Holland en het Nationaal Landgoed Zuid Hollandse duinen.) Noch in de Gebiedsvisie, noch in het beeldkwaliteitsplan, noch in de toelichting van het OBP wordt serieus ingegaan op juist die stapeling. De beschermingen worden genoemd, worden als bijlage aangehecht, maar er wordt niet beargumenteerd waarom

verstedelijking en of veranderingen dan wel toegestaan zouden mogen worden.

De voorgestelde plannen zijn strijdig met de stapeling van beschermingen en niet goed beargumenteerd.

- Het OBP betreft een veel groter gebied dan alleen Endegeest en Overgeest. Overgeest is nu maatschappelijk bestemd. Nog geen week na de publicatie van het OBP wordt er een omgevingsvergunning verleend om met een kruimelregeling Overgeest voor 4-5 jaar te bestemmen tot wonen. Op 28 mei 2019 is in de Raad een motie aangenomen om het gehele bestemmingsplan integraal aan te pakken. Hieraan wordt niet voldaan. Het ontbreekt aan consistent beleid.
- Onze zienswijze betreft, behalve datgene dat in het hoofdstuk Diversen vermeld is, het gebied Endegeest.

De rood gemarkeerde tekst geeft de belangrijkste conclusie(s) in dit document, waar de Stichting een antwoord verwacht in de nota zienswijze.

2. NNN ontheffing

In de gebiedsvisie en beeldkwaliteitsplan wordt op diverse kaartjes een fietspad aangegeven dat door NNN- gebied loopt. Volgens de NNN-richtlijnen is dat ongewenst en niet mogelijk. Zie ook de zienswijze van de provincie op het vorige OBP de Geesten. Voor zulke fietspaden is een ontheffing van de provincie nodig. Normaal wordt bij het publiceren van een OBP de ontheffing (zo die al gegeven wordt door de Provincie) als bijlage aangehecht. Dit geeft het recht om een zienswijze op deze ontheffing te geven. Omdat de ontheffing nog aangevraagd moet worden, kan geen zienswijze meer gegeven worden. Derhalve wordt ons rechtsbescherming ontnomen. Kortom de Stichting behoudt zich het recht voor, om als die ontheffing ooit gegeven wordt, alsnog een zienswijze in te dienen. Het mag duidelijk zijn dat wij een fietspad door het NNN-gebied onjuist vinden en ook in strijd achten met de algemene regels die gelden voor de bescherming van NNN gebied.

3. Ontbreken Cultuurhistorisch onderzoek

Vrijwel het gehele landgoed Endegeest heeft een dubbel bestemming "cultuurhistorische waarde". In het ontwerp bestemmingsplan ontbreekt een cultuurhistorisch onderzoek. De tekst in het beeldkwaliteitsplan en gebiedsvisie dienaangaande, kan niet gelezen worden als een cultuurhistorisch onderzoek en waardebeoordeling. Het Rijks beschermd dorpsgebied is te beschouwen als een Rijksmonument. Voorts valt het plangebied volledig binnen het gebied dat in het "Besluit algemene regels ruimtelijke ordening" (Barro) is aangewezen voor nationaal belang 'Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde. Direct naast het Landgoed Endegeest ligt Rhijngest. Landgoed Rhijngest is in zijn geheel een Rijksmonument. De Gemeente heeft verzuimd om voor het landgoed Endegeest een Rijksmonumenten status te verkrijgen. Dit is een ernstige nalatigheid. Zeker gezien de vele rijksmonument- gebouwen etc. die er al in dat gebied staan. De Gemeente had vanwege de cultuurhistorische waarde van dit erfgoed het RCE in moeten schakelen alvorens een OBP neer te leggen. De Gemeente heeft dat verzuimd. Dit knelt des te meer daar er in de monumentencommissie geen RCE-vertegenwoordiging zit.

De Stichting: schakel alsnog het RCE in en vraag om een mening van het RCE.

4. Ontbreken effect analyse

De effecten op de voorgestelde plannen voor Endegeest worden niet inzichtelijk gemaakt. Het gebied, zoals in het OBP staat, wordt ten behoeve van de projectontwikkelaar nu over-ontwikkeld met Bedrijven voor Health en Science (van pillen fabriek tot distributie), hotel, wellness en 150 zorgwoningen. Overigens worden met de publicatie van het OBP die 150 zorgwoningen voor het eerst genoemd. Die 150 zorgwoningen stonden niet in de gebiedsvisie. De Raad werd hier mee buitenspel gezet tijdens de discussie over de gebiedsvisie, 2 dagen voor de publicatie van het OBP(!).

Al die functies zullen het gebied een volledig andere beleving geven. Het is nauwelijks de vraag of de landschappelijke waarde, de cultuurhistorische waarde, de natuur in Endegeest daar mee gediend zijn. De huidige autistische patiënten zeker niet. Dat dient grondig onderzocht te worden.

Overigens is het OBP op veel andere punten ook niet in overeenstemming met de motie die unaniem is aangenomen op 28 mei 2019. Het voert te ver dat in dit bestek op te nemen.

