

**CONCEPT**

INFORMATIEAVOND GEBIEDSVISIE  
**OEGSTGEEST DE GEESTEN**

18 DECEMBER 2019





Amendement: De ondergrond en het landschap vormen de belangrijkste waarden van het plangebied, waarbij behoud en verbetering van deze kwaliteiten leidend zijn.



# WAT IS HET AGGLOMERATIEPERSPECTIEF?



Katwijk

Rijnsburg

A44



Royal Flora Holland

De Geesten als landschappelijke, recreatieve en ecologische 'stepping stone' op het kruispunt met de economische ontwikkelingsas

Huys te Warmont  
Kagerplassen

Poelgeest

Endegeest

THEATER  
HANGAAR

Valkenburg

CORPUS  
reis door de regio

LEIDEN  
BIO SCIENCE  
PARK

LU  
MC

Leiden Centraal  
ontwikkeling stationsgebied

Naturalls  
Biodiversity  
Center





Valkenburgse Meer

A4



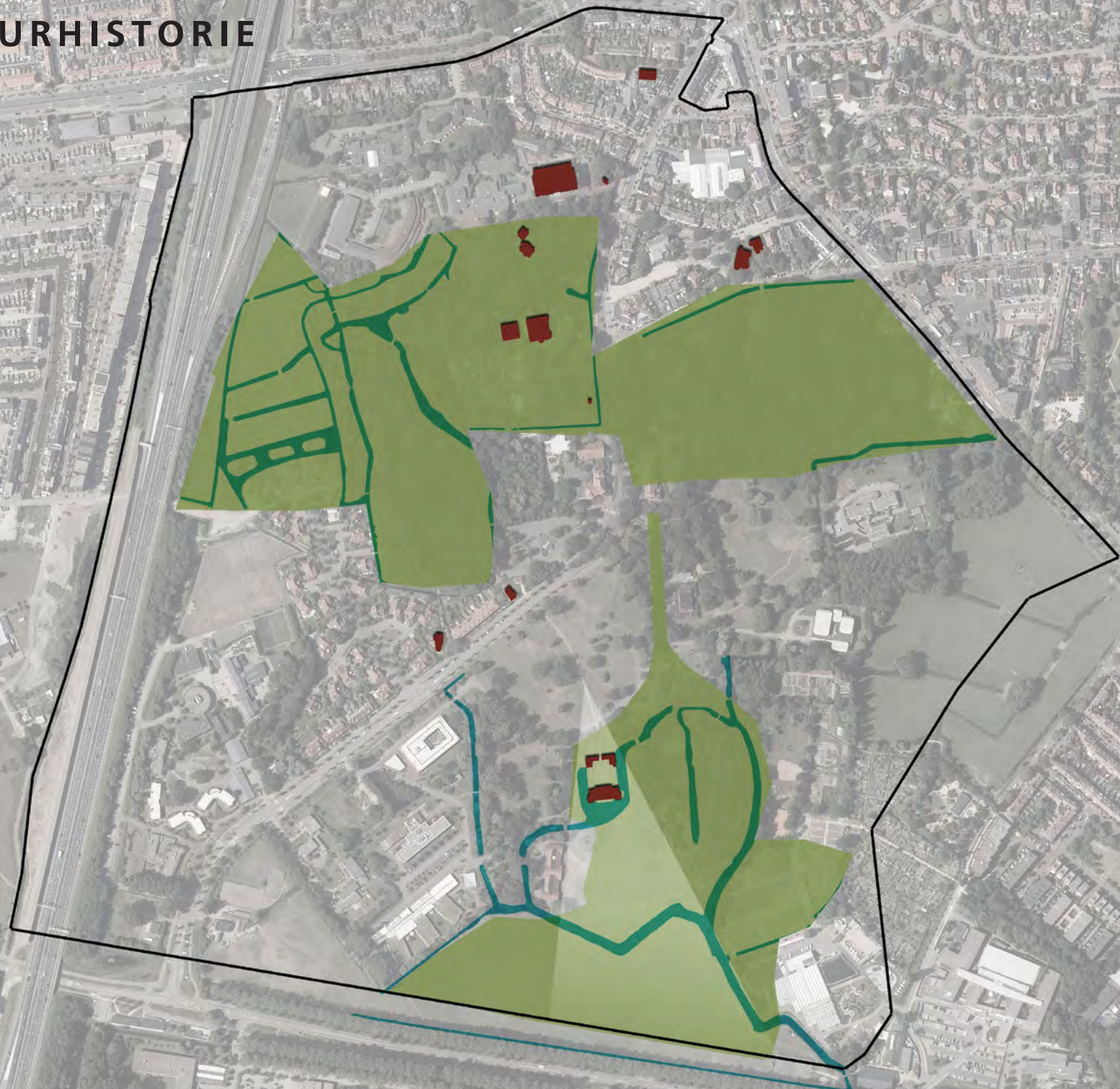
# NATUURNETWERK EN ARCHEOLOGIE



-  gebieden Natuurnetwerk Nederland
-  overige bijzondere natuurwaarde
-  archeologische waarde
-  geroede grond  
(reeds gesloopte bebouwing)



