

## JAARVERSLAG KWALITEITSTEAM DE GEESTEN 2022

Het onafhankelijke Kwaliteitsteam De Geesten is opgezet naar aanleiding van een motie in de gemeenteraad d.d. 3 juni 2021 waarbij het Kwaliteitsteam tot taak heeft gekregen om 'vanaf het begin van de ontwerpfase de kwaliteit en de voortgang te bevorderen en te bewaken'.

### Samenstelling

Het Kwaliteitsteam, bestaande uit de volgende leden:

- Mario Hendrixx (voorzitter kwaliteitsteam) – architect, gemandateerde van de welstandscommissie en lid van de monumentencommissie.
- Jos van de Lindeloof – landschapsarchitect
- Hans Lucas – landschapsecoloog
- Freek Lugt – historicus en burgerlid, lid van de monumentencommissie
- Rob van der Velden – stedenbouwkundige

Het projectteam wordt begeleid door:

- Mevr. Wendy Regeer, projectleider namens de gemeente Oegstgeest
- Mevr. Florine Groenewoud, project- en beleidsmedewerker gemeente Oegstgeest

### Vergaderingen in 2022

Het Kwaliteitsteam is in mei 2022 gestart en heeft inmiddels zeven keer vergaderd. Het team heeft kennis gemaakt met het plangebied en de stakeholders, een visie ontwikkeld op het gebied en een verdiepingsslag gemaakt op belangrijke onderwerpen. De laatste vergadering was op 22 november 2022.

### Plangebied

Het plangebied waarover het Kwaliteitsteam adviseert, is omschreven in het bestemmingsplan De Geesten. Dit betreft de deelgebieden Endegeest, Rhijngeest, Overgeest en LUMC-curium. De reguliere aanvragen voor particuliere woningen, gaan via het reguliere vergunningstraject.

### Advisering

Het Kwaliteitsteam adviseert aan het College.

Door de verschillende vakdisciplines van het Kwaliteitsteam worden de kernwaarden van het plangebied - zoals vastgelegd in de Gebiedsvisie, het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan van De Geesten - bewaakt en bevordert. Plannen worden door het Kwaliteitsteam getoetst en begeleid vanaf de initiatieffase. De leden van het Kwaliteitsteam spelen bovendien zo mogelijk een actieve rol in het planproces. Zij denken graag mee met de ontwikkeling van het gebied en de planvorming. Op die manier kan, middels uitgebrachte adviezen over (onderdelen van) het plan, tijdig sturing gegeven worden aan de initiatiefnemers. Het doel daarbij is de aanwezige ervaring en expertise van de leden van het kwaliteitsteam, samen met de aanwezige kennis en expertise van de betrokken gemeentelijke diensten in een zo vroeg mogelijk stadium van het ontwerpproces - wanneer de belangrijkste beslissingen worden genomen- ter beschikking te stellen aan de ontwerpers en hun opdrachtgevers.

Hiermee wordt voorkomen dat, als gevolg van de eindtoets door onder andere de monumentencommissie en welstand, stappen teruggezet moeten worden in het ontwerpproces, waarmee extra tijd en kosten worden vermeden en de integrale kwaliteit van de plannen wordt bevorderd. Het streven is de eindtoets door met name de monumentencommissie en welstand te reduceren tot een formeel goedkeuringsmoment.

### **Visie op het plangebied**

Het Kwaliteitsteam is aan de slag gegaan met een uniforme integrale visie op het gebied. Zij is van mening dat een 'campus-model in het groen' begrijpelijk en duidelijk aangeeft wat in het gebied gewenst is. Ook de karakteristiek van 'bouwen op een landgoed' geeft goed weer wat de eigenlijke bouwopgave behelst.

Het kasteel vormt hierbij het beeldbepalende middelpunt van het gebied, hetgeen niet wil zeggen dat moderne architectuur uitgesloten is. Het is in de ogen van het Kwaliteitsteam goed voorstelbaar dat met moderne architectuur in deze rijksbeschermden omgeving op een harmoniërende wijze invulling gegeven kan worden aan de programmatische wensen van de opdrachtgevers. Dat de landschappelijke inpassing hierbij van cruciaal belang is moge evident zijn in een omgeving met beschermden natuurwaarden. Eventuele natuurschade of mogelijke andere negatieve effecten op de omgeving dienen, indien niet te voorkomen, altijd gecompenseerd te worden.

Een integrale benadering van de parkeeroplossing voor het gehele gebied acht het team daarom noodzakelijk.