Een logische en goed doorwrochte koppeling tussen gebiedsvisie, beeldkwaliteitsplan en OBP in samenhang met alle genoemde beschermingen en een goede effecten analyse voor dit kwetsbare gebied ontbreekt. Het is een doelredenering in plaats van zorgvuldige argumentering. Zie ook ons punt onder 1.2.

De effecten hebben betrekking op:

Algemeen

De rust in het landgoed

Het aanzicht

De natuurwaarden

Algemeen

De discussie speelt zich vooral af in het gebied wat de projectontwikkelaar in bezit heeft en plannen voor heeft. Welke plannen en functies de ontwikkelaar voor ogen heeft is niet duidelijk en wisselen voortdurend. De plannen variëren van zorgwoningen tot bedrijven. Gedurende het hele proces verschuiven ook die functies voortdurend. Het is een groot raadsel waarom de achtereenvolgende wethouders Oudendal zo protegeren en of sauveren

De rust in het landgoed

Endegeest is al meer dan honderd jaar een landgoed waarin psychiatrische patiënten behandeld worden en wonen. In het huidige autistische centrum aan de oostkant van het landgoed bevinden zich (zwaar) autistische patiënten. Rust is voor hen van levensbelang. De in het OBP voorgestelde bedrijvigheid strookt niet met deze rust. Het OBP gaat voorbij aan de maatschappelijke verantwoordelijkheid, compassie en barmhartigheid die de Gemeente heeft of zou moeten hebben voor de langdurige (>100 jaar) patiëntenzorg die in dat gebied plaatsvindt

Het aanzicht

Het Landgoed Endegeest wordt beschermd middels de aanwijzing Rijks Beschermd Dorpsgezicht. Parkeren in het gebied dient geminimaliseerd te worden. De huidige parkeervoorzieningen zijn daarop juist geminimaliseerd

en nog net acceptabel. Het parkeerterrein aan de westzijde, aan de overkant van de Endegeesterstraatweg was juist bedoeld om de parkeerdruk in het landgoed te ontlasten.

Het BVO wordt in het Kerngebied vrijwel verdubbeld naar 20.000 m². De benodigde parkeerruimte voor die vierkante meters BVO wordt niet adequaat aangegeven. **De vrijheden die het college zich toegeëigend heeft om het parkeren voor die ca 20.000 m² BVO mogelijk te maken staan niet in verhouding tot de landschappelijke waarde van dit gebied. Wij maken daar ernstig bezwaar tegen.** Zie hoofdstuk 12 Parkeren

De vergrootte nok en bouwhoogten (zie hoofdstuk 10)

De natuurwaarden.

Grote delen van het Endegeesterlandgoed vallen onder de provinciale bescherming NNN. De quick-scan Flora en Fauna overtuigt niet. Meer Quick dan scan. Zie hoofdstuk 14 Flora Fauna en Paddenstoelen.

Voorts wordt de natuurwaarde ook niet in groter perspectief van de Gemeente Oegstgeest geplaatst. Ook in de ladderonderbouwing ontbreekt dat grotere perspectief. De Gemeente heeft nauwelijks groen van betekenis. Het aantal m² per hoofd van de bevolking is, zeker als de nieuwe bebouwing nabij Endegeest van Nieuw Rhijngest erbij betrokken wordt, drastisch gedaald. Bewoners hebben niet alleen behoefte aan natuur maar ook recht op natuur. Natuur is niet alleen een kleur, maar ook een beleving en bestaat ook uit biodiversiteit. Effecten van over-ontwikkeling in het gebied op de biodiversiteit worden niet besproken of onderzocht.

5. Ontbreken landschappelijke-waarden onderzoek

Door de monumentencommissie is in haar rapport van 4 mei j.l. het volgende aan gegeven:

Waardebepaling van het landschap

De commissie mist de waardebepaling van het landschap van het landgoed Zonder de specifieke waardebepaling van het landschap is het niet mogelijk de consequenties te bepalen van bouwkundige ingrepen voor deze Rijks beschermde omgeving. De commissie adviseert dan ook een deskundige landschapsarchitect de waardebepaling van het landschap in beeld te laten brengen en die vervolgens vast te stellen. In het landgoedlandschap 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 waardebepaling het bestaande landgoed met bomen uitgangspunt zijn (Rijks Beschermd Dorpsgezicht).

De Stichting vindt dat alsnog het landschappelijke waarden onderzoek uitgevoerd moet worden en dat de conclusies en aanbevelingen dan overgenomen moeten worden.

De Stichting behoudt zich alle rechten voor om als het landschappelijke waarden onderzoek dan alsnog verschijnt een zienswijze daarop te geven.

