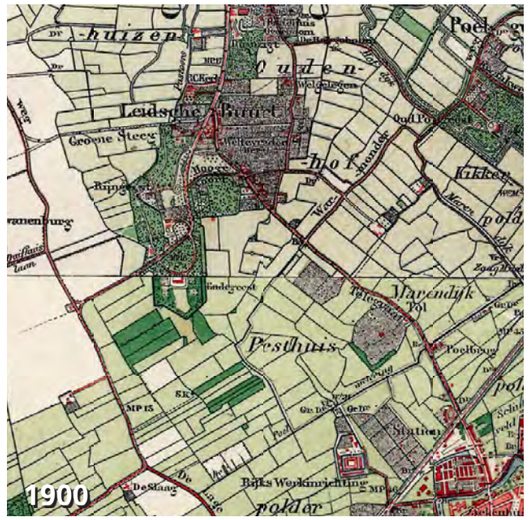
GEBIEDSVISIE DE GEESTEN

3 JUNI 2021

Gemeente Oegstgeest

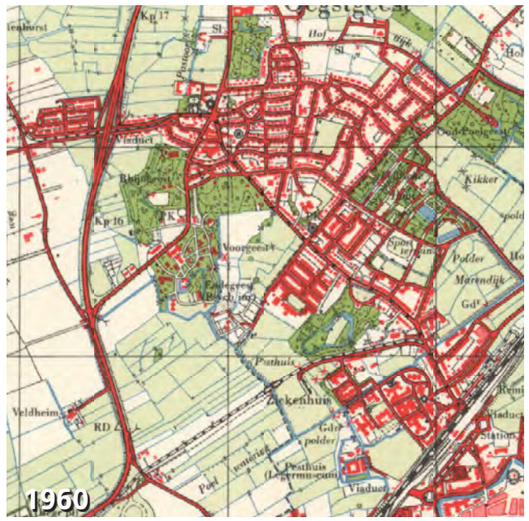

Einde Geest
Post Huis
Haagsche Schouw
1840

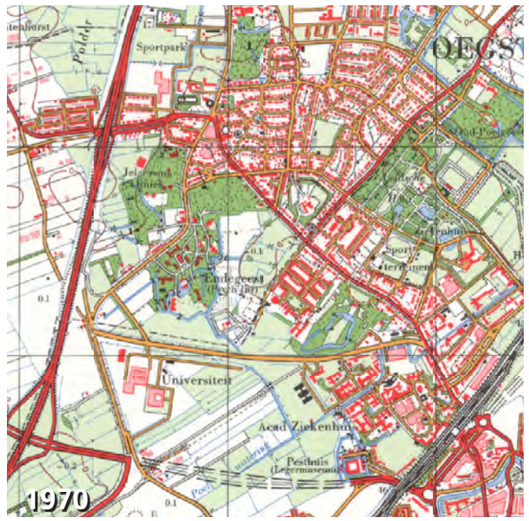

Poelgeest
Indegeest
Pesthuis
Militaire Gevangenis
Station
1870

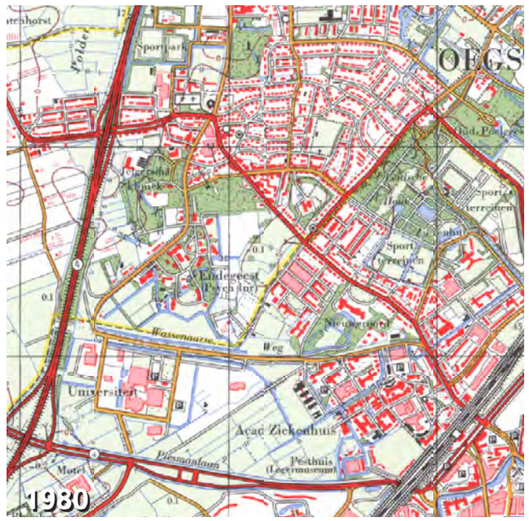

Leidsche Buurt
Pesthuis
Station
1900


Leidsche Buurt
Pesthuis
Station
1930


Leidsche Buurt
Pesthuis
Station
1950

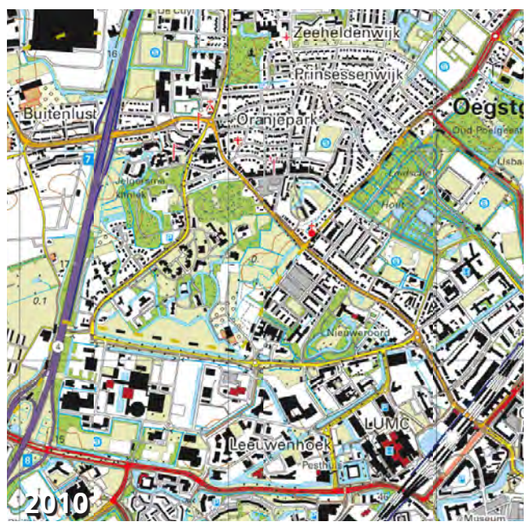

Pesthuis
Ziekenhuis
1960

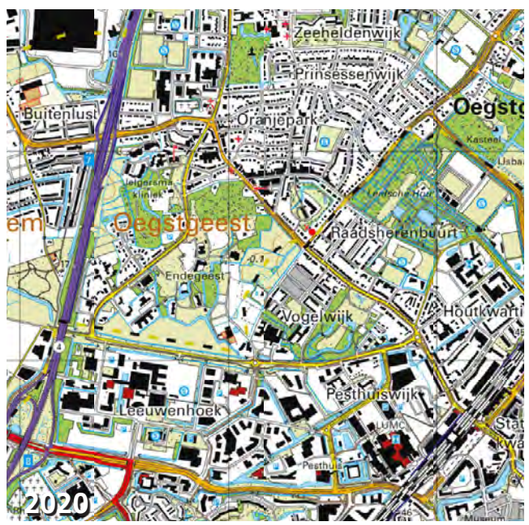

OEGS
Universiteit
Acad Ziekenhuis
1970


OEGS
Universiteit
Acad Ziekenhuis
1980


Universiteit
Acad Ziekenhuis
1990


Buitenlust
Oegstg
Leeuwenhoek
2000


Zeeheldenwijk
Prinsessenwijk
Buitenlust
Oegstg
Oranjepark
Leeuwenhoek
2010


Zeeheldenwijk
Prinsessenwijk
Buitenlust
Oegstg
Oranjepark
Oegstgeest
Raadsheerenbuurt
Vogelwijk
Houtkwartier
Leeuwenhoek
Pesthuiswijk
2020

INHOUD

Samenvatting **4**

1. Inleiding **10**
1.1 Aanleiding 10
1.2 Proces 11
1.3 Amendement 12
1.4 Leeswijzer 13

2. Context **15**
2.1 Ligging en locatie 15
2.2 Plangebied 17
2.3 Eigenaren 19
2.4 Beleidskader 21
2.5 Auto, OV, fiets 23
2.6 Cultuurhistorie 27
2.7 Groen en Natuur 30
2.8 Milieuaspecten 35
2.9 Beperkingen 35
2.10 Bebouwing 36
2.11 Huidige bebouwing 39

3. Ruimtelijke visie **41**
3.1 Essentie 41
3.2 Concept 41
3.3 Ruimtelijk Raamwerk 43

4. Ruimtelijke visie per thema **45**
4.1 Groen 45
4.2 Langzaam verkeer 49
4.3 Verkeer en parkeren 51

5. Programma **55**
5.1 Te slopen bebouwing 52
5.2 Nieuw te realiseren bebouwing 55
5.3 Overgeest - Maatschappelijk 57
5.4 Onderwijs 61
5.5 Gespecialiseerde (jeugd)-zorg 63
5.6 Kasteel en bijgebouwen 65
5.7 Overige ondersteunende voorzieningen 67
5.8 Aantallen, eenheden, oppervlaktes 69

Samenvatting

Proces

Op 28 mei 2019 heeft de gemeenteraad van Oegstgeest de Nota van Uitgangspunten Wilhelminapark en de Geesten vastgesteld. Daarbij is tevens een amendement aangenomen, dat aanvullende uitgangspunten voor de Gebiedsvisie meegeeft. Naast het amendement van de gemeenteraad van Oegstgeest, dat overwegend gericht is op behoud en versterking van het groen en de aanwezige natuurwaarden, zijn ook de wensen en uitgangspunten van de eigenaren en gebruikers en die van de bevoegde gezagsorganen (Gemeente Leiden en Provincie Zuid-Holland) indien mogelijk in deze Gebiedsvisie verwerkt.

Voor u ligt een geactualiseerde versie van de Gebiedsvisie de Geesten (mei 2021). In juni 2020 is een eerste versie van de Gebiedsvisie de Geesten vastgesteld. Wijzigingen in het proces en aanvullende inzichten over verschillende ruimtelijke aspecten van De Geesten hebben geleid tot een actualisatie van deze Gebiedsvisie.

Vanuit het agglomeratieperspectief is door de gemeente Leiden en Provincie Zuid-Holland de wens ingebracht om het zorgcluster (Curium LUMC, Rivierduinen) waar mogelijk te versterken, inclusief de verbindingen ervan met onderwijs en onderzoek. Tevens is er de wens de ontwikkeling van het Leiden Bio Science Park te ondersteunen, de wens een goede economische basis te geven aan het kasteel (behoud door ontwikkeling, met een publiek toegankelijke functie) en de wens een plek te vinden in het gebied voor de Leo Kannerschool.

- Versterking zorgcluster
- Ondersteuning ontwikkeling Leiden Bio Science Park
- Goede economische basis voor kasteel Endegeest
- Huisvesting Leo Kannerschool

Aangezien de wensen van de eigenaren en gebruikers en die van de bevoegde gezagsorganen als uitgangspunt zijn meegenomen, is deze Gebiedsvisie per definitie een ‘compromis’: niet alle wensen en verlangens kunnen gehonoreerd worden. Bij het opstellen van deze Gebiedsvisie is voortdurend de ruimtelijke, maatschappelijk en financiële haalbaarheid in ogenschouw genomen. Deze Gebiedsvisie is een poging tot een optimaal resultaat, waarbij zowel de versterking van groen en natuur, het behoud van cultuurhistorie, de versterking van het zorgcluster en de economische functies gebalanceerd zijn geborgd.

Gebiedsvisie

De essentie van de ruimtelijke visie is de waardestelling van het gebied. Het meest waardevolle in de Geesten zijn:

1. Het kasteel Endegeest en overige Rijksmonumenten, zoals vastgelegd in het Rijksbeschermd dorpsgezicht en de landgoedbiotoop
2. Het groen en haar natuurwaarde, i.e. de landgoedbiotoop, de parken en het open landschap, zoals vastgelegd in het Rijksbeschermd dorpsgezicht en het Natuurnetwerk Nederland
3. De strategische ligging van het gebied en de verbindende schakel die het gebied kan zijn, programmatisch èn ruimtelijk-fysiek

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, versterken en verbinden hiervan. 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 gemaakt.

In het noorden bij Overgeest wordt uitgegaan van het huidige maatschappelijke programma met het huidige bebouwingsvolume. Voor Overgeest wordt in overweging gegeven een functiewijziging naar wonen mogelijk te maken, waarbij het gebied beter wordt aangesloten bij Rhijngeest en Endegeest. Nabij het Bewegingscentrum en het Meander-gebouw wordt het bouwvlak van de voormalige Blauwe-Tramlocatie naar het zuiden verschoven. In en nabij de Julianaschool komen onderwijsvoorzieningen (speciaal (voortgezet) onderwijs voor leerlingen met een autistisch spectrum stoornis). In het zuiden van het gebied wordt aangesloten bij het cluster met gespecialiseerde (jeugd)-zorg aan de Endegeesterstraatweg en de Valklaan. Hier wordt het bestaande kenniscluster met gespecialiseerde (jeugd)-zorg versterkt. En in het kasteelgebouw en bijbehorende bijgebouwen kunnen aanvullende en ondersteunende faciliteiten worden gevestigd.

Uitgangspunt voor de verbindingen in het gebied is het handhaven en waar nodig verbeteren van de huidige situatie. Er worden alleen wegen toegevoegd als deze nodig zijn voor het versterken van de programmatische clusters of het bereikbaar maken van 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.

De volgende uitgangspunten zijn geformuleerd voor de Gebiedsvisie:

- Het kasteel Endegeest is als icoon de drager van het gebied, als het gaat om identiteit, ruimtelijke kwaliteit en economisch perspectief
- Het groen, de parken en de monumenten zijn de belangrijkste waarden van De Geesten
- Het groen mag niet verder versnipperd worden, maar wordt verbonden, geopend en toegankelijk gemaakt
- Het vergroten van natuurwaarde, belevingswaarde en gebruikswaarde
- De Geesten als landschappelijke, recreatieve en ecologische 'stepping stone' op het kruispunt met de economische ontwikkelingsas

- Er worden alleen functies toegevoegd die de allure en de functies van de Geesten ondersteunen en versterken, danwel een aanvulling voor de omgeving zijn (o.a. Leiden Bio Science Park)
- Het versterken van de betekenis van het 'icoon' Endegeest en de Geesten voor de hele agglomeratie
- Een heldere clustering versterkt de afzonderlijke onderdelen en het gebied als geheel
- De programmatische invulling gebeurt naar maatschappelijke behoeften en conform de Woonvisie van Oegstgeest. Hieronder vallen o.a. het huisvesten bijzondere doelgroepen (beschermd wonen) en het huisvesten van onderwijs (Leo Kannerschool)
- Om de parkstructuur te handhaven wordt (nieuwe) bebouwing met voorkanten georiënteerd op het groen, dus zonder (achter)-tuinen met schuttingen of andere erfscheidingen, en met parkeren uit het zicht

- Een goede inbedding in de context voor fietsers en voetgangers is essentieel
- Er worden meer en betere verbindingen gemaakt naar de omgeving
- Er komt een gezoneerd netwerk voor fietsers en voetgangers door het gebied heen, af te stemmen met de terreinbeheerder

Groen

Er wordt ingezet op behoud en versterking van het groen, door een voor wandelaars en fietsers toegankelijk aaneengesloten groengebied te maken. Door een groene corridor te vormen tussen de huidige niet aaneengesloten gebieden van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), worden gebieden met hoge natuurwaarden in een groter groen geheel opgenomen. Door beide groengebieden van Rhijngeest en Endegeest met elkaar te verbinden ontstaat er een betere ruimtelijke kwaliteit en ruimtelijke samenhang in de huidige versnipperde Natuurnetwerk Nederland-structuur en de provinciale Landgoederenzone. Op gemeentelijk niveau ontstaat hierdoor een ruimtelijke samenhang met een verbonden, robuuste groene verbinding en daarmee een versterking van de landschappelijke waarde waarin bos, open parklandschap met waterpartijen en grasgebieden elkaar afwisselen.

Het verbinden van het groen geschiedt in combinatie met het reduceren van bebouwing in de groene verbindingszone. Zo wordt het bouwvlak van de locatie achter de kwekerij niet meer opgenomen in het nieuw op te stellen bestemmingsplan (dwingend recht), en zal het bouwvlak van de voormalige Blauwe-Tramlocatie verschoven worden.

Richting provincie is aangegeven dat de groene corridor zal worden voorgedragen om opgenomen te worden in de NNN-structuur, zodat ook op termijn de bescherming van dit gebied maximaal wordt. Om te komen tot een optimale groenstructuur in het totale gebied, is het derhalve denkbaar om de contour van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) te wijzigen. De Oudendal groep heeft zich bereid verklaard het beheer van het Endegeester bos over te dragen aan Zuid-Hollands Landschap, waarmee een eenduidig op herstel van natuurwaarden gericht beheer wordt mogelijk gemaakt. Voorts heeft stichting Zuid-Hollands Landschap zich reeds positief uitgesproken over een mogelijke uitbreiding van haar beheerareaal. Verdere mogelijkheden om het beheer over te dragen zullen nader verkend worden.



Auto, fiets, voetganger

Onderdeel van het versterken van het groen en de samenhang in het centrale deel van De Geesten is een eenduidige inrichting van wegen en wandelroutes in dit gebied. Dit betekent dat er meer en betere verbindingen naar de omgeving komen, en dat een gezoneerd netwerk voor fietsers en voetgangers door het gebied heen komt. Een gezoneerd netwerk betekent dat er verbindingen komen waar deze noodzakelijk danwel gewenst zijn, en dat paden verwijderd worden waar natuurwaarden behouden of versterkt moeten worden.

Om de verbinding tussen de groengebieden Rhijngeest en Endegeest ruimtelijk tot stand te brengen, wordt voorgenomen om het middendeel van de Geesterstraatwegen opnieuw in te richten. Een herinrichting betekent in ieder geval het toevoegen van groen. Ter plaatse van de groene corridor wordt de openbare ruimte zo ingericht, dat de auto 'te gast is' in een groene parkachtige sfeer. Ter plaatse van de kruisingen met de langzaam-verkeersroutes worden veilige oversteken gerealiseerd in combinatie met snelheidsremmende maatregelen.

De parkeerplaatsen aan de Endegeesterstraatweg nabij de Wassenaarseweg worden verwijderd. Tevens worden voldoende parkeervoorzieningen gerealiseerd nabij het nieuw te realiseren programma. De belangrijkste waarde van De Geesten is landschappelijke basis, dat betekent dat de inrichting van de openbare ruimte in het algemeen en de parkeervoorzieningen in het bijzonder in dienst staat van dit landschappelijke karakter.

Programma

Om te komen tot een optimale groene inrichting midden in het gebied, is in het kader van deze Gebiedsvisie onderzocht of bebouwingsmogelijkheden op grond van het vigerende bestemmingsplan, qua locatie en omvang mogelijk beter op andere plekken kunnen worden gerealiseerd. Dit leidt tot het verplaatsen van het bouwvlak van de voormalige Blauwe-Tramlocatie en het wegbestemmen van het bouwvlak van de locatie achter de kwekerij (dwingend recht). Tevens worden meerdere gebouwen rond het kasteel gesloopt (Gezondheidscentrum, Koolmees, serres Weidepaviljoen, e.a.), voor zover deze geen Rijksmonument of gemeentelijk monument zijn. Hierbij is ook rekening gehouden met de ambtelijke inventarisatie van mogelijke gemeentelijke monumenten. Deze gebouwen worden op dezelfde locatie of elders teruggebouwd. Dit draagt bij aan het vergemakkelijken van een bedrijfseconomisch gezonde exploitatie van kasteel Endegeest. Wanneer een gebouw op gronden van het Natuurnetwerk Nederland worden gepositioneerd, zal hierover afstemming met de provincie Zuid-Holland plaatsvinden. In en bij de Julianaschool is voorts voorzien voor de vestiging van de Leo Kannerschool, een school met speciaal voortgezet onderwijs voor leerlingen met een autistisch spectrum stoornis.

Overgeest

Voor het gebied Overgeest is het van belang dat de ontwikkeling ruimtelijk integraal wordt beschouwd in samenhang met Endegeest. Ten aanzien van de auto-ontsluiting van het gebied wordt uitgegaan van twee aansluitingen op de omgeving, welke niet via het gebied met elkaar worden verbonden. Het noordelijk deel wordt ontsloten op de Rijnzichtweg middels een extra invoegstrook om een veilige in- en uitrit mogelijk te maken. Het zuidelijk deel wordt ontsloten op de Rhijngeesterstraatweg, via de te behouden monumentale poort.

In landschappelijke zin is de opgave enerzijds om de parksfeer van Park Rijngeest te versterken en door te trekken in het gebied, en anderzijds de waterstructuur en het slagenlandschap zoveel als mogelijk te herstellen. Om het Park Rijngeest te integreren in Overgeest, worden bestaande wandel- en fietsroutes verbonden met nieuwe fietsroutes door het gebied heen. De openbare ruimte tussen de bestaande en nieuwe bebouwing in Overgeest dient landschappelijk ingericht te worden. Het slagenlandschap wordt hersteld door bestaande sloten in het gebied te verbinden. De verbinding wordt gemaakt op de oude positie van de slagensloten, om zo het oude slagenlandschap zoveel als mogelijk in ere te herstellen. Overige watercompensatie kan aan de rand van het gebied gerealiseerd worden.

Bij het aanhelen van Park Rijngeest past ook het versterken van de vrije ligging van het gemeentehuis van Oegstgeest. Dit betekent dat nieuwe bebouwing ten westen van het gemeentehuis op minimaal 20 meter afstand gerealiseerd dient te worden, dat de rooilijn van de nieuwe bebouwing achter de voorgevelrooilijn van het gemeentehuis dient te liggen en dat de bebouwingshoogte maximaal 3 bouwlagen is.

Het is te overwegen om de functie van dit gebied te wijzigen van 'maatschappelijk' naar 'wonen' voor in het amendement aangegeven doelgroepen (o.a. starters, begeleid wonen (zorg) en alternatieve woonvormen voor bejaarden). Dit kan dan door dit vast te leggen in een concept-ontwikkelingsovereenkomst, met daarin in detail uit te werken onderwerpen. Het gaat hier om ca. 120 woningen, waarbij de percentages 25% sociaal huur en 25% middeldure huur/sociale koop zullen gelden, zoals vastgesteld in de woonvisie. Voorts wordt in de afspraken met de ontwikkelaars ruimte gezocht om aanvullend aan het sociale programma te voorzien in de behoefte aan ruimte voor begeleid wonen voor cliënten van zorginstelling Curium. De beoogde doelgroepen kunnen gemengd worden tussen regulier wonen ('gespikkeld'). Het is denkbaar dat in plaats van sloop-nieuwbouw ervan wordt uitgegaan om één of meerdere bestaande gebouwen te transformeren naar deze nieuwe functies.

