

Verslag Kwaliteitsteam De Geesten

Aanwezig Kwaliteitsteam De Geesten
Mario Hendriks, Vereniging Dorp, Stad & Land (voorzitter en architect);
Jos van de Lindeloof, Vereniging Dorp, Stad & Land (landschapsarchitect);
Hans Lucas, Adviesburo Landschap en Onderzoek (landschapsecoloog);
Freek Lugt (historicus en burgerlid);
Rob van der Velden, Atelier Dutch (stedenbouwkundige).
Gemeente Oegstgeest
Wendy Regeer (projectleider);
Florine Groenewoud (project- en beleidsmedewerker).

Datum 27 september 2022
Zaaknr. Z/22/155241/317116

1. Opening & welkom
2. Vaststelling agenda
3. Vaststellen verslag 16 augustus 2022

Vastgesteld.

4. Mededelingen & Rondvraag
 - a) Ontwikkeling Endegeesterstraatweg 27
(18 woonvoorzieningen Stichting Wonen met autisme)

Het KT (KT) neemt kennis van de ontwikkelingen aan de Endegeesterstraatweg 24 en 27.

Het KT bespreekt de stikstofopgave voor De Geesten. Het gebied heeft maar weinig ruimte om stikstofuitstoot veroorzakende (bouw)werkzaamheden en bewegingen toe te laten. De nabijheid (binnen 3 km) van een Natura2000-gebied zorgt ervoor dat een vergunning onder de wet Natuurbescherming nodig is, deze aanvragen nemen doorgaans veel tijd in beslag.

Bureau Waardenburg heeft op verzoek van de gemeente een notitie geschreven ten aanzien van de stikstof en kritische achtergrondwaarde voor De Geesten. Deze notitie is voorafgaand aan de vergadering met het KT gedeeld. NNN- en Natura2000-gebieden zijn gevoelig voor stikstof. Voor De Geesten zijn beiden van toepassing. Waardenburg berekende wat De Geesten aan zou kunnen qua stikstof. Dit is tussen de 1.400 en 1.800 mol per ha. NNN-gebieden kunnen max. 1700 mol aan. Door gebiedsverbeterende maatregelen te nemen, zoals bijvoorbeeld het weghalen van exoten, kan de kwaliteit van het bos verbeteren.

Verkeer, bouw en sloop betekenen extra stikstof, zeker als er veel werkzaamheden direct achterelkaar plaatsvinden is dit van hoge negatieve invloed op de stikstofdepositie.

Gebiedseigenaren dienen zich hiervan bewust te zijn, na te denken over alternatieve, compenserende maatregelen en deze ook uit te voeren.

De notitie doet een aantal aanbevelingen en verbeterpunten. Zo is de kwaliteit van het huidige NNN-gebied matig tot slecht en zou je bijvoorbeeld bomen moeten verwijderen om de natuurkwaliteit te verbeteren.

Jos van de Lindeloof (JL) pleit ervoor het bos niet 'boekhoudkundig' te beheren, maar te upgraden naar de natuurkwaliteit die het behoort te hebben en zo zorgen dat het bos op de ladder van stikstof wat aankan.

5. *Rivierduinen, Gerdie van Driel (Portefeuillemanager vastgoed bij Rivierduinen), Lisa Bieleman (Relatiemanager gemeenten en programmamanager beschermd wonen bij Rivierduinen) en Remco Landman (architect) inzake Goudvinklaan (beschermd wonen)*

Mario Hendriks (MH) geeft een introductie van het Kwaliteitsteam (KT). Het oorspronkelijke idee voor dit team komt uit de Monumentencommissie. De Geesten is een uniek en bijzonder gebied met diverse beschermingen zoals, het rijksbeschermd dorpsgezicht, gemeentelijke monumenten en NNN. Doel is om in een vroegtijdig stadium in gesprek te gaan met ontwikkelaars en stakeholders om te komen tot passende ontwerpen voor De Geesten. Het team moet in de visie van MH 'blokkades wegnemen'. Dit, door los te komen van alle beperkingen van het gebied en de omgeving en te fungeren als 'steun in de rug' voor de architecten. Het KT denkt hierbij aan het thema 'campus' met functionele, passende gebouwen in het landgoedgroen. Het KT denkt mee vanaf het begin van een ontwikkeling. Anders dan bij een reguliere omgevingsvergunning-procedure, waarbij een ontwikkelaar een plan maakt en deze laat toetsen door de gemeente.

Remco Landman (architect) toont het ontwerp van Rivierduinen voor de Goudvinklaan. Momenteel wordt gewerkt aan het DO. Aandachtspunten bij het ontwerp zijn voor wat betreft het KT: stikstof, parkeren en grondwaterstanden.

