

Vereniging Oud Oegstgeest

Postbus 1076
2340BB Oegstgeest
071 5190501
secretaris@oudoegstgeest.nl



College van Burgemeester en wethouders
T.a.v. Team Ruimte/ Beleid en Advies
Postbus 1270
2340 BG Oegstgeest

Oegstgeest, 17 april 2018

Onderwerp: Z-17-102246/ Inspraakreactie concept Gebiedsvisie Overgeest.

Geacht College,

Op 8 maart 2018 heeft het College van Burgemeester en wethouders van de gemeente Oegstgeest de concept Gebiedsvisie Overgeest ter inzage gelegd en een ieder tot en met 18 april 2018 de gelegenheid gegeven zijn of haar reactie in te brengen. De Vereniging Oud Oegstgeest (VOO) maakt graag van deze gelegenheid gebruik.

Deze VOO reactie is als volgt opgebouwd:

1. Overgeest als onderdeel van het gebied van het kasteel en landgoed Endegeest.
2. Overgeest in een gebied met waardevol cultureel erfgoed.
3. Overgeest: de voorgenomen plannen voor de ontwikkeling en het beheer van het gebied.
4. Conclusies en advies.

1. Overgeest als onderdeel van het gebied van het kasteel en landgoed Endegeest

In september 2017 heeft de VOO, samen met de Adviescommissie Groen en Natuur, en andere betrokkenen zijn "Visie op landgoed en kasteel Endegeest vanuit Cultuurhistorie en Natuur" uitgebracht en aan de gemeente (gemeenteraad, College van Burgemeester en wethouders en de inwoners van Oegstgeest) aangeboden. Dit document, nu als bijlage toegevoegd, is geschreven naar aanleiding van het Ambitiedocument Park Endegeest (2017) en het debat in het dorp hierover. In onze visie is de kwaliteit van het gehele gebied, zijnde het kasteel en het landgoed Endegeest én het gebied rondom het Gemeentehuis, inclusief de voorziene ontwikkelingen daarbinnen het vertrekpunt.

In onze visie uit september 2017 hebben wij er voor gekozen om de gemeente te adviseren om voor het gehele gebied één nieuw (gewijzigd) bestemmingsplan op te stellen. Mondeling is aan ons nadien bericht, dat dit niet de intentie van de gemeente is, en dat allereerst voor Overgeest en later voor het gebied rondom het kasteel Endegeest twee afzonderlijke Gebiedsvisies worden opgesteld, die later in twee ruimtelijke plannen zullen worden uitgewerkt.

Nu ligt de concept Gebiedsvisie Overgeest ter tafel. Het opstellen van een concept Gebiedsvisie voor het gebiedsdeel Kasteel en landgoed Endegeest is naar de (nabije) toekomst verschoven. De VOO vindt het een gemiste kans dat deze twee visieontwikkelingen afzonderlijk worden gemaakt en betreft deze gang van zaken zeer! Door deze aanpak wordt de samenhang die er tussen beide deelgebieden bestaat niet zichtbaar en kan daardoor ook niet beoordeeld worden. Ook wordt het onmogelijk de toekomstige ontwikkeling van het ene deelgebied te betrekken bij de plannen voor het andere. De VOO wil graag in overleg met de gemeente (College en gemeenteraad) treden om te bespreken hoe aan de belangrijke invalshoek van 'samenhang' invulling kan worden gegeven. Niet alleen straks als de Gebiedsvisie voor het Kasteel en landgoed Endegeest wordt gemaakt, maar ook NU bij het verder invullen van de plannen voor Overgeest.

2. Overgeest in een gebied met waardevol cultureel erfgoed

Overgeest ligt in het gebied van het bestemmingsplan Wilhelminapark en Geesten, vastgesteld in 2010. In dat plan is het Rijksbeschermd dorpsgezicht Wilhelminapark en Geesten (2006) opgenomen, een belangrijk gebied in ons dorp vanwege zijn waarde als cultureel erfgoed. Overgeest is geen onderdeel van dit beschermd dorpsgezicht, maar grenst er direct aan. Het gemeentehuis van Oegstgeest (Rhijngest), zijn landschappelijke omgeving en het daarnaast gelegen bosgebied behoren wel tot het beschermd dorpsgezicht en zijn 'buren' van het toekomstige Overgeest. Dit betekent volgens de VOO, dat ontwikkelingen in Overgeest te allen tijde beoordeeld moeten worden in relatie tot de cultuurhistorische en landschappelijke omgeving ervan.