In Overgeest mag gebouwd danwel getransformeerd worden (bestaande te handhaven bebouwing èn nieuw te realiseren bebouwing) waarbij gestreefd wordt ca. 120 woningen te realiseren. De concrete invulling van het gebied krijgt vorm in de te volgen postzegelbestemmingsprocedure, waarvan gesprekken met omwonenden en belanghebbenden onderdeel zijn.

Dit gebied heeft nu een maatschappelijke functie, welke onverkort van toepassing blijft. Om te komen tot een bestemmingswijziging die de functiewijziging van 'maatschappelijk' naar 'wonen' mogelijk maakt, dienen voor het op te stellen bestemmingsplan diverse onderzoeken (o.a. flora- en faunaonderzoek) verricht te worden. Aangezien deze niet gereed zijn als het nieuw op te stellen bestemmingsplan ter inzage gaat, zal dit betekenen dat in het nieuw op te stellen bestemmingsplan dit gebied conserverend bestemd zal worden. De gemeente Oegstgeest is derhalve eventueel bereid om voor Overgeest in een zogenaamd 'postzegelbestemmingsplan' de uit de eerder genoemde ontwikkelingsovereenkomst voortvloeiende wijzigingen vast te leggen.

Endegeest

Er wordt ingezet op een clustering van de functies en voorzieningen van Curium LUMC (centrum voor Kinder- en jeugdpsychiatrie), Rivierduinen (Centrum voor Autisme) en de Universiteit Leiden / Leiden Bio Science Park. Met deze nabijheid wordt ingezet op een synergie van deze instituten, en een versterking van de economische en innovatieve kracht.

Het kasteel Endegeest is een Rijksmonument, en vormt samen met de bijgebouwen een waardevol ensemble. Op dit moment heeft het kasteel geen functie. Uitgangspunt voor deze Gebiedsvisie is 'behoud door ontwikkeling'. Om het kasteel voor de toekomst duurzaam te behouden, dient gezocht te worden naar een haalbaar en passend programma voor het kasteel en de bijgebouwen. Een bestemmingsverruiming van het kasteel en de kasteelondersteunende bijgebouwen (o.a. weidepaviljoen, TD-gebouw) is daarbij essentieel. Het programma dient het liefst aanvullend te zijn op de voorzieningen van bijvoorbeeld het zorgcluster en het Leiden Bio Science Park. Andere gebouwen op het terrein behouden hun maatschappelijke bestemming, voor een aantal gebouwen wordt de Maatschappelijke bestemming verruimd. Voor het voormalige Dienstengebouw en het Gezondheidscentrum geldt dat herbouw mogelijk is binnen het nieuwe bouwvlak. Voor het voormalige Dienstengebouw geldt dat mogelijke herbouw binnen het nieuwe bouwvlak toegestaan is. Voor het Gezondheidscentrum wordt het bouwvlak verruimd (1785 m^2).

In de westflank van het kasteelterrein kunnen, in aanvulling op de voorzieningen voor gespecialiseerde (jeugd)-zorg, functies komen die complementair en/of ondersteunend hieraan en aan het Leiden Bio Science Park zijn. Hiervoor zal in het bestemmingsplan de functie en het oppervlak van het bestaande bouwvlak aan de westflank van het kasteel (500m2 oppervlak - maatschappelijk bestemming) worden verruimd (810 m2).

De locatie van de Julianaschool e.o. is beoogd voor de vestiging van de Leo Kannerschool, een school met speciaal voortgezet onderwijs voor leerlingen met een autistisch spectrum stoornis. De locatie ligt op redelijke afstand van de vestiging van de Leo Kannerschool SO en nabij andere ondersteunende functies vanuit Curium LUMC en Rivierduinen die gericht zijn op onderzoek en behandeling van autisme. De Leo Kannerschool wordt dus mede op verzoek van de zorgpartijen in het gebied en dus in de buurt van het zorgcluster-gebied gesitueerd. De functie van de Julianaschool e.o. en het parkeerterrein ten zuiden ervan wordt een gemengde functie (maatschappelijk & groen), dit om het mogelijk te maken op die plek zowel te voldoen aan het programma van eisen van de Leo Kannerschool als ook tot een optimale inpassing te komen met oog op optimaal robuust openbaar groen. De voorgestelde locatie is geschikt omdat er voldoende ruimte is om de school te huisvesten, mits goed ingepast. Tevens is er een goede mogelijkheid om het verkeer en halen/brengen af te wikkelen op de Geesterstraatwegen, zonder extra verkeersoverlast in de rest van het gebied De Geesten te veroorzaken. Voor de huisvesting van het Internationaal Georiënteerd Basisonderwijs (IGBO) wordt buiten het plangebied naar een geschikte locatie gezocht.

In de besprekingen met de zorgpartijen en betrokken overheden in het gebied, is de wenselijkheid van verdere versterking van het zorgcluster aan de orde gekomen. Hierbij zijn, in het plangebied gevestigde, zorggerichte onderwijs- en onderzoeksactiviteiten betrokken. Een verkenning naar een goede ruimtelijke inpassing vergt meer tijd, dan in het kader van de afronding van het ontwerp bestemmingsplan beschikbaar is. De gemeente Oegstgeest heeft zich bereid verklaard medewerking te verlenen aan een nader onderzoek van de daaruit eventueel resulterende ruimtevraag. De enig daarvoor beschikbare locatie lijkt het gebied te zijn dat nu in gebruik is bij het ponycentrum. Om lange onzekerheid te voorkomen was de bereidheid van de gemeente gekoppeld aan onderzoekstermijn van 2 jaar na het ter inzage leggen van het eerste ontwerpbestemmingsplan. Hiervan is nu één jaar verstreken. Omdat binnen de gestelde termijn een afgerond onderzoek niet meer wordt verwacht, wordt besloten de onderzoekstermijn nu te beëindigen, zodat het Ponycentrum duidelijkheid heeft. Dit deel van het gebied zal in het ontwerpbestemmingsplan conserverend worden bestemd.

Bebouwingspercentage

Het uitgangspunt voor het bepalen van de totaal te realiseren nieuwe bebouwing is het amendement van de gemeenteraad van Oegstgeest van mei 2019. Hierin is bepaald dat binnen het gebied Endegeest de totale footprint van de bebouwing (bestaand en nieuw te realiseren) nooit meer dan 12% van het gebied mag zijn. Om dit te toetsen is voor het gebied Endegeest bepaald hoeveel bestaande èn nieuwe bebouwing er maximaal in een eindsituatie is gerealiseerd.

Door de te compenseren gesloopte bebouwing en gedeeltelijk de ontwikkelruimte uit het bestemmingsplan te 'herschikken', en door rekening te houden met bestaande locatiewaarden (o.a. natuurwaarden), ontstaat een meer evenwichtige verdeling van (natuur- en monumentaal) groen en bebouwing. Het centrale groen wordt beter verbonden en versterkt. Binnen de gebiedsbegrenzing uit het amendement blijft het bebouwingspercentage beperkt tot 11,85%, voor het hele zuidelijke gebied is het bebouwingspercentage lager.

deze gebiedsbegrenzing voor Endegeest is conform het *amendement van de gemeenteraad van Oegstgeest* (2019), alsmede het *Ambitiedocument Park Endegeest* (2017)



eindbeeld bebouwing *(bebouwingssuggestie)*

Endegeest: **233.508 m²**
Bebouwing totaal: **27.665 m² = 11,85%**



Plangrens Gebiedsvisie

Landschap en openbare ruimte

- Landgoed Kasteel Endegeest
- Geester Parken
- Open groen *(Landje van Bremmer)*
- Mogelijk beheergebied Zuid-Hollands Landschap
- Prioritaire Zone 1 - onderzoeksgebied paddenstoelen
- Prioritaire Zone 2 - landgoed oost van het kasteel
- Versterking centraal groengebied, mogelijk nieuw Natuurnetwerk Nederland
- Wegen auto
- Herinrichting Geesterstraatwegen
- Hoofdfietsroutes
- Paden langzaam verkeer *(voetganger, fiets)*
- Paden te verwijderen
- Parkeren te verwijderen
- Parkeren te realiseren
- Gemeentegrens

Bebouwing

- Bestaande gebouwen te herontwikkelen
- Te slopen bebouwing
- Onderwijs / Groen
  Delen van gebouw blijven mogelijk behouden
- Nieuwbouw: Maatschappelijk
- Nieuwbouw: Overige (ondersteundende) voorzieningen
- Terrein Receptiegebouw
- Handhaven huidige situatie

bron: Nota van Uitgangspunten Wilhelminapark en Geesten, 25 april 2019

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 31 mei 2018 heeft de gemeenteraad van Oegstgeest een motie aangenomen waarin het college is opgedragen om voor het gebied Wilhelminapark en Geesten een integrale en samenhangende Nota van Uitgangspunten (NvU) op te stellen en deze aan de gemeenteraad voor te leggen. Deze Nota van Uitgangspunten voor Wilhelminapark en de Geesten heeft tot doel te komen tot uitgangspunten voor nieuwe (ruimtelijke en programmatische) ontwikkelingen in zuidelijk deel van Oegstgeest. Het opstellen van deze NvU is gebeurd op basis van een waardestelling van dit historisch en landschappelijk waardevol deel van Oegstgeest. Deze NvU heeft gebruik gemaakt van onder meer onderliggende studies voor de afzonderlijke delen van het plangebied. Voor Overgeest (het gebied rond het Gemeentehuis) is eerder een gebiedsvisie opgesteld. Voor Endegeest (het gebied rond het Kasteel) is een Ambitiedocument gemaakt. Met beide documenten heeft het College van B&W ingestemd.

Op 28 mei 2019 heeft de gemeenteraad van Oegstgeest de Nota van Uitgangspunten Wilhelminapark en de Geesten vastgesteld. Daarbij is tevens een amendement aangenomen, dat aanvullende uitgangspunten voor de Gebiedsvisie meegeeft. Deze worden in hoofdstuk 1.3 samengevat.

In zowel Endegeest als Overgeest spelen verschillende ruimtelijke ontwikkelingen die vragen om een integrale gebiedsvisie op de mogelijkheden om deze nieuwe ontwikkelingen al dan niet toe te staan. Deze Gebiedsvisie heeft als doel een integrale visie neer te leggen voor het gebied De Geesten (Wilhelminapark en Geesten) in Oegstgeest. Het plangebied wordt begrensd door de Rijnzichtweg/Geversstraat, de Nachtegaallaan, Wassenaarseweg en A44. Centraal in het gebied ligt Kasteel Endegeest. Er omheen liggen waardevolle gebouwen, landschappen en inrichtingen.



Voor u ligt een geactualiseerde Gebiedsvisie de Geesten. In juni 2020 is een eerste versie van de Gebiedsvisie de Geesten vastgesteld. Wijzigingen in het proces en aanvullende inzichten over verschillende ruimtelijke aspecten van De Geesten hebben geleid tot een actualisatie van deze Gebiedsvisie. De voorliggende versie is op 3 juni 2021 door de gemeenteraad van Oegstgeest vastgesteld met twee aangenomen amendementen:

Amendement nr. C: Duidelijkheid voor Ponycentrum Leeuwenhoek
Besluit:

1) Het onderzoek naar het gebruik van de grond van Ponycentrum Leeuwenhoek te beëindigen
2) De verwijzingen naar dit onderzoek op pagina's 7 en 63 als volgt aan te passen:
   Schrappen: *'Daarom zal het onderzoekstermijn nog een jaar geldig zijn bij het nieuwe ontwerpbestemmingsplan'.*
   Vervangen door: *'Omdat binnen de gestelde termijn een afgerond onderzoek niet meer wordt verwacht, wordt besloten de onderzoekstermijn nu te beëindigen, zodat het Ponycentrum duidelijkheid heeft. Dit deel van het gebied zal in het ontwerpbestemmingsplan conserverend worden bestemd'.*

Amendement nr. E: Architectuur rond het kasteel
Besluit:

1) De zin op pagina 67 van de gebiedsvisie *'Indien de architectuur vergelijkbaar is met het architectuur-beeld van het Leiden Bio Science Park, dient deze enigszins ingetogen te zijn en passend ingepast in de groene omgeving van het Landgoed Endegeest'*
   Vervangen door: *'De architectuur van nieuwe gebouwen of veranderde bestaande gebouwen moet passend zijn binnen de specifieke bestaande landgoed-omgeving en de bestaande paviljoenstructuur het geen een logisch passende, ondergeschikte, relatie impliceert met het kasteel.'*

Bovenstaande tekstuele wijzigingen zijn doorgevoerd in deze versie.

1.2 Proces

Naast het amendement (2019) van de gemeenteraad van Oegstgeest, dat overwegend gericht is op behoud en versterking van het groen en de aanwezige natuurwaarden, zijn ook de wensen en uitgangspunten van de eigenaren en gebruikers en die van de bevoegde gezagsorganen (Gemeente Leiden en Provincie Zuid-Holland) indien mogelijk verwerkt.

Vanuit het agglomeratieperspectief is door de gemeente Leiden en Provincie Zuid-Holland de wens ingebracht om het zorgcluster (Curium LUMC, Rivierduinen) waar mogelijk te versterken, inclusief de verbindingen ervan met onderwijs en onderzoek. Tevens is er de wens de ontwikkeling van het Leiden Bio Science Park te ondersteunen, de wens een goede economische basis te geven aan het kasteel (behoud door ontwikkeling, met een publiek toegankelijke functie) en de wens een plek te vinden in het gebied voor de Leo Kannerschool.

- Versterking zorgcluster
- Ondersteuning ontwikkeling Leiden Bio Science Park
- Goede economische basis voor kasteel Endegeest
- Huisvesting Leo Kannerschool

Aangezien de wensen van de eigenaren en gebruikers en die van de bevoegde gezagsorganen als uitgangspunt zijn meegenomen, is deze Gebiedsvisie per definitie een 'compromis': niet alle wensen en verlangens kunnen gehonoreerd worden. Bij het opstellen van deze Gebiedsvisie is voortdurend de ruimtelijke, maatschappelijk en financiële haalbaarheid in ogenschouw genomen. Deze Gebiedsvisie is een poging tot een optimaal resultaat, waarbij zowel de versterking van groen en natuur, het behoud van cultuurhistorie, de versterking van het zorgcluster en de economische functies gebalanceerd zijn geborgd.

1.3 Amendement

Het amendement dat op 31 mei 2019 door de gemeenteraad van Oegstgeest is aangenomen, geeft in samengevatte vorm de volgende uitgangspunten mee voor deze Gebiedsvisie:

Integrale Gebiedsvisie de Geesten

- Deze Nota van Uitgangspunten wordt uitgewerkt in één geïntegreerde gebiedsvisie voor het gehele huidige bestemmingsgebied Wilhelminapark en Geesten die de versterking van samenhang van de gebieden nastreeft.

Cultuurhistorie en Landschap

- De ondergrond en het landschap vormen de belangrijkste waarden van het plangebied, waarbij behoud en verbetering van deze kwaliteiten leidend zijn.
- Eventuele veranderingen in bebouwing en gebruik zullen geen bedreiging of een risico vormen voor de bestaande kwaliteiten en passen binnen de voorwaarden/beperkingen die door kaders als het Rijksbeschermd Dorpsgezicht, de "Provinciale Erfgoedlijn Landgoederenzone Zuid-Holland" en het "Natuurnetwerk Nederland" worden gesteld.
- Behoud en versterking van het groene karakter inclusief daarmee samenhangende belangrijke waarden die als biodiversiteit en rust.

Verkeer

- (Auto)mobiliteit heeft een limiterende rol voor wat betreft de ontwikkelingsmogelijkheden, opdat de (auto)mobiliteit op het interne en omringende wegennet beheersbaar blijft en niet zal resulteren in een overlastgevende toename van verkeersintensiteit
- Een eenduidige inrichting van wegen, fiets- en wandelroutes zal bijdragen aan de samenhang tussen de gebieden.

Endegeest:

Andere positie bebouwing

- Bebouwingsmogelijkheden in deelgebied Endegeest op grond van het vigerende bestemmingsplan, kunnen qua locatie en omvang mogelijk beter op andere plekken binnen het bestemmingsgebied worden gerealiseerd met handhaving van de huidige verhoudingen tussen bebouwing, groen en huidige gebruiksvormen.

Programma

- De functie van het gebied blijft ongewijzigd, te weten maatschappelijk. Hierbij kan gedacht worden aan maatschappelijke thema's als gezondheidszorg, maatschappelijke huisvesting of ondersteuning op onderwijs en onderzoeksprogramma's in het aangrenzende Bio Science Park.
- Eventuele verandering van functie in Endegeest mag niet resulteren in overlastgevende toename van intensiteit van gebruik van het gebied. De bestaande toegankelijkheid is het uitgangspunt.
- Kwantitatief vertrekpunt is dat het bestaand bebouwd oppervlak gehanteerd wordt, inclusief de vrije uitbreidingsmogelijkheden en reserveringen volgens het vigerende bestemmingsplan (12%). In de op te stellen gebiedsvisie kan dit percentage indien nodig bijgesteld worden wanneer de exacte programmatische invulling duidelijk is, waarbij niet of ten dele invullen van de uitbreidingsmogelijkheden de voorkeur heeft.

Ruimtelijke kwaliteit

- Kwalitatief vertrekpunt is dat veranderingen aan bestaande bouw of eventuele invulling van de bestaande uitbreidingsmodelijkheden moet bijdragen aan verbetering van de beeldkwaliteit van het gebied
- Bestaande waardevolle inrichting wordt in principe behouden

Overgeest

Programma

- Wijziging van de huidige functie maatschappelijk naar de functie wonen is mogelijk indien woningbouw plaats biedt aan verschillende doelgroepen, waaronder middenhuur voor doorstromers vanuit bestaande sociale huur, sociale huur, en koop voor starters, ouderen en specifieke woonvormen.

Cultuurhistorie en Landschap

- Aanhelen park Rhijngeest en versterken vrije ligging gemeentehuis.
- Herstel waterstructuur.
- Behoud en waar mogelijk herstel slagenlandschap (smalle stroken).
- Bebouwing aan de kant van het slagenlandschap kan mogelijk intensiever zijn dan in een parklandschap.

1.4 Leeswijzer

In deze gebiedsvisie wordt in hoofdstuk 2 o.a. de inventarisatie van de huidige situatie, cultuurhistorie, milieuaspecten en het beleidskader beschreven. In hoofdstuk 3 wordt de integrale ruimtelijke visie toegelicht, die in hoofdstuk 4 per thema nader wordt beschreven. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op het programma.



bron: Nota van Uitgangspunten Wilhelminapark en Geesten, 25 april 2019


esa ESTEC
Voorhout
Sassenheim
Katwijk
Rijnsburg
Huys te Warmont
Kagerplassen
A44
Royal Flora Holland
Poelgeest
Endegeest
THEATER HANGAAR
Valkenburg
CORPUS
LEIDEN BIO SCIENCE PARK
LUMC
Naturalis Biodiversity Center
Leiden Centraal
ontwikkeling stationsgebied
Valkenburgse Meer
A4

2. Context

2.1 Ligging en locatie

Oegstgeest ligt midden in een dynamische en groeiende regio. Met meer dan 400.000 inwoners en tal van vooraanstaande economische activiteiten, is het een belangrijke agglomeratie. Het plangebied van De Geesten ligt in het zuiden van Oegstgeest, aan de oostzijde van de snelweg A44. Ten zuiden van De Geesten ligt het Leiden Bio Science Park, een campus met een gemiddelde jaarlijkse groei van 1.000 arbeidsplaatsen.

De Geesten liggen tussen het NS-intercitystation Leiden Centraal, het LUMC, Naturalis en Leiden Bio Science Park enerzijds en Royal Flora Holland, de A44 en ESA-ESTEC anderzijds. Dit is een economische ontwikkelingsas met nationale en internationale allure, waar bedrijven en instituten zijn gevestigd die tot de top in hun vakgebied horen. Dat maakt dat de Geesten een strategische locatie is die een ‘scharnier’ kan vormen in deze economische en dynamische ontwikkelingsas. Tegelijk is het plangebied één van de groene ‘steppingstones’. Dit is een reeks van groengebieden, van de Kagerplassen, Huys te Warmont en Poelgeest tot aan het Valkenburgse Meer. Het plangebied vormt samen met Landgoed Oud-Poelgeest één van de belangrijkste onbebouwde groene ruimtes binnen de gemeentegrens van Oegstgeest.

De locatie is dus een stepping stone in de economische ontwikkelingsas en tegelijk een stepping stone in de ecologische ontwikkelingsas. Het iconische kasteel Endegeest en het omliggende landgoed kunnen een rol spelen in beide doelstellingen: het versterken van de economische kracht van de agglomeratie en het versterken van groen en natuur in het plangebied.