De ontwikkeling van Rivierduinen aan de Goudvinklaan ziet op 32 zelfstandige zorgwoningen, gesitueerd rondom een aantal (te behouden) waardevolle bomen op het bouwvlak. Het ontwerp omvat twee units van zestien woningen met gecentreerd een gezamenlijk gebouw voor ontmoeting, keuken en kantoor. Er is sprake van gecontroleerde toegang tot de woningen. Bewoners kunnen wel zelf het terrein verlaten, toegang tot de woning kan echter alleen via toegangscontrole. Er is geen menging van beide groepen gewenst. Architect zou graag aan de oostzijde van het plan afwijken van het bouwvlak (klein knikje, +/- 2mtr.) teneinde de bomen goed in het plan te integreren en zonnepanelen op de daken optimaal rendement te laten opleveren.

Hoewel het KT op zich positief is over het voorstel tot afwijking van het bouwvlak, ziet zij voor nu geen aanleiding om op dit punt af te wijken van het bestemmingplan. Mocht Rivierduinen hieraan vast willen houden, dan ziet het KT een schriftelijke motivatie hiervan graag tegemoet.

Vier woningen van het plan zijn geschikt voor mindervalide personen. Alle badkamers kunnen desgewenst ook worden aangepast voor rolstoelgebruik. Rivierduinen heeft een landschapsbureau ingeschakeld voor het ontwerp van de binnentuinen.

Het KT is hier enthousiast over en adviseert de landschapsarchitect ook te laten kijken naar het integreren van het parkeren in het groenplan.

Rivierduinen geeft aan de parkeernorm aan de hoge kant te vinden. Wendy Regeer (WR) geeft aan dat Rivierduinen de mogelijkheid heeft aan te tonen waarom deze lager zou moeten liggen en dit voor te leggen aan de verkeersdeskundige van de gemeente ter toetsing.

Het KT adviseert hier Rivierduinen de parkeerplaatsen mee te nemen in het groenontwerp zodat deze eenvoudig weggelaten kunnen worden indien minder parkeerplaatsen nodig blijken.

De architect toont voorts een impressie van de gevels. Iedere woning heeft een puintdak waar de woonkamer wordt gesitueerd. In de aansluitende laagbouw zit een slaapkamer, deze grenst weer aan de slaapkamer van de volgende woning. Iedere woning heeft eigen patio bij ingang van de woning. Gevels worden uitgevoerd in metselwerk met een keramische afwerking. De kozijnenkleur wisselt per woning ten behoeve van de herkenbaarheid. De gevels aan de buitenzijde van het complex worden niet voorzien van draaiende delen vanwege veiligheid. Aan de binnen(tuin)zijde kunnen de raamdelen wel open.

Het centrale gebouw van de ontwikkeling is herkenbaar door zijn afwijkende gevel en opzet van de woningen, is hoger, afgedekt met een lessenaarsdakdak. Wellicht dat deze licht aflopend wordt.

Het gebouw wordt gebouwd middels houtskeletbouw en mechanisch geventileerd. Er moet nog worden bepaald of de ventilatie individueel per woning gaat of centraal. Onderzocht moet nog worden of gefundeerd kan worden op staal, of dat een paalfundering noodzakelijk is. Bureauonderzoek archeologie is gedaan. Binnenkort volgt een sondering.

Het KT is positief over het uitvoeren van de platte daken in het groen. Verder helpt het modulair/prefab bouwen in hout bij de stikstofopgave voor het gebied.

Hans Lucas (HL) attendeert Rivierduinen op de verregaande gevolgen van licht, geluid en trillingen bij heien. Als je bepaalde zaken vooraf kan ondervangen is dat nuttig. Denk bijvoorbeeld aan schroefinjectiepalen. Voort adviseert HL goed na te denken over de periode van heien in relatie tot natuuraspecten. Freek Lugt geeft aan dat bij heien ook archeologie van invloed is.

Rob van der Velden (RV) is positief over de beeldkwaliteit van het gebouw. Een stoere eigentijdsheid met hoven geplooid (ensemble) om bestaande bomen heen, slim gemaakt. Ontwikkeling blijft ruim onder 3.000 m² footprint. Het KT vraagt wel aandacht voor de details, kleurgebruik en materiaal. Waarbij zij aangeeft dat herkenbaarheid ook mogelijk is door gebruik van kleinere kleurvlakken.

Het KT constateert dat het voorstel parkeren niet volgens bestemmingsplanmogelijkheden zijn en verzoekt Rivierduinen hier nog eens goed naar te kijken, in samenspraak met de landschapsarchitect. Zoals voorgaand besproken.

Het KT stuurt een notitie na aan Rivierduinen ten aanzien van de stikstofsituatie in De Geesten. Deze notitie is opgesteld door Bureau Waardenburg. De kritische achtergrondwaarde is al relatief hoog in De Geesten. HL adviseert Rivierduinen daarom al vroegtijdig in gesprek te gaan met de provincie ten aanzien van de stikstofconsequenties van ontwikkelingen in het gebied. Belangrijk daarbij is dat er al een duidelijk beeld bestaat hoe je werkzaamheden (stikstofarm) gaat uitvoeren.

Rivierduinen ontvangt graag een afschrift van het verslag ten aanzien van haar agendapunt.