6. Ontbreken ecologisch onderzoek

Er is QuickScan flora en fauna gemaakt, doch een ecologisch onderzoek ontbreekt. In het OBP van vorig jaar wordt in paragraaf 5.10.2 geschreven dat er nader ecologisch onderzoek moet plaats vinden (!). De Gemeente erkent dus dat er een Ecologisch onderzoek moet plaats vinden, maar doet dat nu niet. Ook het bomenbestand, waarbij ook de waardevolle en sfeerbepalende bomen betrokken moeten worden, moet grondig onderzocht worden. (Zie ook hoofdstuk 14)

De Stichting vindt dat alsnog een ecologisch onderzoek uitgevoerd moet worden en dat de conclusies en aanbevelingen dan overgenomen moeten worden.

De Stichting behoudt zich alle rechten voor om als het ecologisch rapport dan alsnog verschijnt een zienswijze daarop te geven.

7. Ontbreken kwaliteitsteam en maquette

In een raadsvergadering is uitgebreid gesproken over het advies van de monumentencommissie om een maquette te maken en een kwaliteitsteam in te richten. De Wethouder deed halve toezeggingen. In het ontwerpbestemmingplan is echter niets terug te vinden over deze adviezen en vragen van de raad.

- **De Stichting is van mening dat een maquette onontbeerlijk is om goed inzicht te krijgen over de bouwkundige veranderingen in het landschap.**
- **De Stichting is ook van mening dat er een kwaliteitsteam conform het advies van de monumentencommissie ingesteld moet worden.**

De Stichting behoudt zich alle rechten voor om na het verschijnen van een maquette alsnog een zienswijze te kunnen geven.

8. Strijdigheid met de beschermingen die het bestemmingsplangebied geniet.

Daar waar het bestemmingsplan van 2010 juist zoveel aandacht schonk aan regelingen onder meer op grond van het Rijks Beschermd Dorpsgezicht, mist de Stichting juist nu die aandacht daarvoor in dit OBP volledig.

Het plangebied, en met name het Kerngebied wordt meervoudig beschermd. Ook kent het gebied talrijke Rijksmonumenten. De NNN-bescherming en de kastelen/landgoederen biotoop bescherming is vanuit de Provincie Zuid Holland opgelegd. Het Rijks beschermd dorpsgebied kent zijn bescherming vanuit de erfgoedwet. Eenieder weldenkend mens ziet dat een stapeling van beschermingen op zo'n gebied veel ernstiger genomen moet worden dan elk van de beschermingen apart. Noch in de Gebiedsvisie, noch in het beeldkwaliteitsplan, noch in de toelichting van het OBP wordt serieus ingegaan op juist die stapeling. De beschermingen worden genoemd, worden als bijlagen aangehecht, maar er wordt niet beargumenteerd waarom je verstedelijking en verrommeling dan wel zouden moeten worden toegestaan. **De Stichting vindt de voorgestelde veranderingen strijdig met de stapeling van beschermingen.** Dit mooie gebied wordt treffend

beschreven in de toelichting Rijks Beschermd Dorpsgezicht. Het doel en het rechtsgevolg hieronder laat aan duidelijkheid niets te wensen over.

RECHTSGEVOLG VAN DE AANWIJZING

Ter effectuering van de aanwijzing van een beschermd stads- of dorpsgezicht moet ingevolge artikel 36 van de Monumentenwet 1988 een bestemmingsplan worden opgesteld. De toelichting op de aanwijzing kan daarbij voor wat het beschermingsbelang betreft als uitgangspunt dienen. 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.

De Stichting heeft keer op keer serieus aandacht gevraagd voor de beschermingen tijdens haar “Inspreken” in de Raad, doch dit onderwerp werd nooit echt besproken in de raad. Niet alleen het college schiet hier tekort, maar ook de Raad zelf.

9. Beeldkwaliteitsplan/gebiedsvisie

In het beeldkwaliteitsplan wordt een abstracte verhandeling gegeven over welstandscriteria. Een belangrijke paragraaf is hieronder opgenomen. De gebiedsvisie heeft het over veel, maar blijft steken in een abstracte wensen en ideeën.

Het groen, de parken en de monumenten zijn de belangrijkste waarden van De Geesten, met het kasteel Endegeest als belangrijkste icoon. De belangrijkste doelstelling is het behouden hiervan, door het zoveel als mogelijk vrijspelen van de landgoedbiotoop, het Rhijngheesterpark en het Endegeesterpark en hier slechts beperkt ontwikkelingen toe te staan. Hierdoor kan de natuurwaarde, belevingswaarde en gebruikswaarde van het groene kerngebied verbeterd worden. Dit betekent ook dat het groen niet verder versnipperd mag worden, maar verbonden en toegankelijk wordt gemaakt. Uitgangspunt is het handhaven en versterken van de huidige situatie: bestaande monumenten, wegen, paden, bomen en groen. Er worden alleen wegen toegevoegd als deze nodig zijn voor het bereikbaar maken van bebouwing en parkeren. En er worden alleen paden toegevoegd als deze nodig zijn voor het verbinden met de omgeving, in enkele gevallen worden er zelfs paden verwijderd ter verbetering van de natuurwaarden in het gebied.

Blz. 15 Beeldkwaliteitsplan.