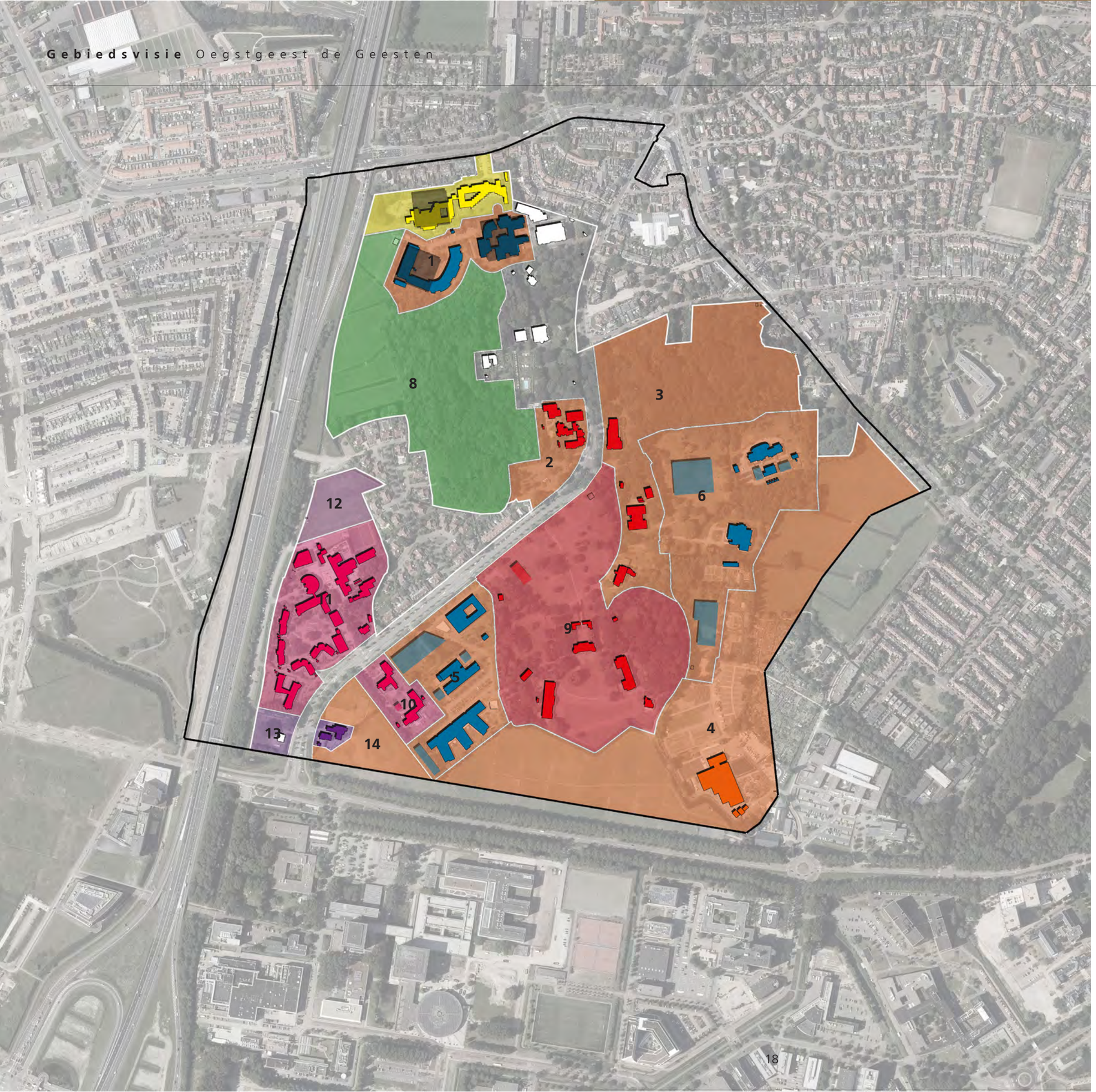

Rijnzichtweg
Stichting '45
Gemeentehuis
Rhijngeesterstraatweg
Wilhelminapark
Geversstraat
Julianaschool
Rivierduinen
Dirck van Swietenlaan
Leo Kannerschool SO
Endegeesterstraatweg
De Groene Cirkel
Curium LUMC
Zonneveld
Rivierduinen
Ipse de Brugge
DZB
Wassenaarseweg

2.2 Plangebied

Het plangebied wordt begrensd door de Rijnzichtweg/Geversstraat, de Nachtegaallaan, Wassenaarseweg en A44. Centraal in het gebied ligt Kasteel Endegeest en het omliggende landgoed ('landgoedbiotoop'). Binnen het plangebied liggen o.a. de bestaande woonwijken Wilhelminapark (noordoostzijde van het gebied) en de Dirck van Swietenlaan (westzijde), het gemeentehuis van Oegstgeest, het campus-gebied waar o.a. Curium-LUMC, Rivierduinen en de Leo Kannerschool (primair speciaal onderwijs) gevestigd zijn, tuinvereniging Zonneveld, Kwekerij de Groene Cirkel, DZB (groendiensten en kwekerij gemeente Leiden).



bron: Nota van Uitgangspunten Wilhelminapark en Geesten, 25 april 2019



4-14	Gemeente Leiden
1	Erfpacht Wieglia Beheer
5-6	Erfpacht Rivierduinen
2-3	Erfpacht Oudendal Groep
7	Stichting ‘45
8	Zuid-Hollands Landschap
9	Oudendal Groep
10-11	Curium LUMC
12-13	Overige eigenaren

2.3 Eigenaren

Het plangebied kent meerdere grondeigenaren en meerdere erfpachthouders. In het kader van deze Gebiedsvisie worden de bestaande woonwijken Wilhelminapark en de Dirck van Swietenlaan buiten beschouwing gelaten, alsmede het gemeentehuis en de bestaande woningen aan de Rhijngeesterstaatweg 3, 7, 9 en 9a. Voor alle overige terreinen is inzichtelijk gemaakt wie de huidige eigenaren en erfpachthouders zijn (zie kaart).

De grootste grondeigenaren zijn de gemeente Leiden, de Oudendal Groep en Stichting Het Zuid-Hollands Landschap. Daarnaast zijn er terreinen in eigendom van Stichting ’45 (ARQ Centrum’45), Curium LUMC en een aantal overige eigenaren. Deze partijen zijn ook erfpachthouder in het gebied, op de eigen grond of de grond van een andere grondeigenaar. Daarnaast heeft ook GGZ Rivierduinen gebouwen in erfpacht op grond van gemeente Leiden.

Bestemmingsplan

Wilhelminapark en Geesten (2010)



2.4 Beleidskader

In het kader van de ontwikkeling van De Geesten en in het kader van deze Gebiedsvisie zijn de volgende beleidskaders relevant:

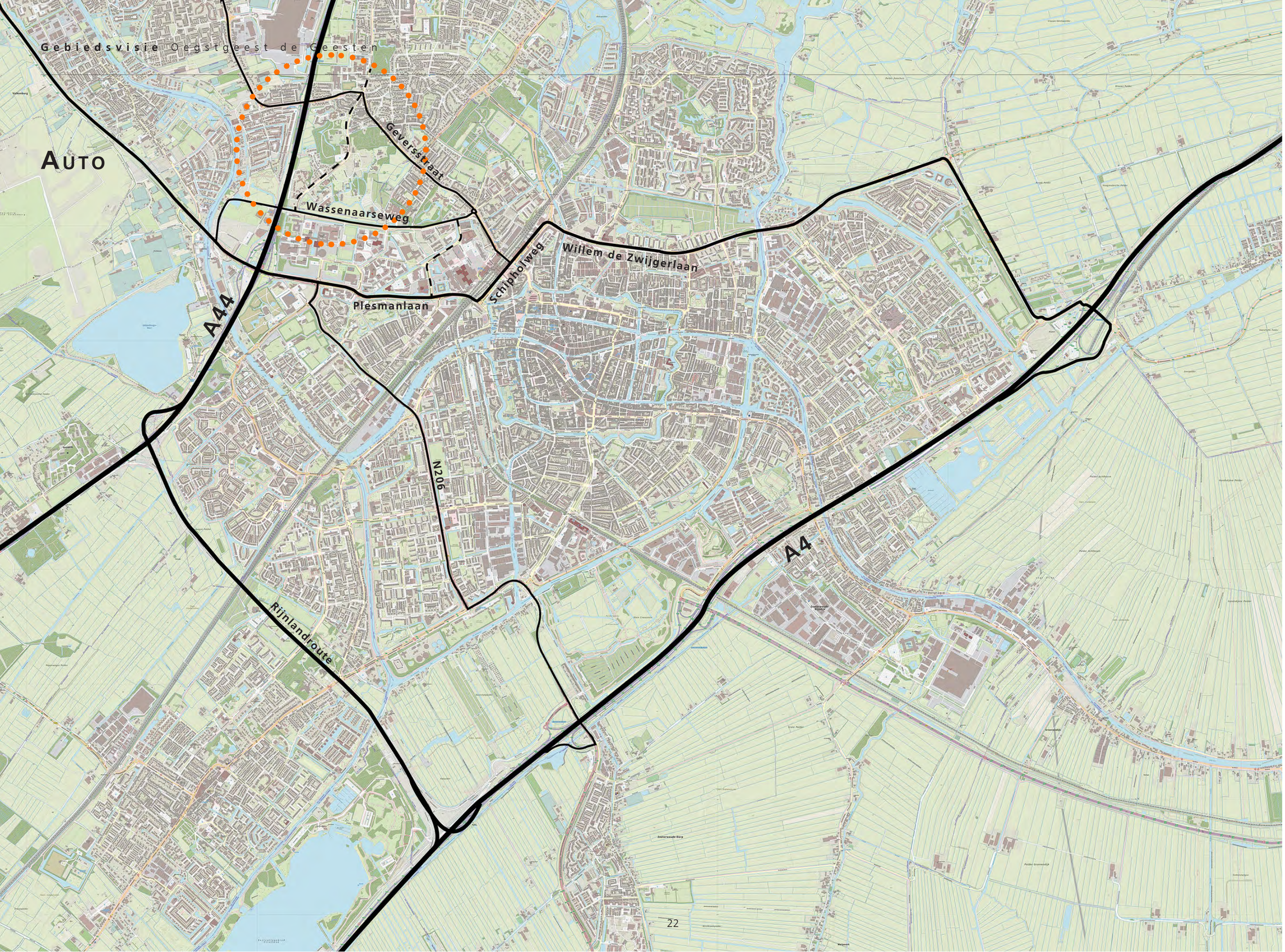
- Bestemmingsplan Wilhelminapark en Geesten (onherroepelijk, vastgesteld 2010-02-18, NL.IMRO.0579.BPWilhelminaprkGst-VA01)
- Voorbereidingsbesluit De Geesten Oegstgeest (vastgesteld 2019-06-13)
  Het voorbereidingsbesluit is een verklaring van de gemeenteraad dat het bestemmingsplan voor dit gebied wordt voorbereid. Met dit besluit wordt een voorbereidingsbescherming beoogd, waarmee een aanhoudingsplicht geldt voor bouw- en aanlegactiviteiten. Dit betekent dat bouwvergunningen die passen binnen het van kracht zijnde bestemmingsplan toch nog niet mogen worden verleend.

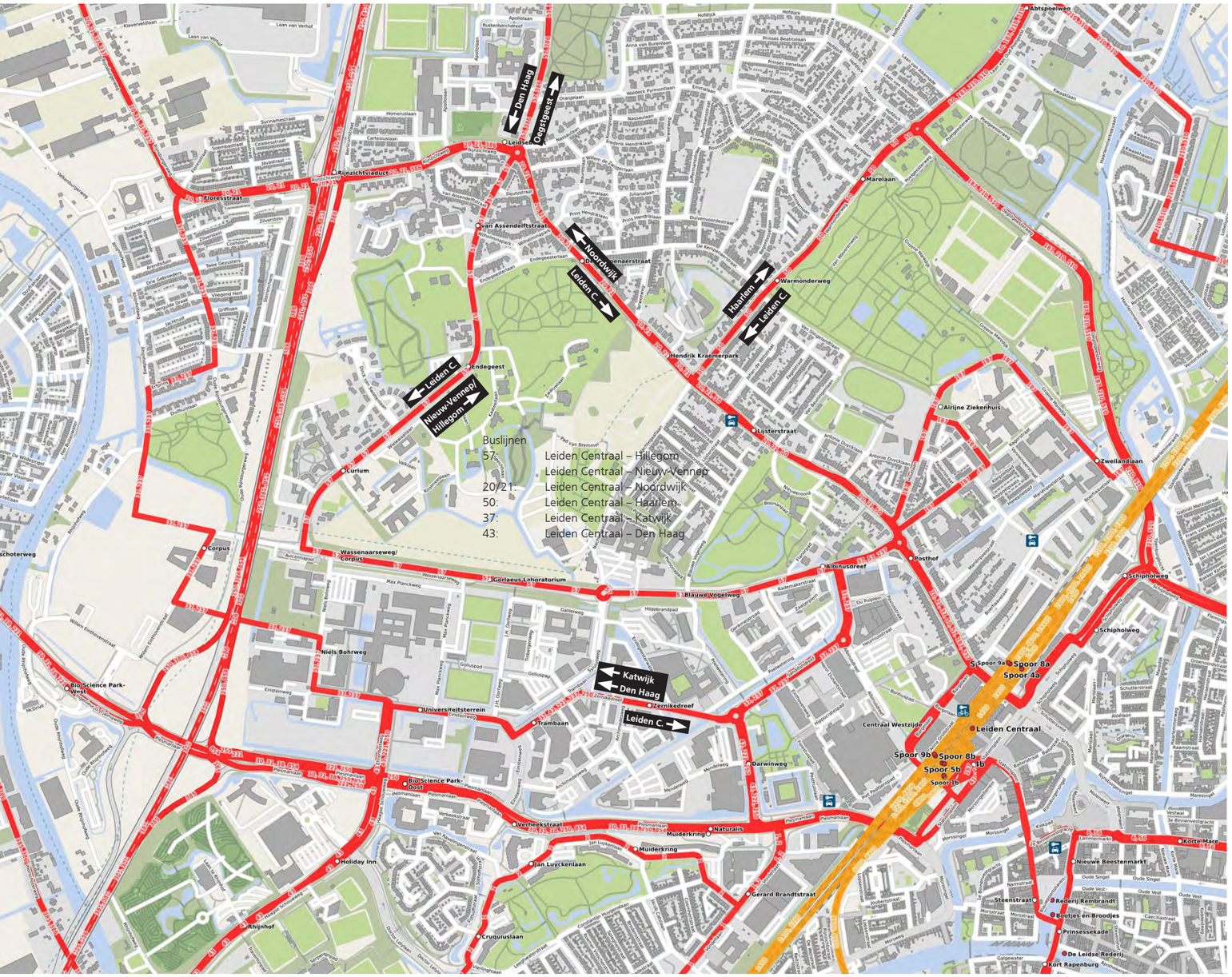
- Provinciale Omgevingsverordening Zuid-Holland (geconsolideerd 2019-04-20), met daarin uitgangspunten betreffende:
  - *Cultuurhistorie en landgoedbiotoop*
  - *Archeologische waarden*
  - *Natuurnetwerk Nederland (NNN)*
  - *Veiligheid en contouren Schiphol*
- Provinciale Omgevingsvisie Zuid-Holland (geconsolideerd 2019-04-20)
  De aspecten zoals opgenomen in de Provinciale Omgevingsverordening worden verderop behandeld in deze Gebiedsvisie.

- Rijksmonumentenregister (Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed - RCE)
- Aanwijzing beschermd dorpsgezicht (Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed - RCE)
  De rijksmonumenten en de aanwijzing beschermd dorpsgezicht worden verderop behandeld in deze Gebiedsvisie.

- Alle overige relevante beleidsnota's, zoals "Woonvisie 2025", het "Parapluplan Parkeren" (vastgesteld 2018-06-21 - NL.IMRO.0579.BPParkeren-ON01), etc.
  Na vaststelling door de raad van de Parkeernota 2021 en het bijbehorende nieuwe Parapluplan, zal dit van toepassing zijn, met inachtneming van overgangsrecht.

Auto


Geversstraat
Wassenaarseweg
Plesmanlaan
Schipholweg
Willem de Zwijgerlaan
A44
N206
A4
Rijnlandroute

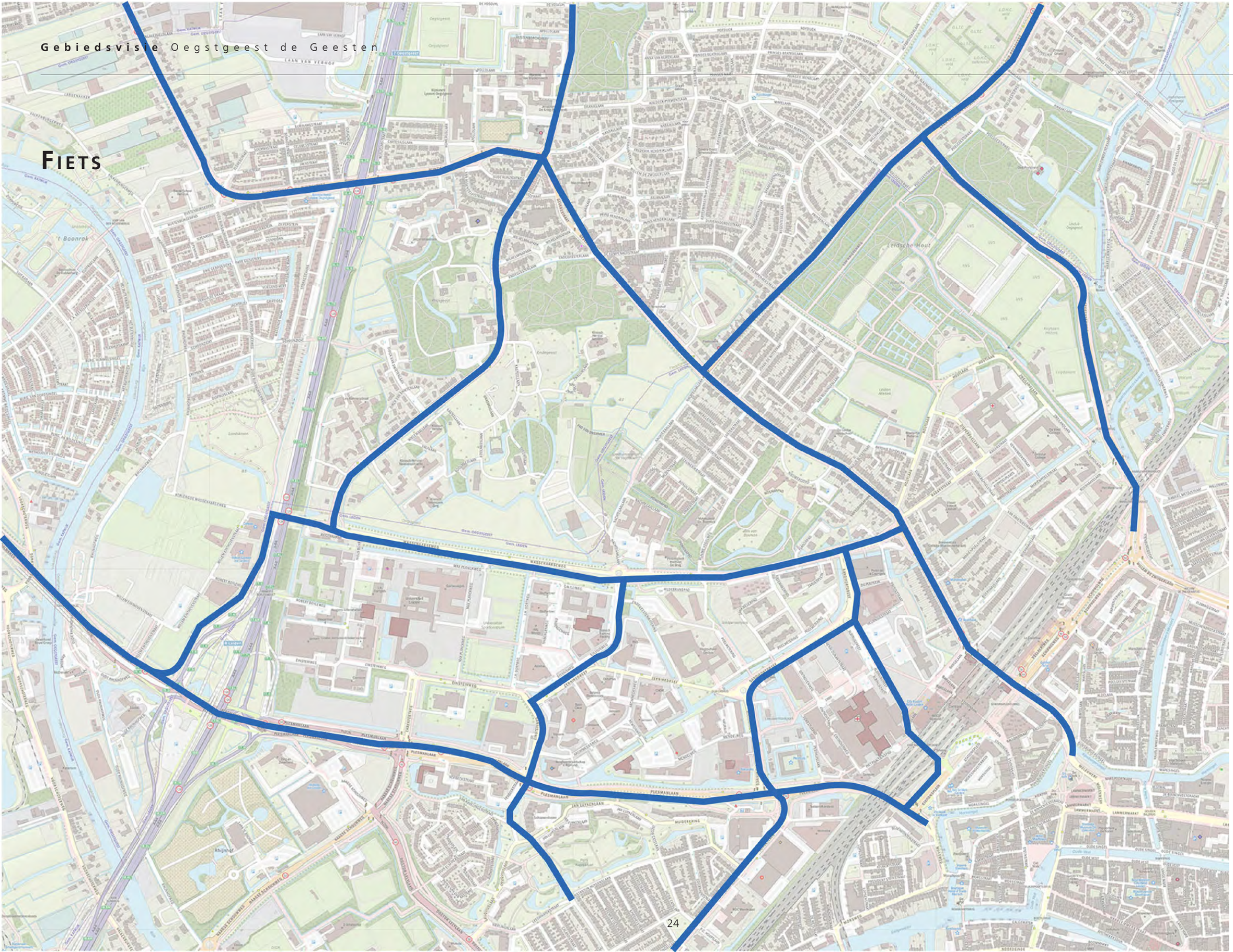


2.5 Auto, OV, fiets

De wegen in de regio vormen een netwerk, waarin de bewoners en bezoekers naar believen keuzes maken. Het plangebied van de Geesten en de directe omgeving liggen op een belangrijke plek in het lokale en regionale verkeerswegennetwerk. De Wassenaarseweg en de Geversstraat/Rijnzichtweg zijn belangrijk voor het doorgaande verkeer tussen de snelwegen A4 en A44. Deze wegen vormen samen met de Plesmanlaan/Schipholweg/ Willem de Zwijgerlaan de belangrijke oost-westverbindingen aan de noordzijde van Leiden e.o.. Aan de zuidzijde is de N206 (Lelylaan, Churchillaan, Europaweg) een belangrijke verbinding die wordt aangevuld met de Rijnlandroute die op dit moment wordt aangelegd. De komst van de Rijnlandroute als verbinding tussen A4, A44 en Katwijk, en de inrichting van het stationsgebied in Leiden met bijbehorende effecten op en keuzes voor de Rijnsburgerweg/Geversstraat, gaan invloed hebben op het plangebied. Bij het opstellen van deze Gebiedsvisie is gebruikt gemaakt van door het bureau Goudappel Coffeng uitgevoerde quickscan op de verkeerseffecten, waarbij alle bekende ontwikkelingen in en rond het plangebied in het dynamisch verkeersmodel van de regio zijn verwerkt.