6. *VSO Leo Kannerschool, Sjoerd Jaspers en Anika Remerij (AR) van Leo Kanner Onderwijsgroep (LKO) en Tjeerd Wessel en Tim de Jonge van onderzoeksbureau Mevrouw Meijer (MM)*

MH geeft een introductie van het KT (zie eerste alinea agendapunt 5).

MM toont kort de schetsen van de massastudie van EGM (2021) van de Julianaschoollocatie. Uitdaging bij de ontwikkeling van de nieuwbouw wordt volgens het bureau onder meer het oplossen van de verschillen in vloerniveaus in de (ver)nieuwbouw. Maar ook het plaatsen van het volledige programma op het plot waarbij een beperkte buitenruimte voor de leerlingen overblijft.

MM informeert naar het behoud van de bomen op het terrein. Deze zijn namelijk uitgebreid geïnventariseerd voor deze eerste ontwerpen. JL adviseert een landschapsecoloog de bomen te laten toetsen.

Voor wat betreft het behoud van de fietsenstallingen met ronde palen, ziet MM wel mogelijkheden met de Japanse manier van restaureren: exact herbouwen van stalling met nieuwe materialen.

HL benadrukt het belang van de stikstoftoets voor het gebied De Geesten. Door de ligging van de school naast NNN-gebied en de nabijheid (binnen 3 km) van een Natura2000-gebied, luistert dit zeer nauw. De kritische achtergrondwaarde in De Geesten is hoog. Hij adviseert deze al in een vroegtijdig stadium op de plannen los te laten. AR geeft aan dat het de intentie is een zo groen mogelijk gebouw te maken.

MH is van mening dat het belangrijk is om nu eerst te gaan werken aan een ideale school. Daarna pas de randvoorwaarden in ogenschouw te nemen.

Belangrijk aandachtspunt voor deze ontwikkeling zijn het parkeren, kiss & ride en de dagelijkse komst en vertrek van leerlingen met 40 busjes voor leerlingenvervoer.

MM licht toe dat, het proces waarvoor zij is ingeschakeld door de bouwheer LKO uiteindelijk leidt tot een architectenselectie. Het proces kent verder een drietal ijkmomenten. Het bureau komt tussentijds terug bij het KT en houdt haar zo aangehaakt bij het proces.

7. *Park Endegeest Ontwikkeling (PEO), John Holtrust en Pieter Lit (PL) en Willemineke Hammer (WH) van EGM architecten*

MH geeft een introductie van het KT (zie eerste alinea agendapunt 5).

PL informeert naar het proces van vooroverleg ten aanzien van Weidepaviljoen en Poortgebouw met de monumenten- en welstandscommissie in relatie tot het KT. MH licht toe dat het KT een bindend welstandstoets afgeeft. Dit is geborgd doordat de welstandsgemandateerde tevens onderdeel uitmaakt van het KT waarbij het grote verschil is dat het KT vanaf de start van een ontwikkeling proactief betrokken is en meedenkt.

MH geeft aan dat een goede parkeeroplossing in De Geesten een essentieel onderdeel moet zijn van iedere nieuwe ontwikkeling. En nu ook als eerste dient te worden aangepakt. Hij is daarbij van mening dat gekeken zou moeten worden naar het toekomstig gebruik en eventuele historische tekorten wat hem betreft niet relevant zijn. PL geeft aan de resultaten van het parkeeronderzoek te willen afwachten en daarop te willen anticiperen.

Het KT ziet het parkeren in het gebied graag integraal aangepakt, evenals de vraagstukken van ecologie en stikstof. Daarnaast spelen aspecten als hydrologie en archeologie een belangrijke rol bij ontwikkelingen in De Geesten.

WH geeft aan dat EGM aan de slag gaat als ontwerper van de nieuwe gebouwen voor Park Endegeest Ontwikkeling in De Geesten en daarbij eigentijdse iconen voor zich ziet die iets nieuws kunnen toevoegen aan het gebied. Zij onderstreept de wens van het KT dat een coördinerende architect en integrale aanpak integraliteit hierbij van belang zijn.

HL geeft aan dat de kritische achtergrondwaarde (stikstofdepositie) hoog is in De Geesten. Het gebied is grotendeels NNN en ligt binnen 3 km van een Natura2000-gebied. Hij adviseert PEO vroegtijdig aan de slag te gaan met nadenken over compenserende maatregelen, hij denkt daarbij bijvoorbeeld aan het verbeteren van de natuurkwaliteit van de bossen als compenserende maatregel.

8. Agendapunten volgende vergadering

Voor de volgende vergadering wordt een bijpraat Weidepaviljoen en Poortgebouw voor parkeren geagendeerd. WR is de volgende vergadering afwezig ivm vakantie.

9. Sluiting

De vergadering wordt om 14.00u gesloten.

Actielijst op volgende pagina.

Actiepunten

		Wie	Datum
1.	Toezenen Stikstofnotitie Bureau Waardenburg aan gebiedseigenaren met toelichting	WR	27-9-2022
2.	Uitsnedes verslag delen met relevante gebiedseigenaren	FG	27-9-2022
3.	Agenderen parkeren Weidepaviljoen en Poortgebouw volgende vergadering	FG	27-9-2022