Los van het Rijksbeschermd dorpsgezicht kent dit deel van Oegstgeest een groot aantal monumenten, een aantal is van rijkswege beschermd, andere vanuit de gemeente Oegstgeest. De VOO vindt dat toekomstige ontwikkelingen geen afbreuk mogen doen aan de kwaliteiten van de huidige monumenten. In het bijzonder denkt de VOO daarbij aan het gemeentehuis Rhijngest met het daarbij behorende toegangshek en het tuinpaviljoen. Maar zeker ook aan het landhuis Rhijngest met zijn bijgebouwen (muur, kas etc.). Deze gebouwen en kunstwerken zijn alle Rijksmonumenten. (zie www.oudoegstgeest.nl rubriek Erfgoed). De beide monumentale eenheden zijn verbonden door een gebied van parkachtige allure, met daarbinnen een aantal stijlvolle woongebouwen. De oprijlaan naar het gemeentehuis, met de brug en toegangshek is daardoor niet alleen een onderdeel van de rijksmonumenten, maar ook een allesbepalend onderdeel van de gehele landschappelijke verschijningsvorm van dit bijzondere Oegstgeester gebied. Het geheel is op deze locatie veel meer dan de som der delen, en moet om die reden in zijn huidige vorm behouden blijven. Dit betekent dat de plannen voor Overgeest zorgvuldig aan de kwaliteiten van zijn omgeving getoetst moeten worden.

3. Overgeest: De voorgenomen plannen voor de ontwikkeling en het beheer van het gebied.

In het bestemmingsplan Wilhelminapark en Geesten heeft het gebied Overgeest een maatschappelijke functie. Dit betekent dat, als de voornemens uit de Gebiedsvisie nader uitgewerkt gaan worden, de functie van het gebied mede een woonfunctie zal moeten krijgen. Wij gaan er vanuit dat dit via een reguliere Bestemmingsplanprocedure geschiedt.

In de concept Gebiedsvisie Overgeest is de beoogde ontwikkeling voor het gebied neergelegd. Het hoofdelement is de bouw van circa 80 woningen. Dit aantal wordt in de Gebiedsvisie niet genoemd (vraag: waarom niet?), maar daar het gebied 3,5 ha groot is en er gekozen is voor circa 24 woningen per ha leidt dit tot 84, zeg afgerond 80 woningen. Bij deze woningbouw behoort de ontsluiting voor auto's en overig verkeer, het parkeren en de invulling van het groen.

De VOO vindt het aantal woningen te hoog, vooral vanwege de verkeersbelasting die dit geeft. In paragraaf 3 van deze notitie is de kwaliteit van het gebied rondom het gemeentehuis benadrukt. Deze kan alleen zo blijven als het aantal auto's dat vanuit Overgeest van en naar de Rijngeesterstraatweg rijdt zeer beperkt van aantal is. Door minder huizen te bouwen kan dit mogelijk worden. De VOO vindt dat de brug met toegangshek in hun huidige situatie behouden moeten blijven, wat betekent dat er, gelijk nu, slechts één auto tegelijk het terrein op of af kan. De VOO is ook tegen een voetgangersbrug, als die aan of vlak naast de huidige brug met toegangshek wordt gebouwd, omdat daarmee het authentieke beeld verloren gaat. Zij roept daarbij het beeld op van het Warmonderhek, waar een aparte fietsstrook is aangelegd en de twee hekhelften daardoor zo ver uit elkaar staan dat de cultuurhistorische waardevolle situatie van de vroegere weg met direct daarnaast de hekhelften niet meer bestaat. Als bij het gemeentehuis een aparte voetgangersbrug nodig is, dan dient hiervoor een andere locatie te worden gezocht.