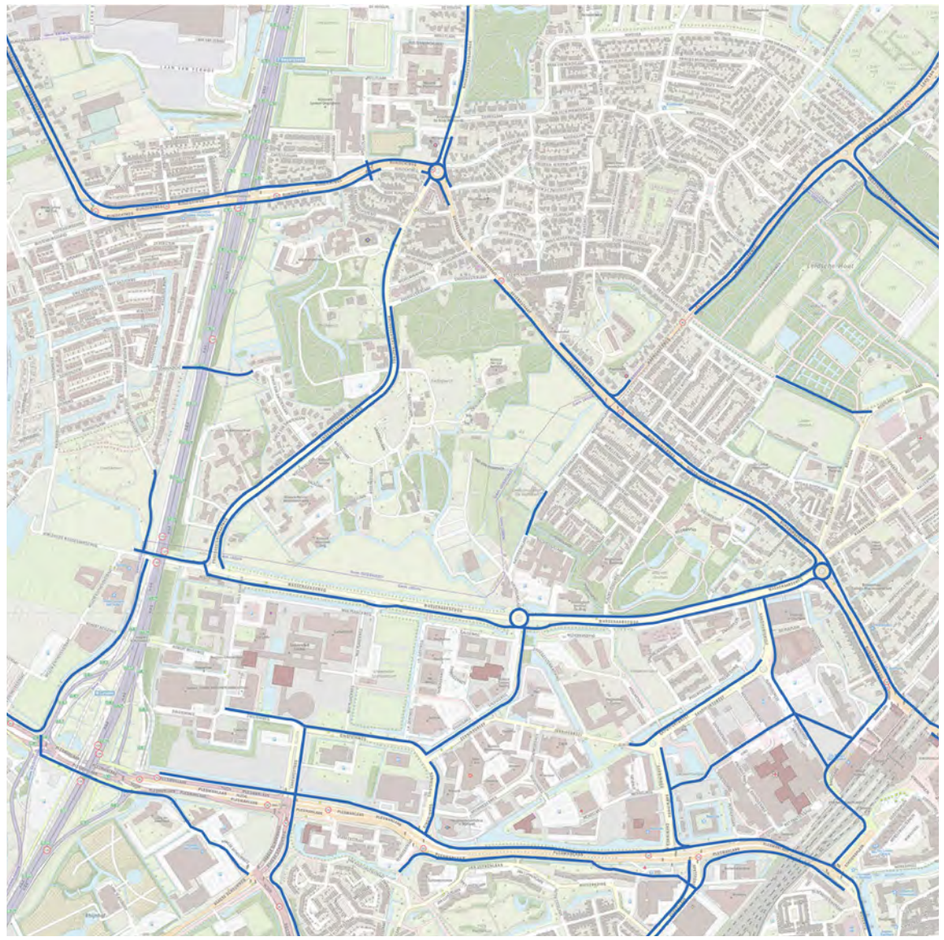
Ten aanzien van het openbaar vervoer is het gebied goed te bereiken. De Geesten liggen dicht bij het NS-intercitystation Leiden Centraal, en langs en door het gebied lopen buslijnen naar Leiden Centraal, Haarlem, Noordwijk, Hillegom en Katwijk.

Fiets


Leidsche Hout
Rijnhof
Universiteit Leiden
Plesmanlaan
Wassenaarseweg
Einsteinweg

Het langzaam verkeer kan niet los worden gezien van de automobiliteit. De regio leent zich door zijn kwaliteiten en omvang zeer goed voor verbindingen op de fiets. Wonen, school, werken, recreëren en winkelen liggen voor velen vaak los van elkaar maar op niet al te grote afstand. De fiets kan in die gevallen een ideaal vervoersmiddel zijn. Voor het plangebied, met zijn centrale ligging, speelt dat het voor velen een doorgangsgebied is van bestemming naar bestemming, vooral in oost-westrichting. De fietsroutes, met name langs de randen van het gebied worden druk gebruikt, maar staan tegelijkertijd onder druk van het aanwezige autoverkeer. Het midden van het plangebied kent daarentegen geen doorgaande fietsroutes. Net als voor het autoverkeer zal ook op regionale schaal gekeken worden naar het fietsnetwerk. De uitkomsten hiervan zullen meegenomen worden in de ontwikkelingen in het plangebied.

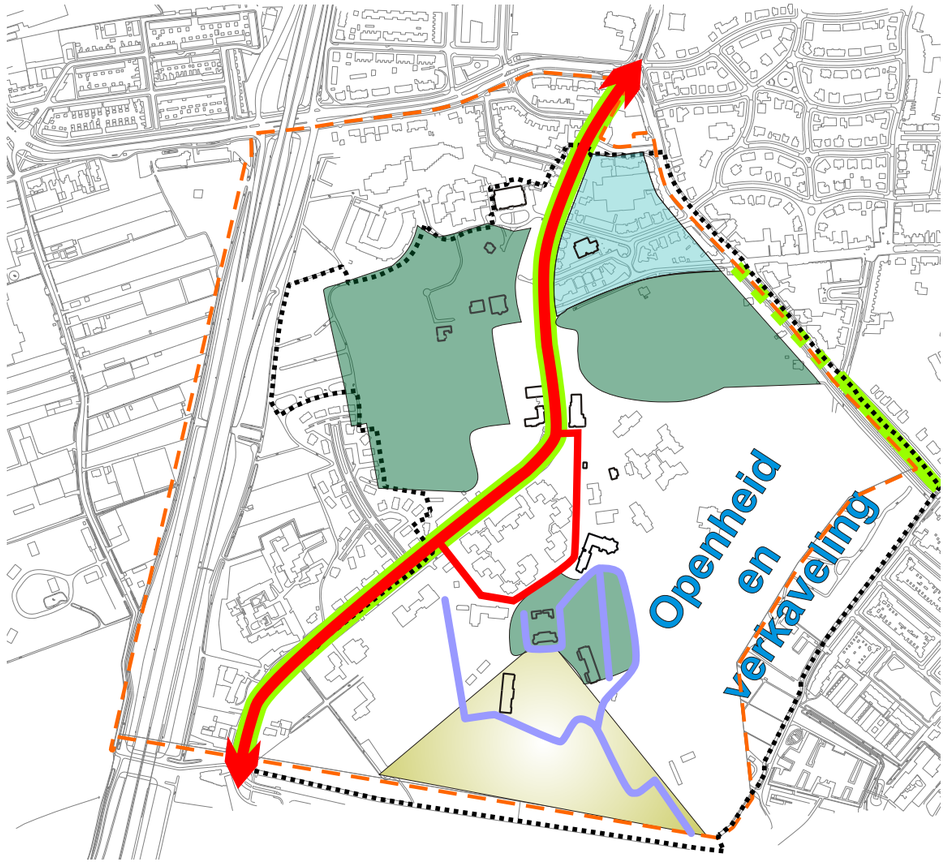
vrijliggende fietspaden



bron: Toelichting bij Bestemmingsplan Wilhelminapark en Geesten (NL.IMRO.0579.BPWilhelminaprkGst-VA01)



plangrens
begrenzing beschermd dorpsgezicht



plangrens
begrenzing beschermd dorpsgezicht
historisch belangrijke weg of pad
historisch belangrijke waterloop
laanbeplanting
openheid
bosschage
beeldbepalende bebouwing
historische bebouwing

2.6 Cultuurhistorie

Het verhaal van Oegstgeest is eeuwenoud en vind zijn oorsprong in de strategische ligging van strandwal en de Oude Rijn. Het kasteel Endegeest (1647) gelegen op het uiterste puntje van de strandwal met uitzicht over de Oude Rijn heeft de toon gezet. Het landje van Bremmer als eeuwenoud landschapsrelict, de waterlopen, de monumentale bebouwing, de monumentale boombeplanting (soms wel 200 jaar oud) alle van zeer grote cultuurhistorische waarde en bepalend voor de identiteit van het gebied. De identiteit van het gehele gebied wordt in ruime mate bepaald door het landschap dat op haar beurt weer is bepaald door de onderliggende geomorfologische structuren. Juist het gegeven dat het landschap als eeuwenoude entiteit hier op grote delen nog leesbaar/herkenbaar is, is zeer waardevol. In het gebied zijn drie landschapstypen die met elkaar versmelten: veenweide, rivierengebied en strandwallen. Landschappelijk en ecologisch gezien is een gebied met overgangen tussen landschapstypen het meest interessant. Het heeft de meeste biodiversiteit en was van oudsher het meest in trek voor bewoning.

Het huidige verstedelijkte landschap is relatief eenvoudig te duiden door een tweedeling die er al duizenden jaren ligt: de hogere zandgronden van een oude strandwal en de lagere natte gronden van de strandvlaktes daaromheen en de stroombedding van de Oude Rijn zuidelijk ervan. Op de strandwal vinden we de oudste bebouwing, de oude wegen (de Rhijngeesterstraatweg / Endegeesterstraatweg was eeuwenlang een belangrijke noord-zuid route) en de landgoederen met hun markante typische zandgrondbomen en parkaanleg in de Engelse Landschapsstijl. Landgoed Endegeest ligt prachtig op de kop van een strandwal (de naam Endegeest is afgeleid van ‘einde van de geest’). Rhijngeest ligt op de flank ervan. Het hier alomtegenwoordige woord ‘geest’ duidt op een zandige ophoging in een nat landschap. Op de strandwal staan vele gebouwen die gewaardeerd zijn als Rijksmonumenten. De waarde van dit gebied is vooral gelegen in het samenspel tussen bebouwing, openbare ruimte en groen. Het geheel wordt gekenmerkt door de voor landgoederen typische allure.

De cultuurhistorische en landschappelijke waarden van het omringende lager gelegen gebied zijn van een andere orde. In het stroomgebied liggen en lagen de droge en natte graslanden, het landschap was open en geordend door een slotenpatroon. De gebieden rond Endegeest liggen in de vlakte en dus naast de strandwal. Dit is ook een belangrijke reden waarom deze gebieden pas relatief laat bebouwd zijn: het was er te nat. Dit is nog goed leesbaar maar ook aangetast door met name recente naoorlogse bebouwingen en door typische stadsrandfuncties als een manege, gemeentelijke Groendienst (DZB), tennisbanen en kwekerij de Groene Cirkel. Ook zijn er ‘left over’ landschappen: polders die er al eeuwenlang hetzelfde bij liggen. Een fraai voorbeeld hiervan is het landje van Bremmer. Hier zijn het slotenpatroon en de openheid van belang en zijn de oude pestbosjes nog steeds herkenbaar.

Aanwijzing Rijksbeschermd dorpsgezicht

De minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap en de minister van Ruimte en Milieu hebben d.d. 26 oktober 2007 het Rijksbeschermd dorpsgezicht van Wilhelminapark en Geesten aangewezen. Het Wilhelminapark, de buitenplaatsen Rhijngeest en Endegeest en de weiden ten zuidoosten van deze laatste buitenplaats, zijn binnen de begrenzing van het Rijksbeschermd dorpsgezicht gelegen. De zuidkant van het Rijksbeschermd dorpsgezicht wordt gevormd door de Wassenaarseweg en is gedeeltelijk gelegen op het grondgebied van de gemeente Leiden. De westelijke grens wordt gevormd door de A44 en de Rhijngeesterstraatweg. De noordelijke grens valt samen met de begrenzing van de buitenplaats Rhijngeest en loopt via de Deutzstraat naar de Endegeesterlaan. De zuidoostelijke grens wordt gevormd door de Nachtegaallaan.

Op basis van de cultuurhistorische kenmerken van het gebied is een waardering van de te beschermen elementen opgesteld. Typerend voor het Rijksbeschermd dorpsgezicht zijn:
- de landschappelijke aanleg uit de 19e eeuw
- de bewaard gebleven oorspronkelijke verkaveling
- het kasteel Endegeest
- vrijstaande bebouwing in het groen met gelijkwaardige gevelzijden
- bosaanleg
- de open ruimten in de vorm van weiden
- de waardevolle doorzichten en zichtlijnen
- de villabebouwing uit de 18e, 19e en begin 20e eeuw
- de lanen

De kern van het dorpsgezicht wordt gevormd door een belangrijk rond 1900 ontworpen stedelijk villapark op een y-vormige plattegrond. De vrijstaande en onder-een-kap gebrachte bebouwing vertoont een hoge mate van eenheid in een aan chaletstijl en Jugendstil verwante trant. Dit laatste geldt eveneens voor het nabijgelegen vroegere sanatorium Rhijngeest en de villa van de geneesheer-directeur, die markant liggen binnen de voormalige 19e-eeuwse buitenplaats Rhijngeest. Deze buitenplaats omvat, naast het landhuis en een aantal vroegere dienstgebouwen, belangrijke onderdelen van de parkaanleg, waarin de oorspronkelijke structuur goed herkenbaar is. Het complex van het kasteel Endegeest is een representatief voorbeeld van een 17e-eeuws landhuis, dat tot ver in de 19e eeuw werd gewijzigd. De 19e-eeuwse bosaanleg van de voormalige buitenplaats Endegeest onderging wel wijzigingen, maar de structuur bleef in hoofdzaak intact en herkenbaar, net als het zuidelijker gelegen weidegebied. Het belang van het bos en het weidegebied betreft niet alleen de cultuur, maar ook de botanische en faunawaarden.



Rijksmonumenten

landgoedbiotoop

Rijksbeschermd dorpsgezicht

archeologische waarde

vrij te houden zicht

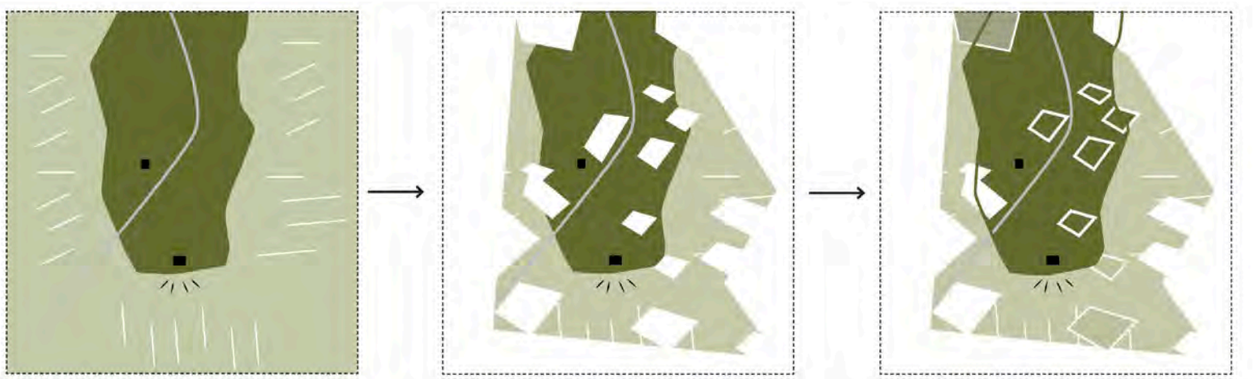
Het Rijksbeschermd dorpsgezicht Wilhelminapark en Geesten omvat een rond 1900 planmatig tot stand gekomen stedelijk villagebied. Hiervan zijn de historisch-ruimtelijke structuur en de bebouwing, als voorbeeld van een in chaletstijl en Jugendstil verwante trant gebouwde wijk, van algemeen belang, wegens bijzondere cultuurhistorische en stedenbouwkundige waarden. Het dorpsgezicht omvat tevens een tweetal, deels heringerichte buitenplaatsen met 17e-, 18e- en vroeg 20e-eeuwse elementen en structuren, die van algemeen belang zijn vanwege bijzondere cultuurhistorische, historisch-ruimtelijke en architectuurhistorische waarden.

De regelgeving rond beschermde stads- en dorpsgezichten wordt opgenomen in de toekomstige Omgevingswet; tot die tijd blijft deze geregeld in de Erfgoedwet.

Landgoedbiotoop

De provincie Zuid-Holland heeft in de Verordening Ruimte de cultuurhistorie van De Geesten geborgd aan de hand van de 'landgoed- en kasteelbiotoop' (artikel 2.3.6 Bescherming landgoed- en kasteelbiotoop). Om ervoor te zorgen dat dit unieke culturele erfgoed niet verloren gaat, heeft de provincie een zogeheten 'landgoedbiotoop' ingesteld. Deze landgoedbiotoop bestaat uit de kern van het landgoed (huis met tuin en/of park) met hier omheen en bufferzone, het zogenaamde blikveld. Ook waardevolle elementen (zoals zichtlijnen, panorama's, weg of waterloop waaraan het landgoed ligt) kunnen deel uitmaken van de landgoedbiotoop.

bron: Nota van Uitgangspunten Wilhelminapark en Geesten, 25 april 2019



2.7 Groen en Natuur

De landschappelijke waarde van het gehele gebied is groot. Een kasteel, bos, open parklandschap met zeer fraaie oude bomen afgewisseld met waterpartijen en graslanden. De kasteelbiotoop dient in goede staat te blijven, zodat de monumentale waarde van het kasteel in zijn omgeving geborgd blijft. Voor de landschappelijke waarde zijn ook noordelijke en zuidelijke zichtlijnen – het kasteel Endegeest ligt vrijwel noord-zuid gericht – van groot belang. Deze zichtlijnen, geordend op basis van de symmetrieas van het kasteel, zijn bepalend voor het karakter van het gebied en zijn door de recente sloop van enkel zorggebouwen in de afgelopen jaren aan de noordzijde prachtig hersteld tot de situatie die gelijkend is aan die uit het verleden Bij eventuele bebouwing in het gebied moet het behoud van deze zichtlijnen een belangrijk uitgangspunt zijn.

In de loop der jaren is met name aan de rand van het gebied nieuwe bebouwing gekomen, en is het midden van het gebied nagenoeg vrij gebleven van ontwikkelingen. Het groen is goed beleefbaar vanaf de Geesterstraatwegen, die zelf kenmerkend zijn door doorgaande grasbermen gecombineerd met een monumentale boomstructuur. Wat groen betreft vormt het Landgoed Endegeest het belangrijkste onderdeel, en is reeds beschreven in het hoofdstuk cultuurhistorie.

Het landgoed Endegeest is natuurwetenschappelijk en ecologisch gezien een zeer waardevol gebied, dankzij de ligging op het einde van een oude strandwal en de ruimte die het gebied heeft gekregen om zich te ontwikkelen. De strandwal ligt wat hoger dan de omliggende nattere terreinen. Het bijzondere van de strandwal op het landgoed is de samenstelling van de bodem, die is opgebouwd uit laagjes klei afgewisseld met zand. Die klei is daar in lang vervlogen tijden terecht gekomen door overstromingen van de Rijn.

Endegeest is eigenlijk altijd als landgoed beheerd. De oorspronkelijke aanleg van het park rond het landgoed was een formele Franse tuin, die in de 19e eeuw werd omgevormd in de Engelse landschapsstijl, ontworpen door Zocher sr. Landschapstuinen geven meer mogelijkheden voor de ontwikkeling van natuurlijke processen dan de strakke formele tuinen. Op de langere duur kan een dergelijk landschapspark, dankzij doelmatig en tegelijk conserverend beheer, rijke ecosystemen ontwikkelen met een grote diversiteit aan soorten. Dit is in Endegeest en delen van Rijngeest in zeer bijzondere mate het geval, met onder andere een zeer zeldzame en rijke paddenstoelenflora.



bron: Nota van Uitgangspunten Wilhelminapark en Geesten, 25 april 2019

De natuur- en ecologische waarde van het landgoed is te danken aan de samenhang tussen de geomorfologische condities van het terrein (vooral de reeds genoemde bodemstructuur), de aanleg en inrichting van het park, de aanwezigheid van grote oude inheemse bomen en het door de eeuwen heen gevoerde beheer. Met name het ongestoord laten van de bodem en het tegengaan van strooiselophoping resulteert in een rijke bodemfauna en, -flora en -kwaliteit, de basis voor een rijke biodiversiteit. Het 'Landje van Bremmer' bestaat voornamelijk uit graslanden in een open landschap. Deze graslanden hebben de potentie om zich te ontwikkelen in de richting van kruiden en faunarijk grasland door middel van verschralingsbeheer. Dit betekent dat het toedienen van drijfmest gestopt moet worden en dat met maaien en afvoeren een gevarieerd hooiland ontwikkeld kan worden. Dit zijn graslanden waarin naast gras meer ruimte is voor kruiden, waardoor een gevarieerder beeld ontstaat. Dit pakt ook gunstig uit voor de insectenstand, die meer voedsel en schuilmogelijkheden vinden. Verkend kan worden of in de toekomst het waterpeil verhoogd kan worden en natuurvriendelijke overs aangelegd worden. Beiden zorgen voor een meer soortenrijke vegetatie door enerzijds het remmen van de groei en anderzijds het inbrengen van variatie in abiotische omstandigheden. Hierdoor zullen meer gelijkelijke overgangen gecreëerd worden. Beweiding is in de vorm van nabeweiding na de eerste of tweede maaisnede mogelijk.

Dat het landgoed lang in één hand is gebleven, namelijk van de zorginstelling Endegeest, later Rivierduinen, heeft in belangrijke mate aan die ongestoordheid bijgedragen. Het langdurig conserverend karakter van het beheer van het landgoed vormt de basis van het huidige ecologisch belang van het gebied. De biodiversiteit is aanzienlijk en vooral bijzonder van samenstelling. Dat is meteen ook de reden waarom het grootste deel van het landgoed onderdeel is geworden van het Nationaal Natuur Netwerk (NNN). Maar ook buiten het NNN is zeer bijzondere en beschermenswaardige biodiversiteit aanwezig, met name in de bermen van de Endegeesterstraatweg (tussen Witte Huis en Poortgebouw) en in een brede zone langs de Kasteellaan (van het poortgebouw tot aan het kasteel).