### **Aandachtsgebieden**

Het Kwaliteitsteam laat zich bij haar advisering leiden door de volgende aandachtsgebieden:

- Cultuur(historie)
- Architectuur/ monumenten
- Beeldkwaliteit
- Landschap (grotendeels Natuur Netwerk Nederland (NNN))
- Ecologie
- Archeologie
- Parkeren
- Grondwaterstanden/hydrologie
- Grondlagen

### **Gesprekspartners in 2022**

Het Kwaliteitsteam heeft zich voorgesteld aan lokale organisaties, toetsende instanties en ontwikkelende partijen in het plangebied, zoals:

- Adviescommissie Groen en Natuur
- Provincie Zuid-Holland
- Rivierduinen
- Park Endegeest Ontwikkeling
- Leo Kanner Onderwijsgroep/ Bureau Mevrouw Meyer
- Stichting Behoud Wilhelminapark en Geesten
- Historische Vereniging Oegstgeest

Voor een goede samenwerking en procesdoorloop binnen de gemeente is ook kennisgemaakt met de vakinhoudelijke collega's. Hierbij zijn ideeën, werkwijzen en zorgpunten gedeeld. Van belang is dat de inhoudelijk toetsende ambtenaar op een geschikt moment wordt betrokken bij de planvorming.

Ook heeft het Kwaliteitsteam kennis gemaakt met wethouder Bus. Kennismaking met het voltallige college staat voor begin 2023 op de agenda.

### **Besproken plannen**

- Goudvinklaan
- Zwaluwlaan
- Endegeesterstraatweg 2-4 en 5
- Parkeerplan

### **Stikstof notitie**

Bureau Waardenburg heeft op verzoek van het Kwaliteitsteam een notitie geschreven over de stikstof en kritische achtergrondwaarde voor De Geesten. Deze notitie is verstrekt aan de ontwikkelende partijen in het plangebied als handvat voor de komende ontwikkelingen. Naar het zich laat aanzien zal de manier waarmee in de toekomst wordt omgegaan met de stikstofdepositie in het gebied bepalend zijn voor alle ontwikkelingen.

### **Hydrologie onderzoek - bakens**

In het gebied De Geesten, voor een groot deel NNN-gebied, worden binnenkort peilbuizen geplaatst om de grondwaterstand te monitoren. Bij eventuele schommelingen kan dan tijdig ingegrepen worden zodat negatieve effecten op zowel het NNN-gebied in zijn geheel, als ook op lokaal gebied, bij bijvoorbeeld historische bomen, tot een minimum beperkt worden. Verder kan hiermee een goed onderbouwd beeld gevormd worden van het freatisch grondwater in het gebied. Het is van belang dat de peilbuizen al voorafgaand aan de realisatie van de plannen geplaatst worden, zodat bij de toetsing uitgegaan kan worden van een gekalibreerde nulmeting.

### **2023**

Voor 2023 is, vanwege de te verwachten vertraging in de planontwikkelingen vanwege de stikstofdepositie en een beroepsprocedure bij de Raad van State, afgesproken de vergaderfrequentie van het Kwaliteitsteam zo mogelijk te verlagen naar eenmaal in de twee maanden. In voorkomende spoedeisende gevallen kan door het Kwaliteitsteam 'maatwerk' geleverd worden voor vergaderafspraken met belanghebbenden.

Naar verwachting zal in januari 2024 de nieuwe Omgevingswet in werking treden. Onder deze wetgeving zal een gemeentelijke adviescommissie ruimtelijke kwaliteit de taken van de monumentencommissie en welstandscommissie op zich gaan nemen.

Het Kwaliteitsteam kan worden gezien als een onderdeel van de nieuwe adviescommissie ruimtelijke kwaliteit, die onderdeel uit gaat maken van de Omgevingstafel. De Omgevingstafel is qua opzet breder dan het Kwaliteitsteam en behandelt alle mogelijke onderwerpen die voor de vergunningverlening van een bepaald initiatief relevant zijn. Bij het Kwaliteitsteam gaat het om de kern van het ontwerp waarbij aspecten als verschijningsvorm, cultuurhistorie, architectuur, natuurwaarden en monumentenzorg de boventoon voeren. De andere aspecten vormen daar een kring omheen en kunnen aan de Omgevingstafel worden opgepakt. Aspecten waarover het Kwaliteitsteam heeft geadviseerd, zijn in principe uitgangspunt voor de Omgevingstafel.

Voor 2023 acht het Team voor De Geesten aandacht voor de volgende onderwerpen van groot belang:

- Stikstofdepositie
- Integrale parkeeroplossingen

Oegstgeest, 31 januari 2023

Ir. M.A.A.B Hendriks, voorzitter

Mevrouw Ir. W. Regeer, projectleider