Hier wordt een aanzet gemaakt voor wat wij in de vorige paragraaf hebben geschreven. Doch de aanzet wordt niet afgemaakt. Uiteindelijk mondt het beeldkwaliteitsplan uit in een beschrijving hoe de nieuw te bouwen gebouwen eruit zouden moeten komen te zien. Er wordt voorbijgegaan aan de beschermingen die het hele gebied geniet. De kastelen Biotoop, NNN en het Rijks Beschermd Dorpsgezicht. Daarnaast staan er nog vele Rijksmonumenten in het gebied. Ook valt het gebied in de landgoederen zone van Zuid-Holland en het Nationaal Landgoed Zuid Hollandse duinen.

Alleen een maquette kan uitsluitend brengen over het beeld dat zal ontstaan bij uitvoering van de verstelijking in de plannen.

10. Bouw- en nokhoogten

Uit blz 31 van het Beeldkwaliteitsplan is duidelijk te zien dat de voorgestelde nieuwe nokhoogten het kasteel nietig doen lijken. Niet alleen door de hoogte van de nokken maar ook in samenhang met de voorgestelde volumens van de gebouwen. Ook de monumentencommissie heeft daar commentaar op. Wij delen dit commentaar en vinden de voorgestelde bouwhoogten niet acceptabel. Onze afwijzing betreft ook de vergroting van het Gezondheidscentrumgebouw alsmede de nieuwbouw van het gebouw aan de Westflank. Het mortuarium, zo wordt voorgesteld, wordt verplaatst richting Endegeesterstraatweg doch zal naast het nieuwe voorgestelde gebouw (Westflank) als een “vlag op een modderschuit” staan. Eenzelfde argumentatie geldt voor het Kruispunt gebouwtje naast het voorgestelde Gezondheids-centrumgebouw.

Dit alles is in strijd met de eerder aangehaalde paragraaf op blz 15 van het beeldkwaliteitsplan.

11. De School

Leo Kannerschool.

De Stichting zet grote vraagtekens bij het grote bouwvolume, de hoge nokhoogte en de erfafstanden van de geplande school. Door zijn omvang wordt het gebouw overheersend in het kwetsbare gebied. De Stichting heeft 2 belangrijke bezwaren:

1. Minimaal 6 monumentale bomen langs de Rhijngheesterstraatweg zouden moeten worden gekapt omdat de in- en uitgang naar de Rhijngheesterstraatweg dat noodzakelijk maakt.
2. Één erfgrans loopt langs een Rijksmonument (tuin, gebouwen en een 19^e eeuw trekas. Alles is Rijksmonument) van het Landgoed Rhijngheest. Zoals het nu in het beeldkwaliteitsplan voorgesteld wordt komt er een 12 m hoge gevel op die erfgrans. Dit is onacceptabel en getuigt van geen enkel respect voor “de burens” en het rijksmonument.

De Stichting kan voor de school niet akkoord gaan met het beeldkwaliteitsplan zoals het er nu uitziet.

12. Parkeren

BVO betekent bureaus, bureaus betekent mensen, mensen betekent auto's, auto's betekent parkeerruimte. Doch in het hele OBP is nergens duidelijk beschreven waar al die auto's geparkeerd moeten worden.

In het kerngebied wordt voor Oudendal het BVO verdubbeld van 10.000 m² naar 20.000 m². Omdat de toekomstige functies onduidelijk zijn is ook onduidelijk met welke factor (CROW) voor parkeren en verkeer gerekend moet worden.

Het parkeerterrein nabij de school wordt een groene zone of deels opgebroken en gebruikt als parkeergebied. Eufemistisch aangeduid als groen parkeerterrein. Dit parkeerterrein functioneert tevens als de “groene corridor”. Het mag duidelijk zijn dat wensdenken hier overheerst ten opzichte van realisme. Erger is evenwel dat het parkeerterrein ooit bedoeld als parkeerterrein voor het hele Endegeest landgoed nu alleen voor de school bedoeld is. Onduidelijk is hoeveel parkeergelegenheid de

school nodig heeft. Oudendal heeft willens en wetens zijn parkeermogelijkheden opgeofferd door de school + parkeerterrein te verkopen aan de Gemeente.

De Stichting mist de duidelijkheid over de groene corridor en het parkeerterrein. Wat is het nu? Een groene corridor of een parkeerplaats?

Het hele OBP geeft volstrekt geen duidelijkheid over het parkeren. Op de bestemmingsplan kaart wordt alleen het parkeerterrein nabij de school geheel als “functie parkeren” aangeduid.

In artikel 3.2 staat het volgende:

Afwijken: Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 3 lid 1 sub a](#) en toestaan dat: voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid in de omgeving, al dan niet in samenhang met parkeergelegenheid op eigen terrein.

Voorts staat in (regels) 8.1 “Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a) Groen, water, speelvoorzieningen, voetpaden en fietspaden;*
- b) Waterhuishoudkundige voorzieningen*
- c) ondergeschikte functies, zoals parkeren, ten behoeve van de bestemmingen”*
- d) etc*

Dit lezende maakt het voor het college B&W feitelijk mogelijk om in het hele gebied parkeren toe te staan. Een bevoegdheid die gezien het karakter van het gebied niet passend is. Parkeren hoort ter wille van goede ruimtelijk ordening tevoren goed vast gelegd te zijn in het bestemmingsplan.