Het Park Rhijngeest is in beheer en eigendom van Stichting Het Zuid-Hollands Landschap. Deze stichting stelt natuur veilig door gebieden te onderhouden en voor iedereen toegankelijk te maken. Het park staat aan de vooravond van intensief onderhoud, waarbij onderbeplanting zal worden verwijderd of gesnoeid en paden worden verbeterd. Het park zal, met behoud van de op versterking van natuurwaarden gericht beheer, opener van karakter worden. Dit ter afstemming met Zuid-Hollands Landschap.

Een belangrijke pijler onder de natuurwetenschappelijke waarde van het landgoed Endegeest is de variatie aan landschapstypen en biotopen binnen het gehele landgoed en in de directe omgeving, van relatief hoog en droog op de strandwal tot laag en nat in de lager gelegen delen in en buiten het landgoed. Biodiversiteit piekt op overgangen van het ene biotoop naar een ander, omdat in die situatie het aanbod van ecologische mogelijkheden het hoogst is. Een "mozaïek van landschapstypen en biotopen is de rijkst geschakeerde verzameling van samenhangende ecosystemen". Dit vinden we in hoge mate terug in en rond Endegeest. Het is daarom heel erg begrijpelijk dat delen van het landgoed Endegeest in samenhang met aangrenzende terreinen (Landje van Bremmer, Bos van Rhijngeest) is opgenomen in het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Dit is sinds 2013 de naam van de ecologische hoofdstructuur van Nederland: een samenhangend netwerk van bestaande en toekomstige natuurgebieden in Nederland. Het vormt een belangrijk onderdeel van het natuurbeleid, en moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. De provincie Zuid-Holland is verantwoordelijk voor het Natuurnetwerk Nederland in Oegstgeest. Het NNN biedt via de planologie ruimtelijke bescherming, binnen het NNN mag geen nieuwe bebouwing komen.

Op basis van de bestaande informatie over de biodiversiteit van het landgoed worden twee prioritaire zones onderscheiden. Het gaat hierbij om een zone met een heel bijzondere en uiterst zeldzame paddenstoelenflora (prioritaire zone 1) en om het landgoedbos ten oosten van het perceel (prioritaire zone 2). Deels overlappen beide zones elkaar.

gebieden Natuurnetwerk Nederland

Prioritaire Zone 1 - onderzoeksgebied paddenstoelen

Prioritaire Zone 2 - Landgoed oost van het kasteel

Prioritaire zone 1: onderzoeksgebied voor paddenstoelen.

In zijn algemeenheid geldt dat De Geesten een gebied is dat rijk is aan paddenstoelen. Uit een eerste inventarisatie blijkt dat het mogelijk is dat er zeldzame paddenstoelen voorkomen, zoals boleten, russula's, vezelkoppen en stekelzwammen. Het zijn allemaal soorten die gebonden zijn aan oude inheemse loofbomen zoals eik en beuk en die alleen groeien op niet verstoorde en niet verzuurde bodems met een dunne strooisellaag, met precies de goede combinatie van voedingsstoffen. De hier waarschijnlijk gevonden soorten zijn in de rest van het land zeldzaam en sommige worden met uitsterven bedreigd, en daarom staan veel soorten ook op de Rode lijst van bedreigde paddenstoelen (Ministerie van EZ, 2008). Ze zijn zeer gevoelig voor vermesting en voor bodemverstoring.

Het lijkt erop dat het gebied waar deze zeldzame paddenstoelen voorkomen, beperkt is tot een 150 tot 200 meter brede zone die begint bij het gemeentehuis en doorloopt tot net voorbij het kasteel (zie kaartje; prioritaire zone 1). Het gaat daarbij dus om de voortuin van het gemeentehuis, een deel van de tuin van villa Rijngeest, beide bermen van de Endegeesterstraatweg tussen het Witte huis en het Poortgebouw, en een zone van het poortgebouw tot iets voorbij het kasteel, parallel aan de Kasteellaan, maar wel meer oost dan west ervan (west ongeveer 30 m breed, oost beduidend meer). Bij herontwikkeling van het gebied dient nader onderzocht te worden wat de exacte soortenrijkdom is en waar de zone ligt waarin paddenstoelen voorkomen. Indien daar uit blijkt of en in welke mate deze paddenstoelen voorkomen, is het belangrijk om voldoende maatregelen te nemen om de leefomgeving voor de paddenstoelen te behouden.

Prioritaire zone 2: landgoedbos oost van het kasteel

Een in ecologisch opzicht zeer sterk onderdeel in het geheel is het bosperceel direct ten oosten van het kasteel. Oud bos met gevarieerde samenstelling, aan de ene (oost) zijde begrensd door open, parkachtig gebied en een watergang en ook nog doorsneden door een watergang en daardoor een onderdeel dat – los van zijn landschappelijke aantrekkelijkheid – een sprekend voorbeeld is van "een mozaïek van landschapstypen en biotopen is de rijkst geschakeerde verzameling van samenhangende ecosystemen". Het bos heeft een belangrijke kruidenvegetatie als ondergroei, de watergang en sloten in de aangrenzende graslanden laten een bijzondere varenflora zien. De watergangen hebben natuurlijke oevers met normaal ontwikkelde, ongestoorde vegetatie. Het grasveld achter het kasteel is van groot belang door de drie soorten sneeuwklokjes die daar voorkomen. Het bosperceel in samenhang met de omringende en aangrenzende open gebieden (ten oosten van het bos en ten zuiden van het kasteel) vormen een prachtig ecologisch ensemble (Prioritaire zone 2). Dit is wellicht het waardevolste stuk van de NNN-structuur ter plaatse.

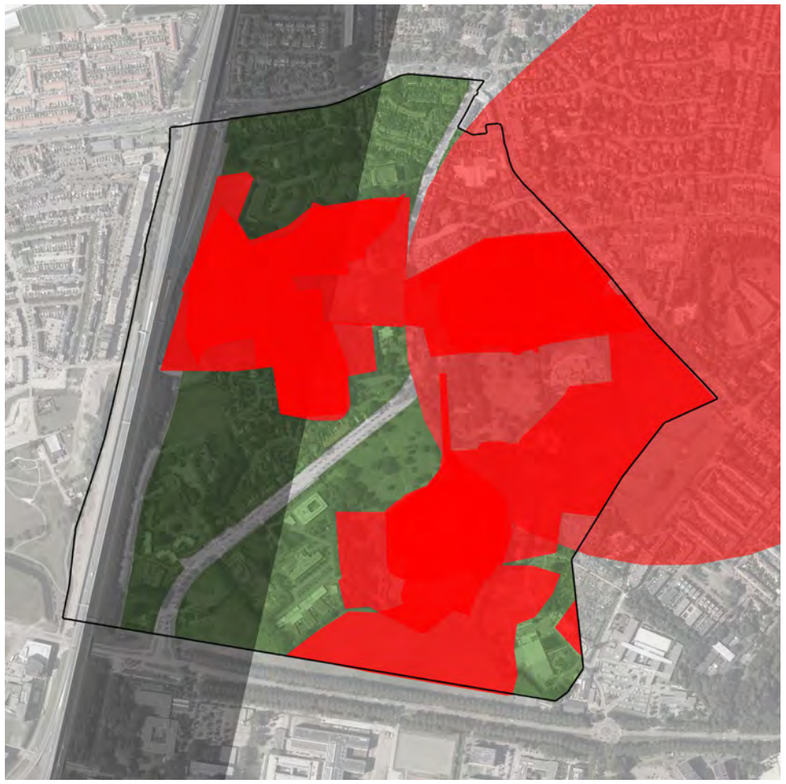
Milieucontouren



contour externe veiligheid A44

20kE-contour Schiphol

Beperkingen



geen beperkingen

beperking

beperking groepsrisico

Reeds gesloopte bebouwing en geroerde grond

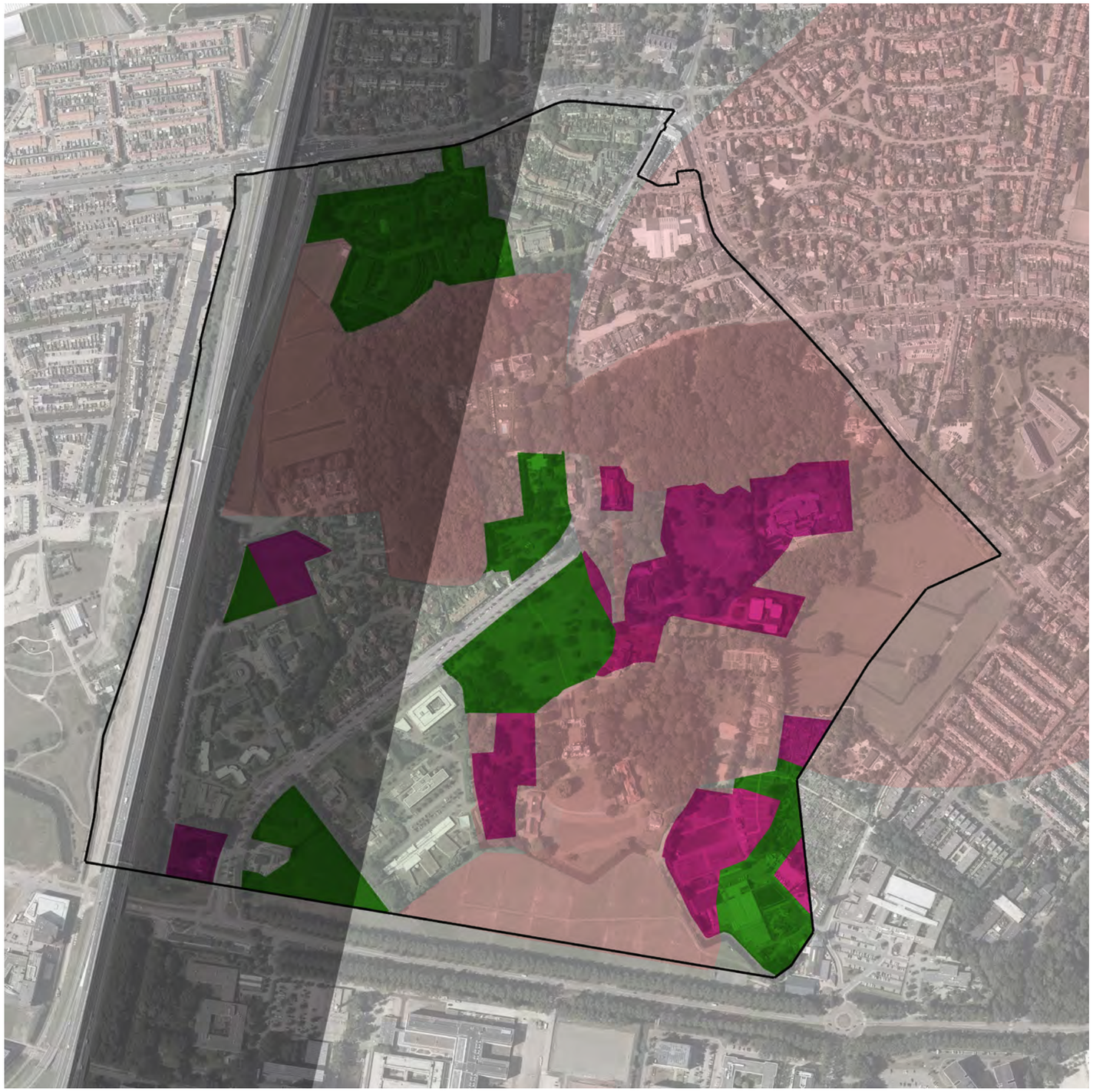


reeds gesloopte bebouwing

aanwezige bebouwing

Natuurnetwerk Nederland

Beperkingen



geen *(functionele)* beperkingen

voorwaardelijk te ontwikkelen

2.8 Milieuaspecten

Rond de snelweg A44 ligt een contour externe veiligheid. Deze is vastgesteld op 300m. uit de as van de snelweg. Binnen deze contour mogen in het kader van groepsrisico geen kwetsbare doelgroepen (beperkte zelfredzaamheid) gevestigd worden.

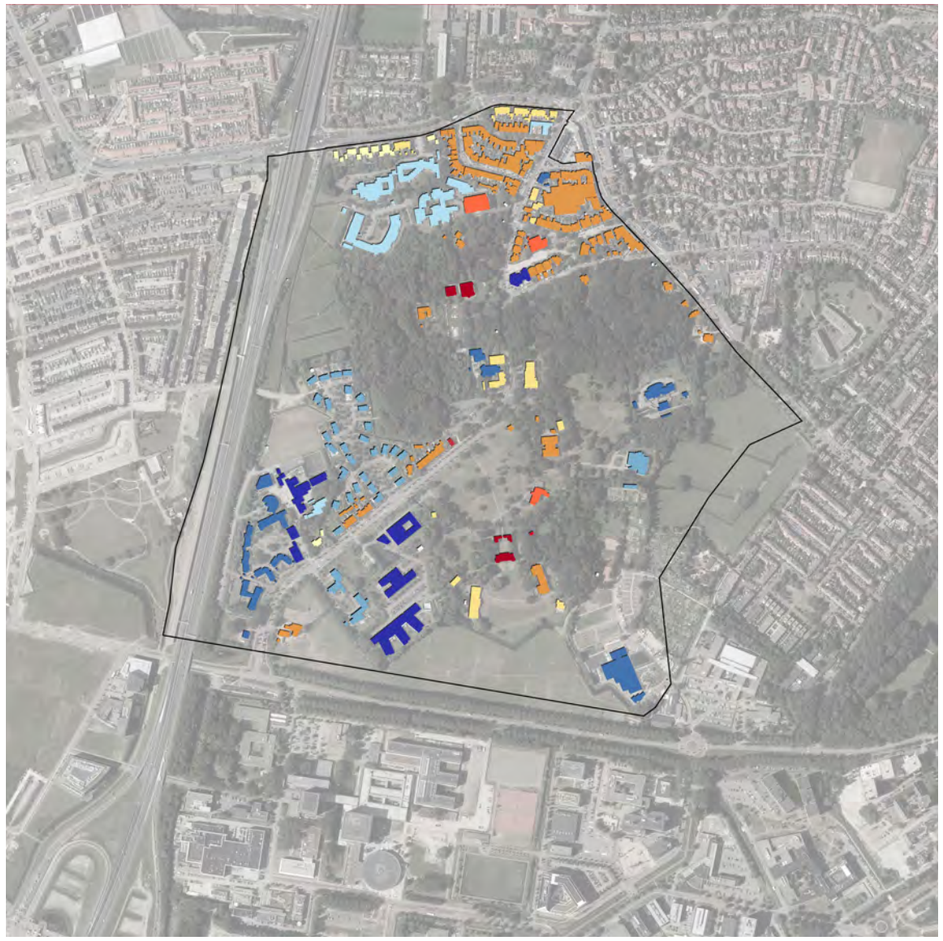
Rond de aanvliegroutes van Schiphol is een geluidcontour vastgesteld, de 20 kE-contour. In principe is het bouwen van nieuwe woningen in de 20kE-contour niet toegestaan. Het uitgangspunt van zonering is namelijk: “binnen de zones is het niet goed wonen”. Immers, daar treedt een hogere geluidbelasting op dan de grenswaarde en zijn de effecten dus ernstiger dan in de normstelling toelaatbaar wordt geacht. Nieuwe ontwikkelingen binnen de 20 kE-contour zijn alleen toegestaan als er een integrale ruimtelijke afweging plaatsvindt waarbij luchtvaartgeluid expliciet wordt afgewogen in een bestemmingsplan. In dat geval en pas dan zijn Gedeputeerde Staten bevoegd om een aanwijzing te geven.

2.9 Beperkingen

Als alle contouren, beperkingen, verordeningen, etc. over elkaar worden gelegd, wordt inzichtelijk welke locaties binnen het plangebied in aanmerking kunnen komen voor nieuwe bebouwing of nieuwe functies. Als de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland, de landgoedbiotoop, archeologische waarden en 20 kE-contour over elkaar worden gelegd, zijn in rood alle locaties te zien waar niet of alleen onder voorwaarden gebouwd kan worden. In groen zijn de locaties aangegeven waar zonder voorwaarden gebouwd kan worden. In paars zijn de locaties aangegeven waar onder voorwaarden gebouwd kan worden.

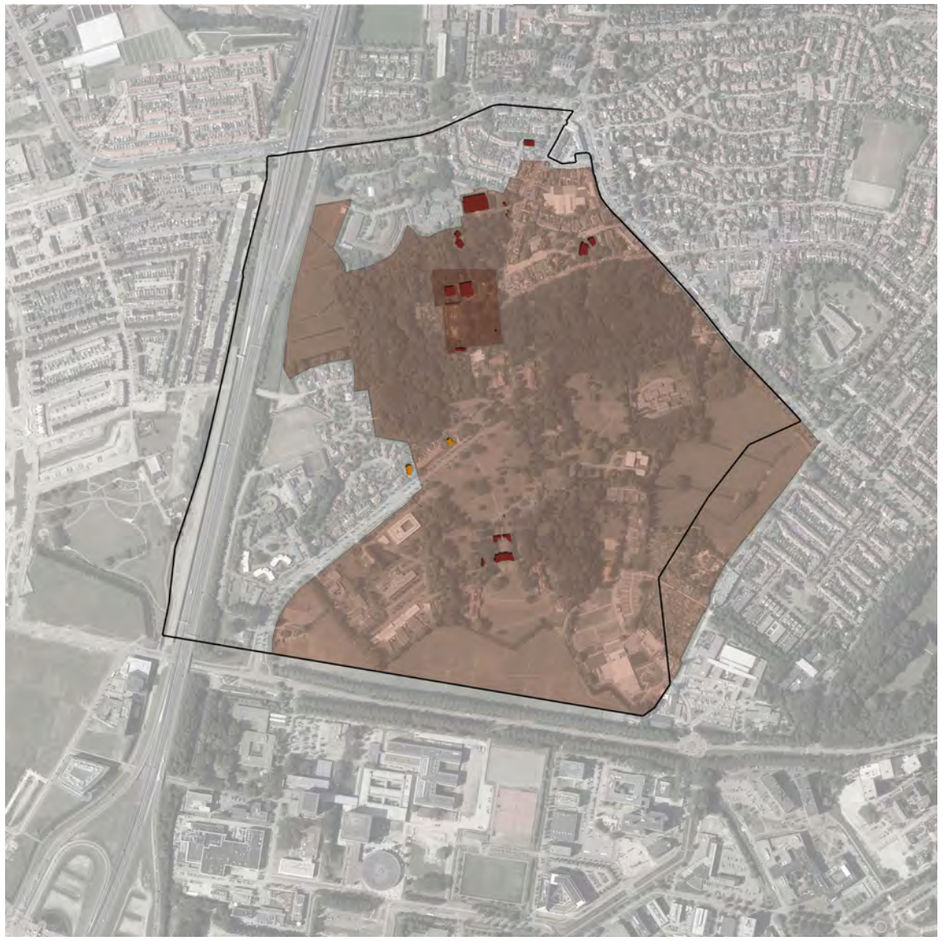
2.10 Bebouwing

Bouwperiode



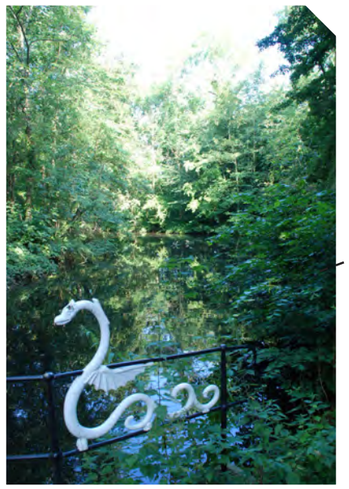
- <1800
- 1850 - 1900
- 1900 - 1930
- 1930 - 1945
- 1945 - 1960
- 1960 - 1985
- 1985 - 1995
- 1995 - 2005
- > 2005