Het heeft de voorkeur van de VOO om het gebied direct naast en achter het gemeentehuis geheel als groengebied in te richten. De VOO ziet graag een ruimtelijke en financiële afweging van deze optie als onderdeel van het komende voorstel ter voorbereiding van het bestemmingsplan. En ook ziet de VOO graag een planuitwerking om in het gebied niet 80, maar circa 30 woningen te realiseren. Tenslotte ziet zij graag dat er een scenario wordt gemaakt waarin in een plan (ruimtelijk en financieel) voor een geheel groen Overgeest is



uitgewerkt. De VOO vindt het belangrijk dat deze 3 extra ontwerpinvullingen worden gemaakt en uitgerekend om daarmee voorafgaande aan het komende traject van het bestemmingsplan de inwoners van Oegstgeest (en de gemeenteraad) inzicht in relevante keuzes te geven!! In de nu voorliggende concept Gebiedsvisie is nabij het gemeentehuis een viertal villa's in het groen voorzien. De VOO vindt dit in beginsel een goed voorstel, omdat daarmee een min of meer groene strook ontstaat tussen het huidige parkgebied voor het gemeentehuis en de nieuwe woonbebouwing op het overige deel van het terrein. Wel vraagt de VOO aandacht voor de zichtlijnen die er vanuit het bosgebied op de woonlocatie zijn: een groene uitstraling om de kwaliteit van het gehele gebied te benadrukken moet een noodzakelijke ontwerp-opgave zijn. In de concept Gebiedsvisie is aandacht besteed aan de mogelijke bouwvormen van de nieuw te bouwen woningen. Over stijl valt niet te twisten, dus hierover hebben wij op dit moment geen oordeel. De VOO zou het echter waarderen als er in een volgende fase van het project een bijeenkomst wordt belegd met een aantal specialisten uit ons dorp (leden van de Monumentencommissie, een aantal architecten, de Welstandscommissie en deskundigen vanuit de VOO en de Adviescommissie Groen en Natuur) om over de uitgangspunten voor de ruimtelijke inrichting, de stijl van de woningbouw en de invulling van de buitenruimte te spreken. Daarna kan het bouwkundig plan verder worden ingevuld. Dat de Gebiedsvisie spreekt over een nieuw villapark spreekt ons aan.

4. Conclusies en advies

- De VOO vindt het belangrijk dat de concept Gebiedsvisie Overgeest ter visie is gelegd. Zij betreurt het zeer, dat er niet een visie voor het gehele gebied van het Kasteel en landgoed Endegeest, inclusief Overgeest is opgesteld. Dan zou de ontwikkeling van het gehele gebied in zijn samenhang zichtbaar zijn en beoordeeld kunnen worden. De VOO wil graag in overleg met College en gemeenteraad om te bezien hoe aan de samenhang invulling gegeven kan worden.
- De VOO vindt dat de vervolgplannen in een regulier traject van een (herzien) bestemmingsplan vastgelegd moeten worden, opdat langs die lijn de inbreng vanuit het dorp goed geregeld is. Voorafgaande aan dit traject vraagt de VOO om nog 3 nieuwe scenario's te beschrijven en door te rekenen: een geheel groen Overgeest, een Overgeest zonder de 4 villa's nabij het gemeentehuis én een Overgeest met minder woningen (zie hieronder).
- De VOO vindt, dat – als er in Overgeest gebouwd gaat worden – er maximaal 30 woningen mogen komen. Dan kan een deel van de locatie als groengebied worden aangelegd, is er minder verkeer en zijn er dus minder verkeersbewegingen door het gebied rondom het gemeentehuis: het rijksmonument Rhijngest.
- De VOO vindt dat de brug met het toegangshek in zijn huidige vorm behouden moet blijven. Aanpassing van een rijksmonument vanwege een verhoogde verkeersbelasting is voor de VOO geen optie.

Hoogachtend,
Vereniging Oud Oegstgeest

Birgitta G. van der Touw
Secretaris

Bijlage: VOO, AGN en anderen "Visie op landgoed en kasteel Endegeest vanuit Cultuurhistorie en Natuur, september 2017"