Ook wordt verwezen naar een parkeernotitie en een parapluplan parkeren. Beide zijn ook nog eens in discussie voor vernieuwing. Het maakt, ook omdat het parkeren niet goed beschreven staat in de bestemmingsplanregels, de ruimtelijke ordening voor wat betreft parkeren volstrekt maar dan ook volstrekt onduidelijk.

“Blik” verstoppert achter hagen is niet goed genoeg. Het blijft een parkeerplaats en geen openruimte meer.

De Stichting vraagt met de meest grote klem het parkeren in Endegeest goed te verankeren in het bestemmingsplan. Een en ander in overeenstemming met de cultuurhistorische- en landschappelijke waarde van het gebied.

13. Ondergronds bouwen

1. Volgens NEN 2580 wordt onder BVO verstaan: De vloeroppervlakte van een ruimte die volgens de NEN 2580 op vloerniveau langs de buitenomtrek van de scheidingsconstructie die de ruimte omhullen is gemeten. Dat betekent dat ondergrondse ruimten meegenomen moeten worden in BVO.
In het kerngebied wordt evenwel voorgesteld de gebouwen met een bouwlaag te verhogen en daarmee BVO te creëren. Daaruit wordt geconcludeerd dat ondergrondse parkeergarages onder gebouwen niet toegestaan zijn, noch gepland zijn.
2. Voor “wonen” in het bestemmingsplan gebied wordt een regeling opgenomen voor ondergronds bouwen. Voor maatschappelijk, maatschappelijk-1 en -2 niet.

3. Ondergronds bouwen geeft grote complicaties en risico's voor de omgeving voor wat betreft de ondergrondse waterhuishouding en mogelijke verzakkingen. Denk hierbij aan het Kasteel. In NNN-gebied en direct naast NNN-gebied is bronbemaling in welke vorm dan ook ongewenst. De bodemgesteldheid en vooral de waterhuishouding in de bovengrond (freatische laag) en de met water verzadigde ondergrond (artesisische laag) is, hoogstwaarschijnlijk ten gevolge van de strandwal waarop Endegeest zich bevindt, zeer teer. De natuur boven de grond wordt uiteraard in sterke mate bepaald door de kwaliteit van de ondergrond, maar ook door de waterhuishouding in die grond. Denk aan paddenstolen. Er is wel bodemonderzoek gedaan maar er is niet gekeken naar de waterhuishouding onder de grond.

Gezien bovenstaande punten vinden wij ingrepen in de bodem door ondergrondse parkeergarages of half verdiepte parkeerplaatsen ongewenst.

14. Flora en Fauna / Paddenstoelen

Groen in steden, dorpen en landschap zijn van enorm belang voor mens, economie en natuur, wonen, werken en recreëren. Groen levert een aantoonbare bijdrage aan de leefbaarheid van de woon- en werkomgeving. Minstens zo belangrijk is het positieve effect van groen op onze gezondheid. De ecologische waarde is in de natuur zichtbaar door vergroting van de biodiversiteit.

De quick-scan van de flora en fauna is te oppervlakkig. In 2 dagen veld bezoek kan onmogelijk in dit gebied, waarin ook de koppeling met het Land van Bremmer voor de natuur belangrijk is, goed bekeken worden.

Ook een goed onderzoek naar het veelal monumentale bomenbestand ontbreekt. Veel van de ze bomen zijn ook beeldbepalend.

Op de site waarnemingen.nl blijkt bij zoeken op Endegeest, dat er 9.787 waarnemingen gedaan zijn door 436 mensen en 1655 species gevonden zijn. Daarbij vergeleken is de lijst in de Quick-Scan door RPS maar een "beginnerslijstje". Kortom er moet een veel grondiger Flora en Fauna onderzoek plaats vinden, waarbij ook de gevolgen van de OBP plannen in kaart gebracht moeten worden.

In de prioriteitszone 1 staan paddenstoelen soorten die op de zogenaamde rode lijst staan. In het OBP is echter het hele woord paddenstoel niet te vinden. In de quick scan flora en fauna staat bij een opsomming van soortgroepen wel paddenstoelen vermeld, doch verder is er in de Quick Scan niets over te vinden. De Rode lijsten komen voort uit het Verdrag van Bern. Dit verdrag vraagt bijzondere aandacht voor soorten die met uitsterven worden bedreigd en kwetsbaar zijn.

De Gemeente Oegstgeest dient mee te werken aan de bescherming van rode lijst paddenstoel soorten en duidelijk te beschrijven hoe men daar invulling aan gaat geven.

Het verschoven bouwvlak van de Blauwe tram locatie veroorzaakt dat enkele beeldbepalende monumentale bomen gekapt zouden moeten worden.