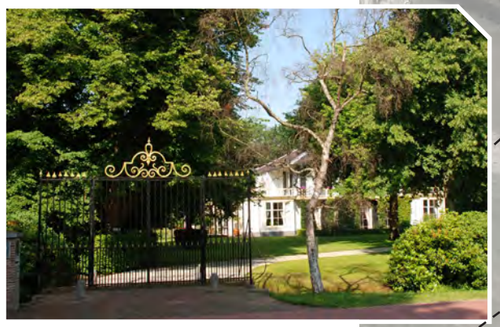
Monumenten



- Rijksmonument
- Rijksmonumentaal: historische tuin- en parkaanleg, tuinelement, tuinmuur
- Gemeentelijk monument
- Rijksbeschermd dorpsgezicht











historische tuin- en parkaanleg,
tuinelement, tuinmuur





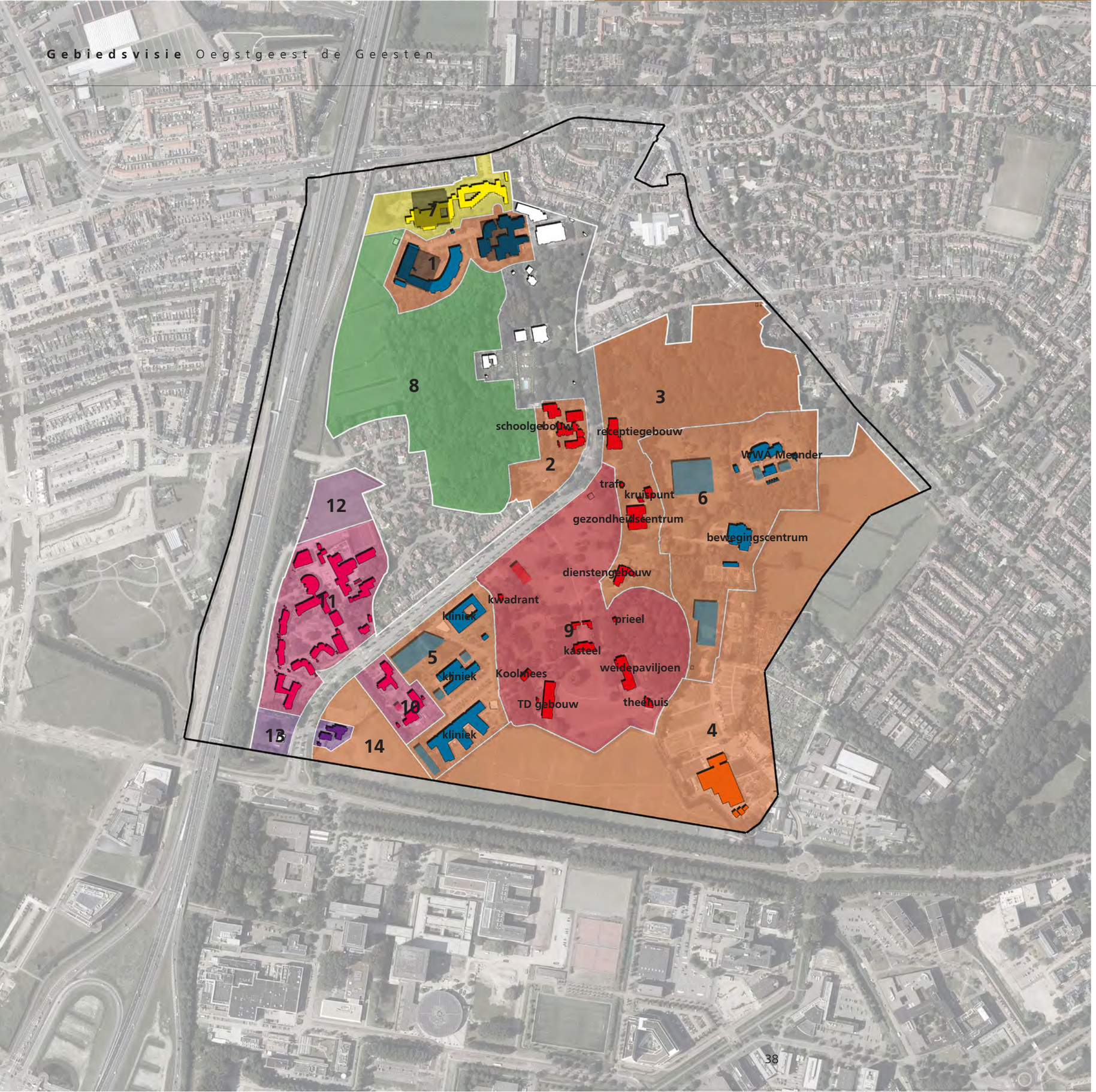




obelisk



ijskelder



4-14 Gemeente Leiden

1 Erfpacht Wieglia Beheer

5-6 Erfpacht Rivierduinen

2-3 Erfpacht Oudendal Groep

7 Stichting ‘45

8 Zuid-Hollands Landschap

9 Oudendal Groep

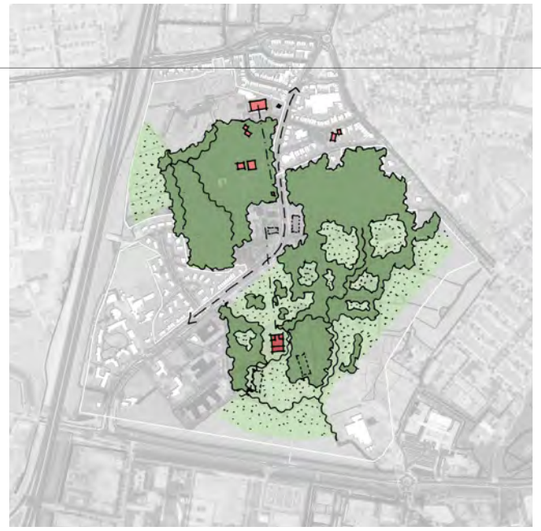
10-11 Curium LUMC

12-13 Overige eigenaren

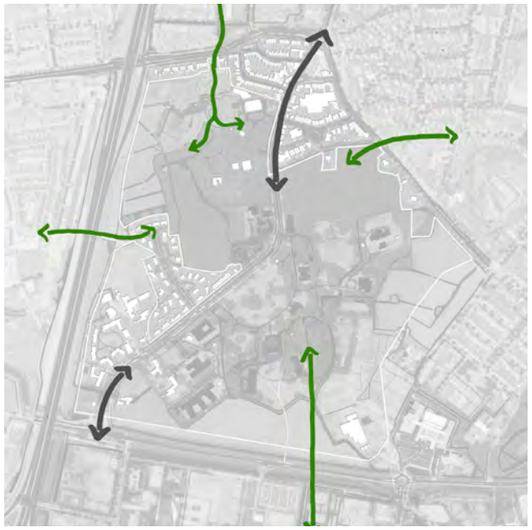
2.11 Huidige Bebouwing

Grondeigenaren		**533.659 m²**			
Gemeente Leiden *301.820* *gem. Leiden totaal*	1	20.162 m²			
	2	12.306 m²	5-6	Schoolgebouw	458 m²
			9	Schoolgebouw	384 m²
			12	Schoolgebouw	464 m²
			23	Schoolgebouw	425 m²
	3	65.201 m²	1-2	Dienstengebouw	630 m²
			7	Kruispunt	168 m²
			8	Receptiegebouw	842 m²
			14	Trafo	42 m²
			17	Gezondheidscentrum	954 m²
	4	111.206 m²			
	5	31.659 m²	20	Kliniek	1.479 m²
			22	Kliniek	2.945 m²
			24	Kliniek	1.520 m²
	6	61.286 m²	16	Bewegingscentrum	1.112 m²
			18	Dagbesteding	142 m²
			21	WWA Meander	1.289 m²
Stichting '45	7	15.052 m²			
Zuid-Hollands Landschap	8	78.652 m²			
Oudendal Groep	9	84.684 m²	3	Kasteel en oranjerie	646 m²
			4	Weidepaviljoen	840 m²
			10	TD gebouw	907 m²
			11	Theehuis	206 m²
			13	Koolmees	162 m²
			15	Kwadrant	63 m²
				prieel	34 m²
Curium	10	8.923 m²	25		65 m²
			26		707 m²
	11	36.070 m²			
Richting Sterreschans	12	8.458 m²			
Manege	14	1.362 m²	28	manege	540 m²





Het groen, de parken en de monumenten zijn de belangrijkste waarde van De Geesten, met het kasteel Endegeest als belangrijkste icoon. Vergroot de natuurwaarde, belevingswaarde en gebruikswaarde.



Het gebied van De Geesten is slecht verbonden met de omgeving. Een goede inbedding in de context voor fietsers en voetgangers is essentieel. Maak meer en betere verbindingen naar de omgeving met een gezoneerd netwerk voor fietsers en voetgangers door het gebied heen.



Zoveel mogelijk concentreren van nieuwe bebouwing nabij bestaande bebouwing, in aansluiting op de functies die al aanwezig zijn.

3. Ruimtelijke visie

3.1 Essentie

De essentie van de ruimtelijke visie is de waardestelling van het gebied. Het meest waardevolle in de Geesten zijn:

1. Het kasteel Endegeest en overige Rijksmonumenten, zoals vastgelegd in het Rijksbeschermd dorpsgezicht en de landgoedbiotoop
2. Het groen en haar natuurwaarde, i.e. de landgoedbiotoop, de parken en het open landschap, zoals vastgelegd in het Rijksbeschermd dorpsgezicht, de landgoedbiotoop en het Natuurnetwerk Nederland
3. De strategische ligging van het gebied en de verbindende schakel die het gebied kan zijn, programmatisch èn ruimtelijk-fysiek

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 Rhijngeesterpark en het Endegeesterpark en hier nagenoeg geen 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 gemaakt.

Het gebied De Geesten is relatief slecht verbonden met de omgeving. Een goede inbedding in de context voor fietsers en voetgangers is essentieel. Dit kan bereikt worden door een gezoneerd netwerk voor fietsers en voetgangers door het gebied heen. Een gezoneerd netwerk betekent dat er verbindingen komen waar deze noodzakelijk danwel gewenst zijn, en dat paden verwijderd worden waar natuurwaarden behouden of versterkt moeten worden.

Nieuwe bebouwing wordt zoveel mogelijk gerealiseerd aan de randen van het gebied en nabij bestaande bebouwing aan de Geesterstraatwegen. Om de parkstructuur te handhaven en de belevingswaarde van het groen te verbeteren, wordt (nieuwe) bebouwing met voorkanten georiënteerd op het groen, dus zonder (achter)-tuinen met schuttingen of andere erfscheidingen, en met parkeren uit het zicht.

3.2 Concept

De kern van deze Gebiedsvisie bestaat uit het versterken van het centrale groen, het zoveel mogelijk concentreren van nieuwe bebouwing nabij bestaande bebouwing, en het verbinden van het gebied met de omgeving. Het behoud van Kasteel Endegeest is een belangrijk uitgangspunt. Om het kasteel voor de toekomst duurzaam te behouden, dient gezocht te worden naar een haalbaar en passend programma voor het kasteel en de bijgebouwen. Een bestemmingsverruiming van het kasteel is daarbij essentieel.

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.

Ook wordt aangesloten op de functies die nu aanwezig zijn het gebied. In het noorden bij Overgeest wordt uitgegaan van het huidige maatschappelijke programma met het huidige bebouwingsvolume. Voor Overgeest wordt in overweging gegeven een functiewijziging naar wonen mogelijk te maken (middels een postzegelbestemmingsplan), waarbij het gebied beter wordt aangesloten bij Rhijngeest en Endegeest. Nabij het Bewegingscentrum en het Meander-gebouw wordt het bouwvlak van de voormalige Blauwe-Tramlocatie naar het zuiden verschoven. In en nabij de Julianaschool komen onderwijsvoorzieningen (speciaal (voortgezet) onderwijs voor leerlingen met een autistisch spectrum stoornis). In het zuiden van het gebied wordt aangesloten bij het cluster met gespecialiseerde (jeugd)-zorg aan de Endegeesterstraatweg en de Valklaan. Hier wordt het bestaande kenniscluster met gespecialiseerde (jeugd)-zorg versterkt. En in het kasteelgebouw en bijbehorende bijgebouwen kunnen aanvullende en ondersteunende faciliteiten worden gevestigd. Het centrale groen, bestaande uit het landgoed rond Endegeest, Park Rhijngeest en de overige parkgebieden, zorgt voor de ruimtelijke verbinding van de eromheen gelegen bebouwing. Het scheidt de functies niet, maar is het centrale verbindende park. Door de afzonderlijke groengebieden met elkaar te verbinden, wordt de groenstructuur robuuster en waardevoller.





Plangrens Gebiedsvisie

Landschap en openbare ruimte

- Landgoed Kasteel Endegeest
- Geester Parken
- Open groen *(Landje van Bremmer)*
- Mogelijk beheergebied Zuid-Hollands Landschap
- Prioritaire Zone 1 - onderzoeksgebied paddenstoelen
- Prioritaire Zone 2 - landgoed oost van het kasteel
- Versterking centraal groengebied, mogelijk nieuw Natuurnetwerk Nederland
- Wegen auto
- Herinrichting Geesterstraatwegen
- Hoofdfietsroutes
- Paden langzaam verkeer *(voetganger, fiets)*
- Paden te verwijderen
- Parkeren te verwijderen
- Parkeren te realiseren
- Gemeentegrens

Bebouwing

- Bestaande gebouwen te herontwikkelen
- Te slopen bebouwing
- Onderwijs / Groen
  Delen van gebouw blijven mogelijk behouden
- Nieuwbouw: Maatschappelijk
- Nieuwbouw: Overige (ondersteundende) voorzieningen
- Terrein Receptiegebouw
- Handhaven huidige situatie

3.3 Ruimtelijk Raamwerk

Op de Gebiedsvisie-kaart zijn alle ingrepen, ruimtelijke interventies, ontwikkelmogelijkheden, etc. verzameld in één integraal kaartbeeld. De legenda valt uiteen in landschap/openbare ruimte en bebouwing.

Op basis van het concept en de essentie kunnen de volgende uitgangspunten voor de Gebiedsvisie geformuleerd worden:

- Het kasteel Endegeest is als icoon de drager van het gebied, als het gaat om identiteit, ruimtelijke kwaliteit en economisch perspectief
- Het groen, de parken en de monumenten zijn de belangrijkste waarden van De Geesten
- Het groen mag niet verder versnipperd worden, maar wordt verbonden, geopend en toegankelijk gemaakt
- Het vergroten natuurwaarde, belevingswaarde en gebruikswaarde
- De Geesten als landschappelijke, recreatieve en ecologische ‘stepping stone’ op het kruispunt met de economische ontwikkelingsas

- Er worden alleen functies toegevoegd die de allure en de functies van de Geesten ondersteunen en versterken, danwel een aanvulling voor de omgeving zijn (o.a. Leiden Bio Science Park)
- Het versterken van de betekenis van het ‘icoon’ Endegeest en de Geesten voor de hele agglomeratie
- Een heldere clustering versterkt de afzonderlijke onderdelen en het gebied als geheel
- De programmatische invulling gebeurt naar maatschappelijke behoeften en conform de Woonvisie van Oegstgeest. Hieronder vallen o.a. het huisvesten bijzondere doelgroepen (beschermd wonen) en het huisvesten van onderwijs (Leo Kannerschool)
- Om de parkstructuur te handhaven wordt (nieuwe) bebouwing met voorkanten georiënteerd op het groen, dus zonder (achter)-tuinen met schuttingen of andere erfscheidingen, en met parkeren uit het zicht

- Een goede inbedding in de context voor fietsers en voetgangers is essentieel
- Er worden meer en betere verbindingen gemaakt naar de omgeving
- Er komt een gezoneerd netwerk voor fietsers en voetgangers door het gebied heen, af te stemmen met de terreinbeheerder

In hoofdstuk 4 en 5 komen de afzonderlijke thema’s en uitwerkingen aan bod.





Huidig Natuurnetwerk Nederland

Versterking centraal groengebied, mogelijk nieuw Natuurnetwerk Nederland

Mogelijk nieuw beheergebied Zuid-Hollands Landschap

prioritaire zones - zeldzame paddenstoelen/landgoedbos

4. Ruimtelijke visie per thema

4.1 Groen

In hoofdstuk 2.7 is een uitgebreide beschrijving gegeven van het groen in het algemeen en de natuurlijke en landschappelijke waarden in het bijzonder. Tevens zijn beperkingen en kansen aangegeven om te komen tot eenduidig behoud en herstel van deze landschappelijke (cultuurhistorische) waarden en natuurwaarden. Deze gebiedsvisie gaat uit van dit behoud en herstel.

Door een groene corridor te vormen tussen de huidige niet aaneengesloten gebieden van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), worden gebieden met hoge natuurwaarden in een groter groen geheel opgenomen. Door beide groengebieden van Rhijngeest en Endegeest met elkaar te verbinden ontstaat er een betere ruimtelijke kwaliteit en ruimtelijke samenhang in de huidige versnipperde Natuurnetwerk Nederland-structuur en de provinciale Landgoederenzone. Op gemeentelijk niveau ontstaat hierdoor een ruimtelijke samenhang met een verbonden, robuuste groene verbinding en daarmee een versterking van de landschappelijke waarde waarin bos, open parklandschap met waterpartijen en grasgebieden elkaar afwisselen.

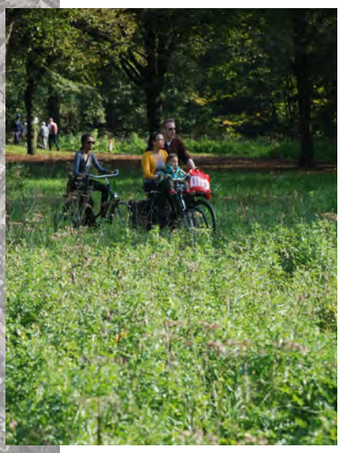
Het verbinden van het groen geschiedt in combinatie met het reduceren van bebouwing in de groene verbindingszone. Zo wordt het bouwvlak van de locatie achter de kwekerij niet meer opgenomen in het nieuw op te stellen bestemmingsplan (dwingend recht), en zal het bouwvlak van de voormalige Blauwe-Tramlocatie verschoven worden.

Richting provincie is aangegeven dat de groene corridor zal worden voorgedragen om opgenomen te worden in de NNN-structuur, zodat ook op termijn de bescherming van dit gebied maximaal wordt. Om te komen tot een optimale groenstructuur in het totale gebied, is het derhalve denkbaar om de contour van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) te vergroten. Wanneer het centrale groengebied toegevoegd wordt aan het areaal van NNN, mag dit niet leiden tot aantasting van samenhang en kwaliteit van de wezenlijke kenmerken en waarden









Geester Parken

Open groen *(Landje van Bremmer)*

Landgoed Kasteel Endegeest

Mogelijk nieuw beheergebied Zuid-Hollands Landschap

Versterking centraal groengebied

Mede door de groene delen met elkaar te verbinden, ontstaan er kansen om de aanwezige waarden uit te breiden en het beheer van het gebied efficiënter en effectiever uit te kunnen voeren. Hierbij zijn wel een tweetal aandachtspunten. Ten eerste adviseert stichting Zuid-Hollands Landschap, door de nieuwe omvang, een gebruikszonering in te stellen. Het doel hiervan is om in bepaalde delen meer rust te brengen waardoor gevoelige natuurwaarden een kans krijgen tot ontwikkeling te komen. Ten tweede is het van belang dat er een meerwaarde voor natuur wordt gerealiseerd. Er wordt derhalve ingezet op een gezoneerd wandel- en fietsnetwerk in het aaneengesloten groengebied te maken. Een gezoneerd netwerk betekent dat er verbindingen komen waar deze noodzakelijk danwel gewenst zijn, en dat paden verwijderd worden waar natuurwaarden behouden of versterkt moeten worden.

Het is de doelstelling om een zo'n groot mogelijk groen- en natuurgebied onder één beheerpartij onder te brengen, waarmee een eenduidig op herstel van natuurwaarden gericht beheer wordt mogelijk gemaakt. Stichting Zuid-Hollands Landschap lijkt daarvoor een geschikte partij. De exacte begrenzing van dit gebied en de voorwaarden waaronder beheer overgenomen zou kunnen worden, is onderdeel van nadere uitwerking. Daarop vooruitlopend hebben eigenaren binnen dit aaneengesloten gebied (Oudendal groep en de gemeente Leiden) zich bereid verklaard, in onderling overleg de mogelijkheden te verkennen om het beheer van hun gronden (gedeeltelijk) over te dragen aan Zuid-Hollands Landschap. Voorts heeft stichting Zuid-Hollands Landschap zich reeds positief uitgesproken over een mogelijke uitbreiding van haar beheerareaal. Aangezien DZB Leiden ook in het gebied is gevestigd, is het denkbaar dat DZB een rol kan (blijven) spelen in het beheer.

Endegeest is een zeer waardevol gebied dankzij de ligging op het einde van een oude strandwal. Het bijzondere van de strandwal op het landgoed is de samenstelling van de bodem, die is opgebouwd uit laagjes klei afgewisseld met zand. Er heeft zich hierdoor een rijk ecosysteem kunnen ontwikkelen met een hoge en waardevolle biodiversiteit.









groene corridor

- hoofdfietspaden - bestaand
- hoofdfietspaden - nieuw aan te leggen
- nieuwe fietsverbinding
- overige paden fiets/voetganger - bestaand
- overige paden fiets/voetganger - te verwijderen
- nieuwe voetgangersverbinding

4.2 Langzaam verkeer

Onderdeel van het versterken van het groen en de samenhang in het centrale deel van De Geesten is een eenduidige inrichting van wegen en wandelroutes in dit gebied. Het amendement geeft aan dat dit kan bijdragen aan de samenhang tussen de verschillende gebieden. Om De Geesten een betekenisvol onderdeel te laten zijn van Oegstgeest en de regio, is een goede inbedding in de context voor fietsers en voetgangers essentieel. Dit betekent dat er meer en betere verbindingen naar de omgeving komen, en dat een gezoneerd netwerk voor fietsers en voetgangers door het gebied heen komt. Een gezoneerd netwerk betekent dat er verbindingen komen waar deze noodzakelijk danwel gewenst zijn, en dat paden verwijderd worden waar natuurwaarden behouden of versterkt moeten worden. De essentie en intentie van het padenstelsel is:

1. Het leggen van verbindingen naar de omgeving, waar deze gewenst of noodzakelijk zijn
2. Het toegankelijk maken en/of houden van het groengebied voor omwonenden
3. Het toegankelijk maken en/of houden van bestaande en nieuwe functies in het gebied
4. Het creëren van ruimtelijke integraliteit: in plaats van meerdere afzonderlijke (park)-delen wordt één robuust verbonden groengebied voorgesteld met één verbonden padenstelsel
5. Het padenstelsel heeft zowel een recreatieve functie als een verbindende (‘doorgaande’) functie.