De Stichting vindt dat er een andere locatie gevonden moet worden voor het bouwvlak van Rivierduinen . Zie aanbevelingen, hoofdstuk 18

15. Verkeersonderzoek

1. Overgeest, aldus het onderzoek wordt conserverend bestemd. Het is daarom niet meegenomen in het verkeersonderzoek. Dit terwijl hetzelfde onderzoeksbureau op hetzelfde moment ook de verkeerseffecten van de tijdelijke huisvesting van Statushouders en Spoedzoekers aan het onderzoeken was ! Ergo, de verkeerscijfers kloppen niet omdat de Overgeest ontwikkeling niet is meegenomen. **Wij vinden dat het verkeersonderzoek in zijn totaliteit (ook met mogelijk andere projecten in Oegstgeest) bekeken moet worden en derhalve overgedaan moet worden.**
2. Het rapport stelt op blz. 3: *“Gegeven de uiteenlopende mogelijkheden voor de invulling van het gebied en de onzekerheid die daarmee gepaard gaat, is voor dit verkeersonderzoek daarom het uitgangspunt genomen dat de nieuwe ontwikkelingen in het gebied een vergelijkbare mobiliteitsbehoefte kennen als de bestaande functies in het gebied”* Deze stellingname is wel een bijzondere vereenvoudiging. In het OBP wordt gesproken over zorgwoningen (150), Hotel, Wellness en Health en Science bedrijven. Elk categorie heeft hun eigen parkeerbehoeften die ten opzichte van de huidige situatie bijzonder veel hoger ligt. (Zie CROW normen). Op blz. 6 wordt gesteld dat men voor maatschappelijk/zorg uitgaat van de bestaande situatie. Doch veel gebouwen staan leeg. Er wordt op die manier een grove onderschatting gemaakt als je vanuit die situatie gaat extrapoleren Op blz. 7 wordt de verkeersdruk verder uitgewerkt naar ratio van de vergroting van footprint en niet naar vergroting van BVO. Op blz. 8 valt ineens 7000m² uit de lucht. Men spreekt over bebouwd oppervlak. Onduidelijk is of daar mee BVO bedoeld wordt. In elk geval vermeerderd de BVO met bijna 10.000 m²! (zie Bijlage) De opbouw van de verkeersgeneratie is onnavolgbaar en onjuist. Zowel naar functie als naar generatie naar oppervlakte worden dus 2 fouten gemaakt. **De verkeersdruk is veel te laag ingeschat en niet goed beargumenteerd. Wij vinden dat om deze reden het verkeersonderzoek herzien moet worden.**
3. Op blz. 18 en 19 wordt een verhandeling gegeven over de verkeersintensiteiten over het stuk weg tussen het Wittehuis en de Willebrord rotonde. Duidelijk is dat dat stuk weg op grote delen door combinatie met een fietspad op de rijbaan te smal is. Extra verkeer (ook nog een samen met het geplande verkeer uit Overgeest maakt e.e.a. des te nijpender. Maatregelen zullen getroffen moeten worden. **In het OBP dienen maatregelen dienaangaande opgenomen te worden**
4. Op blz. 20 is een verhandeling opgenomen over de Willebrord rotonde. Nu al is de rotonde niet veilig, zo wordt geschreven. Gezien de foutieve aannames over de verkeersintensiteiten vanuit Endegeest – bij voorbeeld wordt er voorbijgegaan aan bedrijfsactiviteiten- is juist de spitsproblematiek op die rotonde een issue. **In het OBP dienen maatregelen dienaangaande opgenomen te worden.**

5. NB punt 3 en 4 betekenen onherroepelijk een kostenpost voor de Gemeente
6. Bijlage 1. Berekening van de verkeersdruk ten gevolge van de school. Er wordt uitgegaan van 300 leerlingen. Dit terwijl Wethouder Huizing in een raadsvergadering van juni 2021 zegt dat er 340 leerlingen zijn. Een verschil van 12%. Wat de maximale capaciteit van de nieuwe school wordt en wat dan een mogelijke toekomstige verkeersgeneratie wordt, wordt volledig in het midden gelaten. **Het verkeersonderzoek moet aangepast worden op huidige en mogelijk toekomstige groei van leerlingen.**