Het uitgangspunt is het bestaande netwerk van fietspaden en voetpaden, die over de gronden van meerdere eigenaren lopen (Zuid-Hollands Landschap, gemeente Leiden, Oudendal Groep), te verbeteren. In de bestaande parkgebieden worden voetpaden verwijderd om de doorwaadbaarheid te verkleinen en de natuurwaarden te vergroten. Ook worden er centraal in het gebied paden toegevoegd, ter plaatse van het parkeerterrein en rond de Julianaschool en Receptiegebouw. Ten aanzien van de exacte uitwerking van het padenstelsel (fiets en voetganger) geldt dat deze in overleg met de grondeigenaren, de beheerder(s) en gebruikers van de afzonderlijke terreinen nader gedetailleerd moeten worden. Hierbij wordt het volgende in acht genomen:

- Natuurwaarden (paden verwijderen in het gebied waar meer rust in het gebied gewenst is, of paden niet realiseren als een zwaarwegend natuurbelang in het geding is)
- Beheer (materialisering en bijbehorende onderhoudsaspecten)
- Veiligheid

Om de verbinding met de omgeving te verbeteren worden er nieuwe fietsroutes toegevoegd. Naar het westen toe is er reeds een fietstunnel onder de A44, tussen de Dirck van Swietenlaan en de Sterreschans. Naar het zuiden (richting LBSP), het oosten (richting de Vogelwijk) en het noorden (richting Rijnzichtweg) zijn er nu geen verbindingen voor langzaam verkeer. Het nieuwe langzaam-verkeersnetwerk gaat uit van het maken van deze verbindingen.

De fietsroutes door het gebied heen en naar de omgeving zijn ‘onverplichte fietspaden’ en dus niet toegestaan voor brommers en scooters. Ze worden uitgevoerd in een beeldpassend materiaal met, indien noodzakelijk, verlichting. De eventueel toe te passen verlichting zorgt voor veiligheid met inachtneming van natuurwaarden, is vleermuis-vriendelijk en bij voorkeur voorzien van bewegingssensoren.

hoofdfietspaden, verlicht



overige paden fiets/voetganger




Rijnzichtweg
Rhijngeesterstraatweg
Geversstraat
herinrichting Geesterstraatwegen
parkeerplaats vergoenen
waar mogelijk opheffen
Dirck van Swietenlaan
Endegeesterstraatweg
Wassenaarseweg

4.3 Verkeer en parkeren

Om de verbinding tussen de groengebieden Rhijngeest en Endegeest ruimtelijk tot stand te brengen, wordt overwogen om het middendeel van de Geesterstraatwegen, tussen de Endegeesterlaan en de Grasmuslaan, opnieuw in te richten. Een herinrichting betekent in ieder geval het toevoegen van groen. Ter plaatse van de groene corridor wordt de openbare ruimte zo ingericht, dat de auto 'te gast is' in een groene parkachtige sfeer. Ter plaatse van de kruisingen met de langzaam-verkeersroutes worden veilige oversteken gerealiseerd in combinatie met snelheidsremmende maatregelen. Deze herinrichting moet leiden tot een meer verkeersveilige situatie. Er wordt minder hard gereden en er kan veilig overgestoken worden.

Het parkeerterrein midden in het gebied wordt vergroend en indien mogelijk deels verwijderd. De parkeerplaats aan de Wassenaarseweg wordt verwijderd. Voor iedere ontwikkeling van nieuwe bebouwing of (functie)-wijziging van bestaande bebouwing geldt dat het parkeren op eigen terrein en uit het zicht gerealiseerd dient te worden. Het bezoekersparkeren mag deels in het openbaar gebied worden aangelegd. De belangrijkste waarde van De Geesten is landschappelijke basis, dat betekent dat de inrichting van de openbare ruimte in het algemeen en de parkeervoorzieningen in het bijzonder in dienst staat van dit landschappelijke karakter.

De verschillende vormen van parkeren moeten bijdragen aan het informele en landschappelijke karakter. Ten eerste wordt dit bereikt door verschillende parkeeroplossingen tegelijk toe te passen waardoor een afwisselend karakter ontstaat. Parkeren kan plaatsvinden in gebouwde parkeervoorzieningen, collectieve (binnen-)terreinen en in de openbare ruimte. Door het toepassen van groen tussen en rond parkeerplaatsen ontstaat een informele, landschappelijke en ongedwongen sfeer. Parkeerplaatsen worden zo veel mogelijk afgewisseld met bomen of struiken, omzoomd met hagen of omplant met bodembedekkers. Daarnaast kan er voor het beperken van verharding worden gekozen voor het toepassen van halfverharding.

Voor het parkeren gelden de volgende uitgangspunten:
- Het parkeren dient uit het zicht en op eigen terrein gerealiseerd te worden.
- Het bezoekersparkeren mag deels in het openbaar gebied worden aangelegd.
- Parkeervakken mogen niet te groot zijn: max. 5-8 haaksparkeervakken aaneen of max. 3-6 langsparkeervakken aaneen
- Parkeervakken dienen afgewisseld te worden met bomen, (blok-)hagen of ander groen.
- het aantal te realiseren parkeerplaatsen dient te voldoen aan de parkeernormen zoals gehanteerd door de Gemeente Oegstgeest.

5.1 Te slopen bebouwing























Stichting '45

bijgebouwen Julianaschool

gezondheidscentrum

dienstengebouw

Koolmees

serres weidepaviljoen

theehuis

Te slopen bebouwing

Reeds gesloopt 2005-2015

Eventueel te slopen / te herontwikkelen









Onderwijs / groen

Gespecialiseerde (jeugd)-zorg

Gespecialiseerde (jeugd)-zorg n.t.b.

Overige (ondersteunende) voorzieningen

NB: nieuwe bebouwing is een bebouwingsuggestie



Programma in afwijking t.o.v. Bestemmingsplan 2010

5. Programma

5.2 Nieuw te realiseren bebouwing

Om te komen tot een optimale groene inrichting midden in het gebied, is in het kader van deze Gebiedsvisie onderzocht of bebouwingsmogelijkheden op grond van het vigerende bestemmingsplan, qua locatie en omvang mogelijk beter op andere plekken kunnen worden gerealiseerd. Dit leidt tot het verplaatsen van het bouwvlak van de voormalige Blauwe-Tramlocatie en het wegbestemmen van het bouwvlak van de locatie achter de kwekerij (dwingend recht). Tevens worden meerdere gebouwen rond het kasteel gesloopt (Gezondheidscentrum, Koolmees, serres Weidepaviljoen, e.a.), voor zover deze geen Rijksmonument of gemeentelijk monument zijn. Hierbij is ook rekening gehouden met de ambtelijke inventarisatie van mogelijke gemeentelijke monumenten. Deze gebouwen worden op dezelfde locatie teruggebouwd, of elders teruggebouwd in één gebouw met dezelfde footprint als de gezamenlijke te slopen gebouwen. Dit draagt bij aan het vergemakkelijken van een bedrijfseconomisch gezonde exploitatie van kasteel Endegeest. Omdat dit gebouw nabij gronden van het Natuurnetwerk Nederland worden gerealiseerd, zal hierover afstemming met de provincie Zuid-Holland plaatsvinden.

In en bij de Julianaschool is voorts voorzien voor de vestiging van de Leo Kannerschool, een school met speciaal voortgezet onderwijs voor leerlingen met een autistisch spectrum stoornis. De locatie ligt op redelijke afstand van de vestiging van de Leo Kannerschool waar het speciaal primair onderwijs voor leerlingen met een autistisch spectrum stoornis wordt verzorgd, en nabij andere ondersteunende functies vanuit Curium LUMC en Rivierduinen die gericht zijn op onderzoek en behandeling van autisme. De Leo Kannerschool wordt dus mede op verzoek van de zorgpartijen in het gebied en dus in de buurt van het zorgcluster-gebied gesitueerd.

Op de kleine kaart is aangegeven welke bebouwing wordt voorgesteld in afwijking van het vigerende bestemmingsplan.



5.3 Overgeest - Maatschappelijk

Voor het gebied Overgeest is het van belang dat de ontwikkeling ruimtelijk integraal wordt beschouwd in samenhang met Endegeest. Het gebied Overgeest grenst tevens aan een Rijksbeschermd dorpsgezicht. In de nader op te stellen stedenbouwkundige visie is het van belang aandacht te hebben voor een zorgvuldige aansluiting van bebouwing op het beschermd dorpsgezicht. Een andere ambitie voor deze locatie is de verweving met Park Rhijngeest. Langzaam-verkeersroutes en parkgroen dienen geïntegreerd te worden op de locatie. Er is een zoekrichting gegeven van aan te leggen langzaam-verkeersroutes en overige verkeersontsluitingen, alsmede de groene inrichting van het openbaar gebied in aansluiting op Park Rhijngeest.

Ten aanzien van de auto-ontsluiting van het gebied wordt uitgegaan van twee aansluitingen op de omgeving: een noordelijke aansluiting op de Rijnzichtweg en een oostelijke aansluiting op de Rhijngeesterstraatweg. Aandachtspunt bij beide aansluitingen is een duurzaam veilig ingerichte situatie. Op het gebied van verkeersveiligheid en doorgaand verkeer is het wenselijk om het aantal kruisende wegen te minimaliseren. Hierdoor wordt voorkomen dat voertuigen stil komen te staan op de rijbaan. De beide ontsluitingen worden in Overgeest niet met elkaar verbonden.

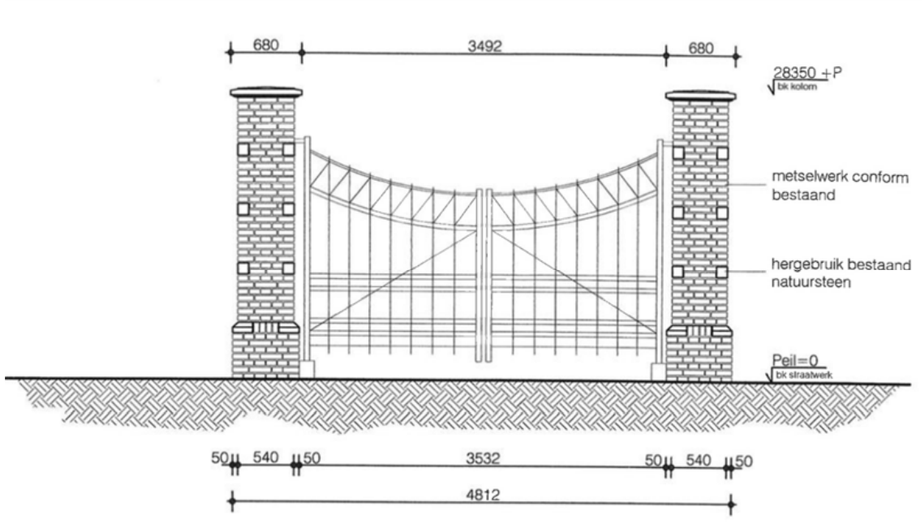
Voor de noordelijke aansluiting geldt daarbij het volgende. Al het gemotoriseerd verkeer dat gebruik maakt van de fietsstraat, moet via de westelijke entree de fietsstraat op rijden. Op deze locatie is een bushalte gelegen, die door het afslaande verkeer gebruikt kan worden om voor te sorteren. Het zicht op het langzame verkeer in beide rijrichtingen is goed. Indien een bus halteert is de ruimte om gebruik om de fietsstraat op te rijden beperkt. Daarnaast is het zicht op het langzame verkeer slecht. Hierdoor is het wenselijk dat het gemotoriseerde verkeer verder doorrijdt op de Rijnzichtweg om gebruik te maken van de huidige ontsluiting. De huidige ontsluiting voorziet niet in de benodigde opstelruimte, waardoor het gemotoriseerde verkeer (Rijnzichtweg en fietsstraat) en het langzame (fietsstraat) verkeer wordt geblokkeerd. Dit is geen wenselijke situatie. Het uitbuigen van de fietsstraat kan zorgen voor de benodigde opstelruimte waardoor het verkeer verkeersveilig kan worden afgewikkeld.



noordelijke aansluiting: mogelijke uitbuiging fietsstraat

Voor de oostelijke aansluiting geldt dat deze wordt ontsloten via de te behouden monumentale poort. Verder zal rond de aansluiting een herinrichting van de openbare ruimte nodig zijn. Zo dient er voldoende manoeuvreerruimte te zijn voor het gemotoriseerd verkeer nabij de monumentale poort, en is het wenselijk om de huidige voetgangersoversteekplaats te verplaatsen. Ook hier kan het uitbuigen van het fietspad/fietsstrook zorgen voor een verkeersveilige oplossing. Het uitbuigen van het vrijliggende fietspad heeft als voordeel dat infrastructureel de aanpassingen beperkt blijven. Tevens wordt de opstelruimte voor gemotoriseerd verkeer vergroot.

Het parkeren voor het te realiseren programma in Overgeest dient gerealiseerd te worden conform de parkeernorm van de gemeente Oegstgeest, en dient zoveel als mogelijk uit het zicht gerealiseerd te worden. De parkeervoorzieningen zijn te bereiken middels de twee ontsluitingen.



monumentale poort aan Rhijngeesterstraatweg


doortrekken parksfeer
herstel slagenlandschap











In landschappelijke zin is de opgave enerzijds om de parksfeer van Park Rijngeest te versterken en door te trekken in het gebied, en anderzijds de waterstructuur en het slagenlandschap zoveel als mogelijk te herstellen. Om het Park Rijngeest te integreren in Overgeest, worden bestaande wandel- en fietsroutes van Park Rijngeest, de Rhijngeesterstraatweg en de Rijnzichtweg verbonden met nieuwe fietsroutes door het gebied heen. Hierbij is aandacht gevraagd voor de aansluitingen op de fietspaden aan de Rhijngeesterstraatweg en de Rijnzichtweg, en voor veilige oversteken over deze wegen. De openbare ruimte tussen de bestaande en nieuwe bebouwing in Overgeest dient landschappelijk ingericht te worden, in lijn met de parkachtige sfeer van Rijngeest. Ook om deze reden dient het parkeren zoveel mogelijk uit het zicht te zijn.

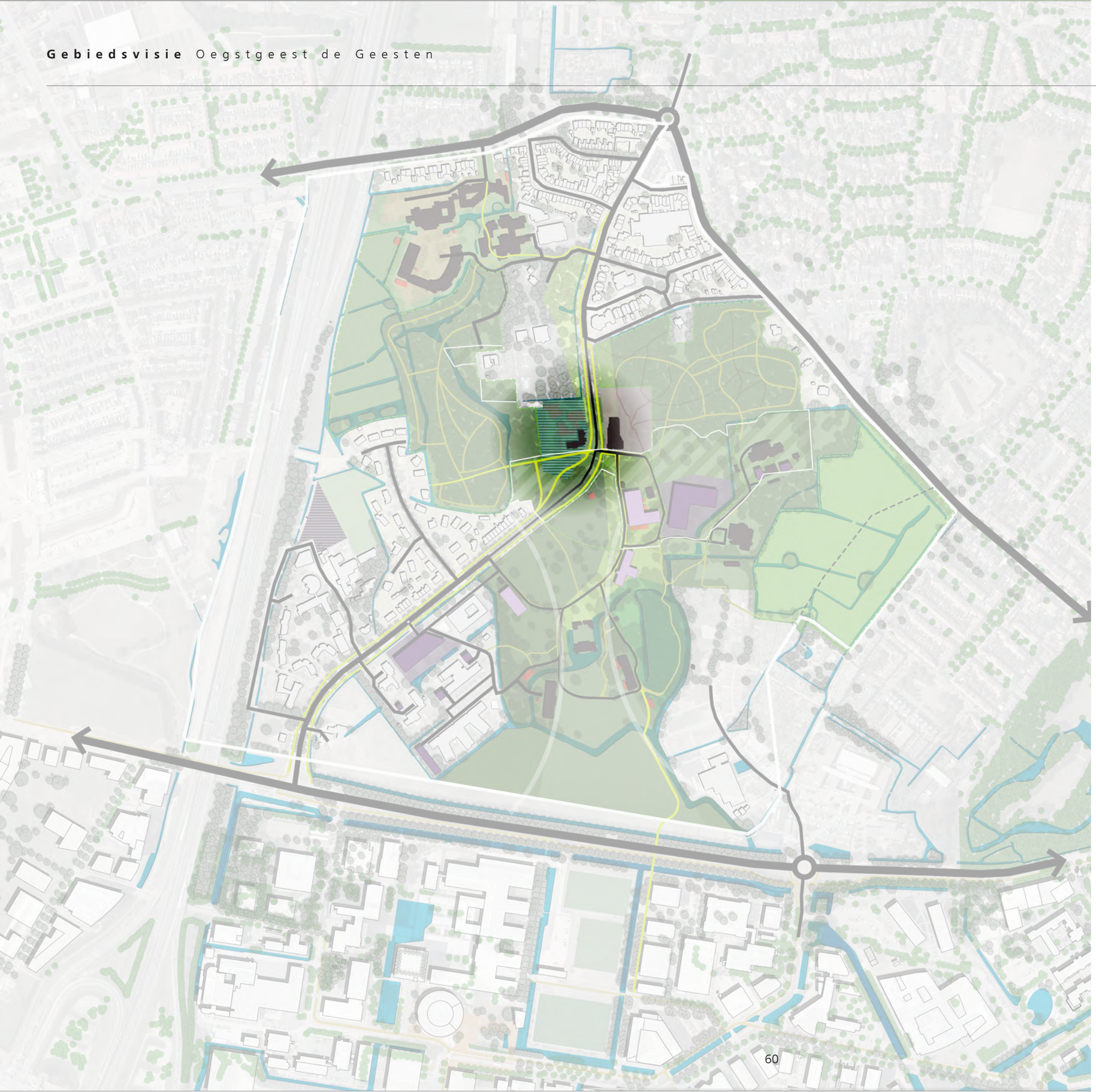
Het slagenlandschap wordt hersteld door bestaande sloten in het gebied te verbinden. De verbinding wordt gemaakt op de oude positie van de slagensloten, om zo het oude slagenlandschap zoveel als mogelijk in ere te herstellen. Daarbij dienen de uitgangspunten van het Hoogheemraadschap (normen voor de watercompensatie, ter compensatie van toegevoegde verharding in het plangebied) gehanteerd te worden, en dient de watercompensatie binnen het plangebied opgelost te worden. Naast het herstel van het slagenlandschap kan overige watercompensatie aan de rand van het gebied gerealiseerd worden. Tevens wordt de doorstroming van (bestaande en nieuwe) watergangen verbeterd, en worden bestaande watergangen opgeschoond. Alle watergangen zijn openbaar, en alle oevers zijn bereikbaar voor onderhoud. Er komen geen harde oevers, beschoeiingen, etc. maar enkel groene taluds.

Bij het aanhelen van Park Rijngeest past ook het versterken van de vrije ligging van het gemeentehuis van Oegstgeest. Hierdoor komt het gemeentehuis ècht in het park te liggen, in plaats van ‘aan het park’. Dit betekent dat nieuwe bebouwing ten westen van het gemeentehuis op minimaal 20 meter afstand gerealiseerd dient te worden, dat de rooilijn van de nieuwe bebouwing achter de voorgevelrooilijn van het gemeentehuis dient te liggen en dat de bebouwingshoogte maximaal 3 bouwlagen is.

Het is te overwegen om de functie van dit gebied te wijzigen van ‘maatschappelijk’ naar ‘wonen’ voor in het amendement aangegeven doelgroepen (o.a. starters, begeleid wonen (zorg) en alternatieve woonvormen voor bejaarden). Dit kan dan door dit vast te leggen in een concept-ontwikkelingsovereenkomst, met daarin in detail uit te werken onderwerpen. Het gaat hier om ca. 120 woningen, waarbij de percentages sociaal en middeldure huur zullen gelden als vastgesteld in de woonvisie. Voorts wordt in de afspraken met de ontwikkelaars ruimte gezocht om aanvullend aan het sociale programma te voorzien in de behoefte aan ruimte voor begeleid wonen voor cliënten van zorginstelling Curium. De beoogde doelgroepen kunnen gemengd worden tussen regulier wonen (‘gespikkeld’), waarbij het uitgangspunt is dat het een hoogwaardig woonmilieu wordt met een hoogwaardige uitstraling. Het is denkbaar dat in plaats van sloop-nieuwbouw ervan wordt uitgegaan om één of meerdere bestaande gebouwen te transformeren naar deze nieuwe functies.

In Overgeest mag gebouwd danwel getransformeerd worden (bestaande te handhaven bebouwing èn nieuw te realiseren bebouwing) waarbij gestreefd wordt ca. 120 woningen te realiseren. De concrete invulling van het gebied krijgt vorm in de te volgen postzegelbestemmingsprocedure, waarvan gesprekken met omwonenden en belanghebbenden onderdeel zijn. Voor wat betreft architectuur wordt aansluiting gezocht op de welstandscriteria Wilhelminapark en De Geesten. Specifieke eisen aan beeldkwaliteit ten aanzien van bouwvorm, kappen, gevels/gevelornamenten en materialisatie worden nader geformuleerd en vastgelegd in een beeldkwaliteitplan dat tegelijk met het postzegelbestemmingsplan wordt vastgesteld.