16. Diversen

- Art 13.4 (regels) is niet goed geformuleerd. Het kan omgekeerd gebruikt worden. Opheldering is nodig waarom een bouwvlak op de kaart ten noorden van de Kasteellaan is opgenomen, terwijl op de kaart zichtbaar is dat dit bouwvlak, conform de afspraken, verschoven is naar het zuiden van de Kasteellaan en dat in samenhang daarmee het mortuarium verschoven zou worden.
De Stichting vindt dat dit artikel geherformuleerd moet worden en dat opheldering noodzakelijk is. Dit ter voorkoming dat ten gevolge van het niet juist juridisch formuleren ineens 2 gebouwen verrijzen aan de Kasteellaan
- Overgeest
In 3.1 wordt geschreven dat voor Overgeest een Gebiedsvisie is gemaakt en dat dat document is vastgesteld door B&W. De Gebiedsvisie is ter inzage gelegd. Er zijn gebiedsvisies ingediend. Er zijn zienswijzen ingediend, doch deze zijn nooit in de Raad besproken en deze Gebiedsvisie heeft derhalve geen status in omgevingsrecht. Hetzelfde geldt voor het ambitie document (20 juni 2017).
- Wittehuis fout op kaart
Op de kaart is aangegeven dat deze locatie maatschappelijk is. Op de kaart wordt niet vermeld dat er zich ook horeca bevindt. Dat is fout.
De kaart dient aangepast te worden.
- Fietspad door Rhijngeesterbos
Weliswaar is er nu op de plaats de voorgestelde hoofdroute voor fietsen een onverhard fietspad, **doch de Stichting stelt zich op het standpunt dat een verhard fietspad vanaf de Dirc van Swietenlaan naar de Endegeesterstraatweg in het bos ongewenst en onnodig is. De natuur dient beschermd te worden.**

17. Het proces

Het hele gebiedsproces begon met een ambitie-document. Vreemd genoeg neemt de Gemeente Oegstgeest in dat document als “stakeholder” nog een heel neutrale positie in. De monumentencommissie vraagt daarin dat een “gekwalificeerd onafhankelijk bureau” een goede inventarisatie en visie opstelt. Ook vraagt zij de Gemeente om contact met Leiden op te nemen om bij eventuele verkoop van gronden zich goed rekenschap te geven van het Rijks Beschermd Dorpsgezicht en waarden van het gebied (p35, ambitie document). Dat is niet gebeurd.

In een reeks van documenten en raadsvergaderingen daarna, worden de onderliggende plannen steeds duidelijker. Er vindt verharding plaats tussen oppositiepartijen en coalitie. Er wordt niet meer gesproken, maar doorgedreven. De coalitiepartijen doen daar stevig aan mee. Een door de raad aangenomen nota van uitgangspunten (28 mei 2019) wordt op vele punten weer niet gevolgd (ref verworpen moties juni 2020). Een uiterst, inconsistent beleid. Brieven, (maar liefst 26 in de OC) opiniërende artikelen en de inspraak aan het begin van raadsvergaderingen van velen worden volstrekt genegeerd. Er worden vele vragen door omwonenden en andere belanghebbenden gesteld (gebiedsvisies 2020: paar dagen reactie tijd dat 38 bladzijden vragen opriep en in 2021 met één week reactietijd.), doch alles wordt ‘weggeschreven’ of ‘weg-gepraat’ zonder echt op de vragen, bezwaren en suggesties in te gaan.

Onze Stichting, die 400 omwonenden vertegenwoordigd, heeft vele malen geprobeerd in gesprek te komen met de verantwoordelijke wethouders. De afgetreden wethouder Glasbeek was het duidelijkst en zei uiteindelijk: “Nee, ik betrek jullie doelbewust niet; jullie moeten het maar met de Raad doen”. Ook Wethouder Huizing heeft ons links laten liggen.

Een en ander staat in sterk contrast met wat de wetgever (en overigens ook de coalitie) bedoelt met participatie. Ook alle andere belanghebbenden (zoals de besturen van Rivierduinen, de Leo Kannerschool, de stichting '45, en de maneges) hebben herhaalde malen en nog zeer recent aangegeven niet betrokken te worden/zijn in het proces tot het komen van een OBP. Uiteindelijk werd het Pony-Centrum in het laatste OBP wel “geholpen”. Zij het dat het zelf de problemen met de Gemeente Leiden maar moet oplossen.

Partijen werden aantoonbaar, al dan niet, moedwillig buiten de deur gehouden. Er werd een tijdsdruk gecreëerd om beslissingen te forceren. Het zeer onvolledige 2^e OBP wordt net als het 1^e OBP in 2020 tijdens het zomerreces ter inzage gelegd. Dit mag dan in de Gemeente Oegstgeest gebruikelijk zijn maar wijst volstrekt niet op de bereidheid, burgers bij dit belangrijke proces te betrekken. Integendeel.

Er zijn vele geheime raadsvergaderingen geweest. De anterieure overeenkomst met Oudendal is geheim, terwijl er wel in een openbare raadsvergadering over wensen en bedenkingen gesproken werd. De afgesproken koopprijs voor de school en de bijbehorende parkeerplaats is onbekend. Wel bekend is dat in 2017 de taxatie voor de school 850k bedroeg. Ook bekend was dat de parkeerplaats bos zou worden. Bos heeft vrijwel geen waarde.

Omdat de Stichting – ondanks haar vele verzoeken om overleg - verstoken bleef van informatie, heeft zij een WOB gevraagd. Tot onze teleurstelling is de Stichting

noodgedwongen door de gemeentelijke praktijken nog steeds (van af de zomer 2020(!) - in een gerechtelijke procedure gewikkeld over de compleetheid van de beantwoording van de WOB.