Dit gebied heeft nu een maatschappelijke functie, welke onverkort van toepassing blijft. Om te komen tot een bestemmingswijziging die de functiewijziging van ‘maatschappelijk’ naar ‘wonen’ mogelijk maakt, dienen voor het op te stellen bestemmingsplan diverse onderzoeken (o.a. flora- en faunaonderzoek) verricht te worden. Aangezien deze niet gereed zijn als het nieuw op te stellen bestemmingsplan ter inzage gaat, zal dit betekenen dat in het nieuw op te stellen bestemmingsplan dit gebied conserverend bestemd zal worden. De gemeente Oegstgeest is derhalve eventueel bereid om voor Overgeest in een zogenaamd ‘postzegelbestemmingsplan’ de uit de eerder genoemde ontwikkelingsovereenkomst voortvloeiende wijzigingen vast te leggen. Het gebied kent ook archeologische verwachtingswaarden. Deze waarden zullen nader worden onderzocht en ingepast worden in het op te stellen postzegelbestemmingsplan.



5.4 Onderwijs

De locatie van de Julianaschool e.o. is beoogd voor de vestiging van de Leo Kannerschool, een school met speciaal voortgezet onderwijs voor leerlingen met een autistisch spectrum stoornis. De locatie ligt op redelijke afstand van de vestiging van de Leo Kannerschool SO waar onderwijs voor leerlingen in de leeftijd van vier tot dertien jaar met een autistisch spectrum stoornis wordt verzorgd, en nabij andere ondersteunende functies vanuit Curium LUMC en Rivierduinen die gericht zijn op onderzoek en behandeling van autisme. De Leo Kannerschool wordt mede op verzoek van de zorgpartijen in dit gebied gesitueerd. De functie van de Julianaschool e.o. en het parkeerterrein ten zuiden ervan wordt een gemengde functie (maatschappelijk & parkeren in het groen), dit om het mogelijk te maken op die plek zowel te voldoen aan het programma van eisen van de Leo Kannerschool, als ook tot een optimale inpassing te komen met oog op optimaal robuust openbaar groen. De voorgestelde locatie is geschikt omdat er voldoende ruimte is om de school te huisvesten, mits goed ingepast. Tevens is er een goede mogelijkheid om het verkeer en halen/brengen af te wikkelen op de Geesterstraatwegen, zonder extra verkeersoverlast in de rest van het gebied De Geesten te veroorzaken.











Het uitgangspunt is het realiseren van nieuwbouw (max. 2.600 m^2 footprint, max. 13,5 meter hoog) met een kwalitatief hoogwaardige inpassing in de groene omgeving. Om op basis van het programma van eisen de Leo Kannerschool op deze locatie te kunnen ontwikkelen en om te komen tot een kwalitatief hoogwaardige inpassing op deze locatie met gemengde functie (maatschappelijk en groen), zullen de bestaande schoolgebouwen gesloopt worden. In een nader onderzoek zal de monumentale waarde van de Julianaschool onderzocht worden. Indien het monumentale deel van Julianaschool niet gesloopt wordt, zal de Leo Kannerschool deels hierin gevestigd worden.

Het schoolgebouw en omliggend terrein zijn verweven met het groen. Het nieuwe gebouw krijgt een hoogwaardig architectuur en alzijdige uitstraling. Ook dient een goede inpassing ontworpen te worden voor de ontsluiting en het halen/brengen, en het parkeren dient uit het zicht te zijn.

Voorwaarden voor het realiseren van een school op deze locatie zijn:

- Maximaal twee bouwlagen met kap
- Goothoogte max. 10,5 meter hoog, nokhoogte max. 13,5 meter hoog
- Maximale footprint 2.600 m^2 (bestaand en nieuw gebouw)

- Hoogwaardige architectuur, ingetogen wat kleur- en materiaalgebruik betreft. Natuurlijke materialen (hout, steen, glas) in de materiaal-eigen kleuren
- Alzijdige uitstraling: geen ‘achterkanten’, maar alle zijden zijn een ‘voorkant’
- Buitenruimtes zo groen mogelijk inrichten: geen grote verharde speelterreinen, maar groene speelplekken en speelveldjes

- Ontsluiting vanaf de Geesterstraatwegen
- Halen en brengen zo dicht mogelijk bij (achter) het gebouw, uit het zicht vanaf de Geesterstraatwegen
- Parkeren uit het zicht, achter hagen en tussen bomen

- Het gebouw en het omliggende terrein moet een toevoeging zijn voor de uitstraling van de Geesten in het algemeen en het Kasteel en bijgebouwen in het bijzonder (liggen op de kop van de nieuwe ‘kasteellaan’). De school moet een toevoeging zijn voor het gebruik van het landgoed. Het is een schoolgebouw ‘op een landgoed’

Voor SO Leo Kanner wordt binnen dit gebied nog gezocht naar een nieuwe locatie. De huidige huisvesting komt in aanmerking voor nieuwbouw maar deze locatie is hiervoor vanwege de nabijheid van de snelweg ongeschikt.



NB: nieuwe bebouwing is een bebouwingsuggestie

5.5 Gespecialiseerde (jeugd)-zorg

Voor deze locatie(s) wordt ingezet op een clustering van de functies en voorzieningen van Curium LUMC (centrum voor Kinder- en jeugdpsychiatrie), Rivierduinen (Centrum voor Autisme) en de Universiteit Leiden / Leiden Bio Science Park. Met deze nabijheid wordt ingezet op een synergie van deze instituten, en een versterking van de economische en innovatieve kracht. Voor deze locaties zijn de bouwmogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan 2010 overgenomen. De architectuur van de gebouwen is hoogwaardig en vergelijkbaar met het architectuurbeeld van het Leiden Bio Science Park, zij het enigszins ingetogen ingepast in de groene omgeving van het Landgoed Endegeest.

In de besprekingen met de zorgpartijen en betrokken overheden in het gebied, is de wenselijkheid van verdere versterking van het zorgcluster aan de orde gekomen. Hierbij zijn, in het plangebied gevestigde, zorggerichte onderwijs- en onderzoeksactiviteiten betrokken. Een verkenning naar een goede ruimtelijke inpassing vergt meer tijd, dan in het kader van de afronding van het ontwerp bestemmingsplan beschikbaar is. De gemeente Oegstgeest heeft zich bereid verklaard medewerking te verlenen aan een nader onderzoek van de daaruit eventueel resulterende ruimtevraag. De enig daarvoor beschikbare locatie lijkt het gebied te zijn dat nu in gebruik is bij het ponycentrum. Om lange onzekerheid te voorkomen was de bereidheid van de gemeente gekoppeld aan onderzoekstermijn van 2 jaar na het ter inzage leggen van het eerste ontwerpbestemmingsplan. Hiervan is nu één jaar verstreken. Omdat binnen de gestelde termijn een afgerond onderzoek niet meer wordt verwacht, wordt besloten de onderzoekstermijn nu te beëindigen, zodat het Ponycentrum duidelijkheid heeft. Dit deel van het gebied zal in het ontwerpbestemmingsplan conserverend worden bestemd.





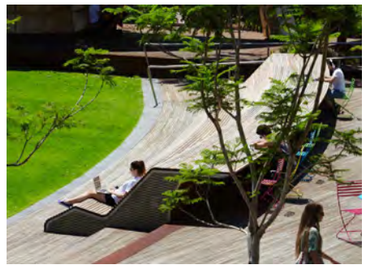









NB: nieuwe bebouwing is een bebouwingsuggestie












5.6 Kasteel en bijgebouwen

Het kasteel Endegeest is een Rijksmonument, en vormt samen met de bijgebouwen een waardevol ensemble. Op dit moment heeft het kasteel geen functie. Uitgangspunt voor deze Gebiedsvisie is 'behoud door ontwikkeling'. Om het kasteel voor de toekomst duurzaam te behouden, dient gezocht te worden naar een haalbaar en passend programma voor het kasteel en de kasteelondersteunende bijgebouwen (weidepaviljoen, TD-gebouw). Een bestemmingsverruiming van het kasteel en de bijgebouwen is daarbij essentieel. Het programma dient liefst aanvullend te zijn op de voorzieningen van bijvoorbeeld het zorgcluster en het Leiden Bio Science Park. Te denken valt aan een hoogwaardig restaurant, een (boetiek-)hotel , vergader-/symposium/-trainingsfaciliteiten of andere ondersteunende voorzieningen zoals wellness of fitness. Een samengesteld programma met meerdere programmaonderdelen lijkt een reële optie.

Andere gebouwen op het terrein, zoals het voormalige Dienstengebouw, het Gezondheidscentrum en het Receptiegebouw worden al dan niet behouden en maken onderdeel uit van het totale ensemble van bijgebouwen rond het kasteel. Het Receptiegebouw kan eventueel een nieuwe functie zonder een grote verkeersaantrekkende werking krijgen. Andere gebouwen op het terrein, zoals het voormalige Dienstengebouw en het Gezondheidscentrum krijgen een bestemmingsplanverruiming. Indien voor het voormalige Dienstengebouw en het Gezondheidscentrum sloop-nieuwbouw wordt voorgesteld, dient nieuwe bebouwing binnen het nieuwe bouwvlak te worden gerealiseerd met een maximale bouwhoogte van 3 lagen met kap.

Kasteel en bijgebouwen:	handhaven en functieverruiming
Receptiegebouw:	handhaven, evt. functieverruiming
Dienstengebouw:	sloop-nieuwbouw: max. 725 m^2 footprint, max. 2.540 m^2 BVO
Gezondheidscentrum:	sloop-nieuwbouw: max. 1.785 m^2 footprint, max. 6.250 m^2 BVO



NB: nieuwe bebouwing is een bebouwingsuggestie





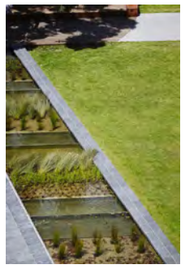










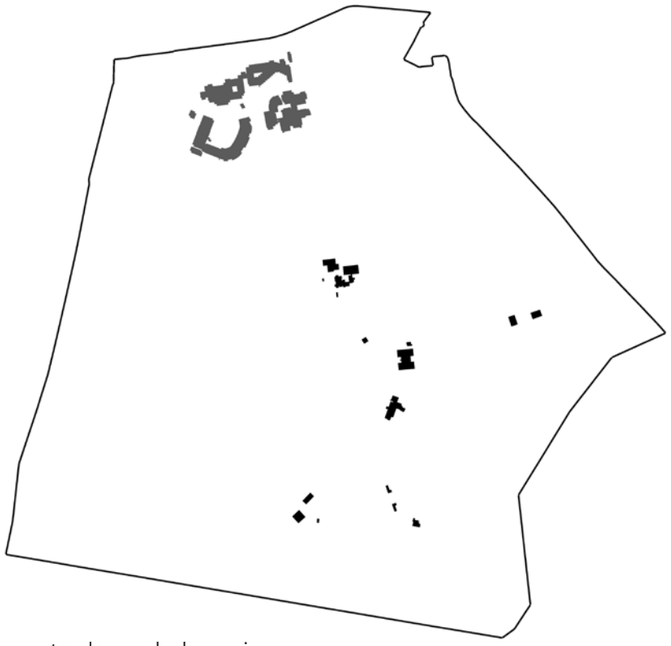


5.7 Overige ondersteunende voorzieningen

In de westflank van het kasteelterrein kunnen voorzieningen komen, ter versterking van de economische functie van het kasteel Endegeest. Hier komt dus bebouwing met een haalbaar en passend programma dat primair gericht is op het voor de toekomst duurzaam behouden van het kasteel. Eventueel kan het programma ook voorzien in de behoeften van het zorgcluster en het Leiden Bio Science Park. Hiervoor zal niet alleen de functie, maar ook het oppervlak van het bestaande bouwvlak aan de westflank van het kasteel (500m^2 oppervlak - maatschappelijk bestemming) worden verruimd naar 810 m^2.

De architectuur van het gebouw is hoogwaardig en aansluitend bij de architectuur van het kasteel en bijgebouwen. De architectuur van nieuwe gebouwen of veranderde bestaande gebouwen moet passend zijn binnen de specifieke bestaande landgoedomgeving en de bestaande paviljoenstructuur hetgeen een logisch passende, ondergeschikte, relatie impliceert met het kasteel. De bebouwing dient zover mogelijk van de Endegeesterstraatweg gerealiseerd te worden.

- Maximale footprint 810 m^2
- Maximaal bouwvolume 2.835 m^2 BVO
- Maximale bouwhoogte 3 bouwlagen + kap



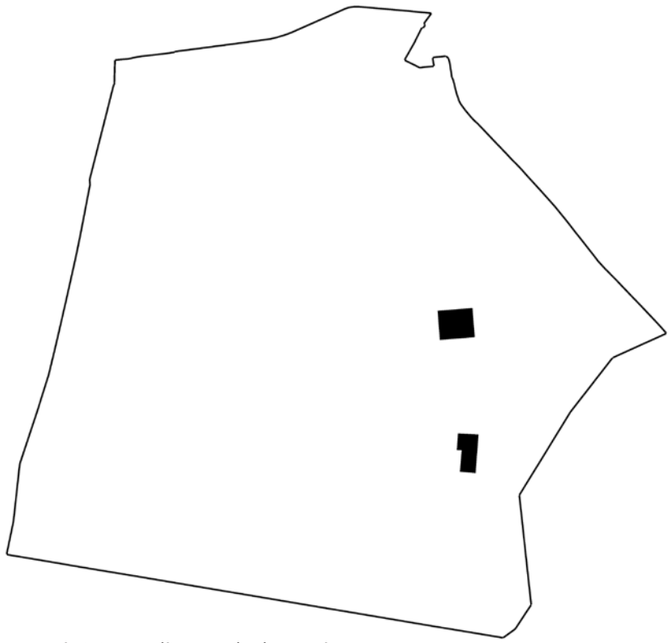
te slopen bebouwing



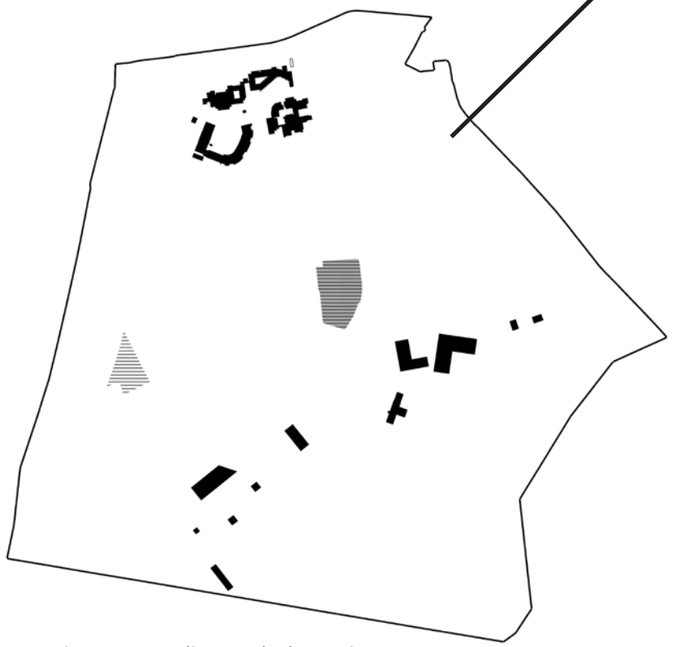
te handhaven bebouwing (huidige bebouwing)



eindbeeld bebouwing *(bebouwingssuggestie)*



niet te realiseren bebouwing



nieuw te realiseren bebouwing *(bebouwingssuggestie)*

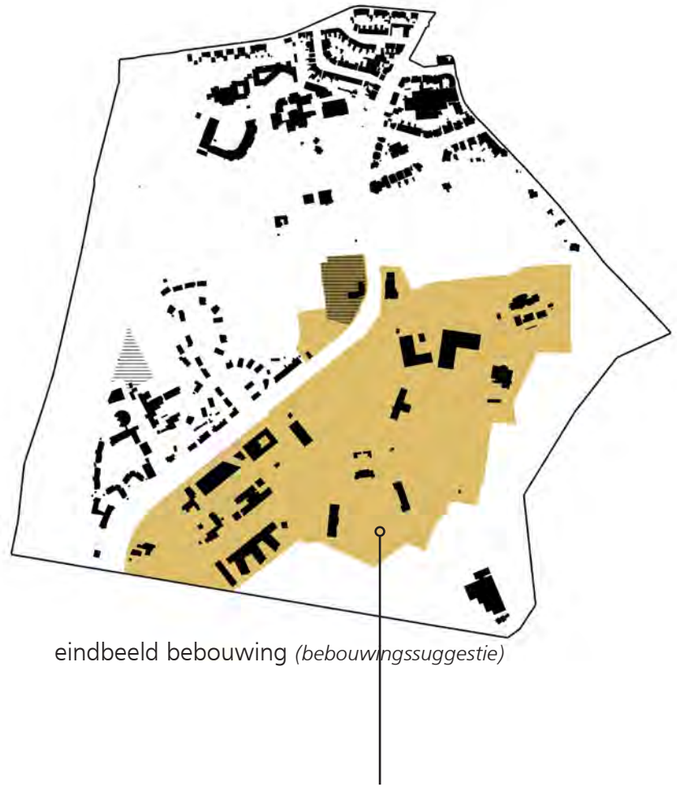
5.8 Aantallen, eenheden, oppervlaktes

Het uitgangspunt voor het bepalen van de totaal te realiseren nieuwe bebouwing is het amendement van de gemeenteraad van Oegstgeest van mei 2019. Hierin is bepaald dat binnen het gebied Endegeest de totale footprint van de bebouwing (bestaand en nieuw te realiseren) nooit meer dan 12% van het gebied mag zijn. Om dit te toetsen is voor het gebied Endegeest bepaald hoeveel bestaande èn nieuwe bebouwing er maximaal in een eindsituatie is gerealiseerd.
Door de huisvesting van de IGBO buiten het gebied te accommoderen en door de bouwlocatie achter de kwekerij niet meer te bebouwen, komt dit percentage nu uit op 11,85%.

Door de te compenseren gesloopte bebouwing en gedeeltelijk de ontwikkelruimte uit het bestemmingsplan te 'herschikken', en door rekening te houden met bestaande locatiewaarden (o.a. natuurwaarden), ontstaat een meer evenwichtige verdeling van (natuur- en monumentaal) groen en bebouwing. Het centrale groen wordt beter verbonden en versterkt. Binnen de gebiedsbegrenzing uit het amendement blijft het bebouwingspercentage beperkt tot 11,85%, voor het hele zuidelijke gebied is het bebouwingspercentage lager.



bron: Ambitiedocument Park Endegeest, 20 juni 2017



eindbeeld bebouwing *(bebouwingssuggestie)*

Endegeest: 233.508 m²
Bebouwing totaal: 27.665 m² = 11,85%

deze gebiedsbegrenzing voor Endegeest is conform het *amendement van de gemeenteraad van Oegstgeest* (2019), alsmede het *Ambitiedocument Park Endegeest* (2017)



Plangrens Gebiedsvisie

Landschap en openbare ruimte

- Landgoed Kasteel Endegeest
- Geester Parken
- Open groen *(Landje van Bremmer)*
- Mogelijk beheergebied Zuid-Hollands Landschap
- Prioritaire Zone 1 - onderzoeksgebied paddenstoelen
- Prioritaire Zone 2 - landgoed oost van het kasteel
- Versterking centraal groengebied, mogelijk nieuw Natuurnetwerk Nederland
- Wegen auto
- Herinrichting Geesterstraatwegen
- Hoofdfietsroutes
- Paden langzaam verkeer *(voetganger, fiets)*
- Paden te verwijderen
- Parkeren te verwijderen
- Parkeren te realiseren
- Gemeentegrens

Bebouwing

- Bestaande gebouwen te herontwikkelen
- Te slopen bebouwing
- Onderwijs / Groen
  Delen van gebouw blijven mogelijk behouden
- Nieuwbouw: Maatschappelijk
- Nieuwbouw: Overige (ondersteundende) voorzieningen
- Terrein Receptiegebouw
- Handhaven huidige situatie

foto: Nota van Uitgangspunten Wilhelminapark en Geesten, 25 april 2019

Gemeente Oegstgeest

atelier DUTCH
Architectuur
Stedenbouw
Landschap

De Steiger 24 | 1351 AB Almere
Postbus 1181 | 1300 BD Almere
T 036 - 533 34 24 | F 036 - 534 42 51
info@atelierdutch.nl | www.atelierdutch.nl

S-OEG-2019019
3 juni 2021

Rob van der Velden

METAFOOR
RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

Bolderweg 2 | 1332 AT Almere
T 036 - 53 00 211
info@metafoor.nl | www.metafoorro.nl

© Gemeente Oegstgeest - Atelier Dutch

Alle foto's, illustraties en kaartmateriaal zijn gemaakt door Atelier Dutch, tenzij anders vermeld. Alle referentiebeelden in hoofdstuk 5 zijn afkomstig van Google Images.

De inhoud van deze publicatie kan onderworpen zijn aan copyright. Gebruik van de inhoud ervan door anderen zonder toestemming van atelier Dutch is onrechtmatig.