Het 1^e OBP is onder grote druk tot stand gekomen en de kwaliteit van dit plan was daar ook naar. Het 2^e OBP is niet veel beter en een gegarandeerd recept voor juridische problemen. Er ontbreekt veel aan. De projectontwikkelaar wordt zeer gesauveerd. Waarom? Veel essentiële informatie en belangrijke onderzoeken zijn op het moment van de besluitvorming nog niet aanwezig en niet gedeeld met belanghebbenden. Dat is in strijd met wettelijke procedures, regels van democratie, goed bestuur en een recept voor grote juridische problemen in de toekomst.

Concluderend vindt de Stichting dat het OBP teruggenomen moet worden voor een volledige herziening. De Stichting heeft daarvoor de volgende aanbevelingen:

18. Aanbevelingen

1. Laat door gerenommeerde bureaus de ontbrekende studies maken.
2. Maak het probleem kleiner in plaats van groter. Ga terug naar het vigerende bestemmingsplan. Zoek goed uit of Rivierduinen/Oudendal Groep nog wel bouwrechten heeft. De bouwrechten zijn immers 10 jaar niet gebruikt. Er staat al jarenlang veel leeg. Waarom dan toch weer bouwen in het kerngebied.? Zie punt 3.
3. Bedenk dat de snelle groei van onze gemeente ook de vraag naar maatschappelijk functies met zich meebrengt. Houd dit unieke en maatschappelijke gebied daarom ook maatschappelijk.
4. Entameer gesprekken tussen Rivierduinen en de Oudendal Groep, opdat de gebouwen in zeker het Kerngebied optimaal gebruikt worden. Mogelijk is daar een kleine financiële tegemoetkoming van de Gemeente voor nodig. Maar dat is altijd nog beter dan geld weggooien aan eindeloze en dure studies voor dit gebied.
5. Houd rekening met de al een eeuw lange bijzonder plek en bijzondere zorg en rust die psychiatrische patiënten nu eenmaal nodig hebben.
6. Als er dan toch gebouwd moet worden, doe dat dan met maximaal het oppervlak in m² volgens het vigerende bestemmingsplan (vergroot dat niet!), maar zoek plekken in het gebied die echt uit het zicht zijn. Bijvoorbeeld voor Rivierduinen nabij de klinieken of op het terrein waar het Meandergebouw staat.
7. Houd de parkeerruimte op de bestaande plaats, gelegen naast de Julianaschool aan de Rhijngeesterstraatweg, ter voorkoming dat al het "blik" verstopt achter nieuw aangeplante groene hagen in het Landgoed zijn plaats vindt. Iedereen wil immers het open karakter van het gebied behouden. Vergroot het BVO niet. Houd het probleem klein.

JCG 02-08-2021

19. Bijlage oppervlaktevergelijking

Overzicht veranderingen ontwerp bestemmingsplan 2021											
		M2 huidig	M2 OBP2021	BVO huidig	BVO OBP2021	Functie OBP2021	Goot hoogte BP 2010	Max hoogte BP 2010	Goot hoogte OBP2021	max hoogte OBP2021	Opmrking
Oudendal											
Poortgebouw		842	842	1508	1836	M-1	8	12	12	14	Aanvraag bouwvergunning: BVO ↑. Aanbouw blijft met 245m2/283BVO
Gezondheidsgebouw	vervangen	954	1785	1205	6250	M-2	8/4	8/4	10.5	13.5	Plat dak; max hoogte = goothoogte
Diensten gebouw	mogelijk vervangen	630	725	1200	2540	M-2	8	12	10.5	15	Verschil m2 Gebiedsvise (630) en BP (725). Mag niet vergroot worden (NNNeis)
Weide paviljoen		840	700	1502	1502	M-2	3	6	7	13	Serres worden niet meer weggehaald; Let op goothoogte en max hoogte nu
TD gebouw	mogelijk vervangen	907	907	1810	3175	M-2	5	9	10.5	13.5	m2 mag niet vergroot worden (NNNeis)
Westelijke flankgebouw Zuid		-	810	-	2835	M-2	-	-	10.5	13.5	
Kasteel		646	646	646	1588	M-2	15	20	12.5	19	hoogten uit beeld kwaliteitsplan
Totaal Maatschappelijk-2					17890						Max Health science 10000 m2. Voldoet niet aan motie (30%)
Totaal M2 en BVO		4819	6415	7871	19726						Bijna verdrievoudiging!!!
Westelijke flankgebouw Noord		500	500	1000	1750	M-2	7	10	10.5	13.5	gegevens volgens BP 2010
Rivierduinen											
te bouwen rivierduinen gebouw		3000	3000	6000	6000	M	7	7			gegevens volgens BP 2010; Plat dak; max hoogte = goothoogte
Totaal M2 en BVO Oudendal en Rivierduinen		7819	9415	13871	25726						
Juliana school		1731	2600	?	?	M	?	4 laagbou	10.5	13.5	Hoogte in BP2010 niet duidelijk
xxxx uit oude info Gemeente											
xxxx niet gerealiseerd BP2010											
kerngebiedgebouwen											