# CULTUURHISTORIE



Rijksmonumenten



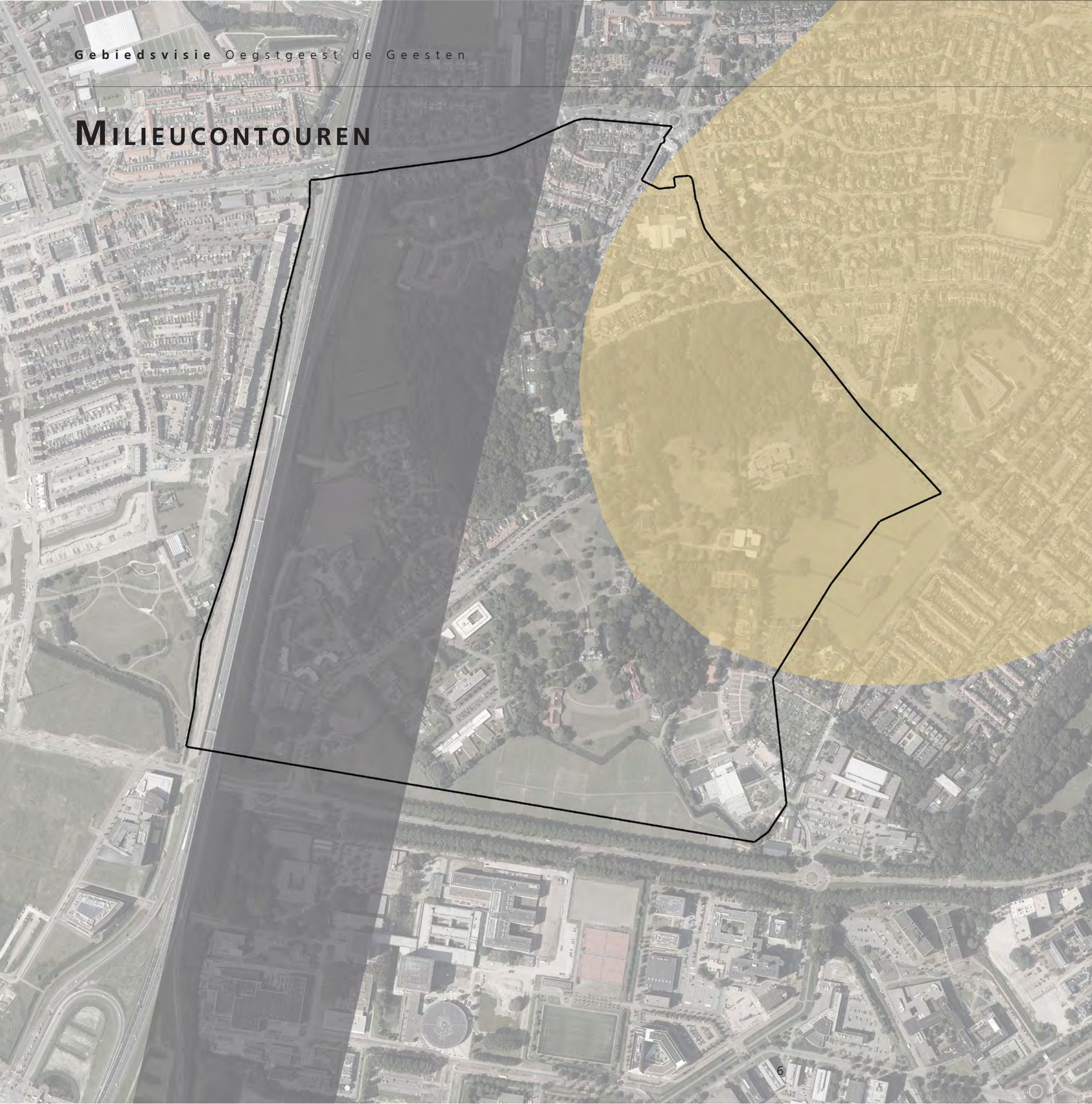
landgoedbiotoop





vrij te houden zicht



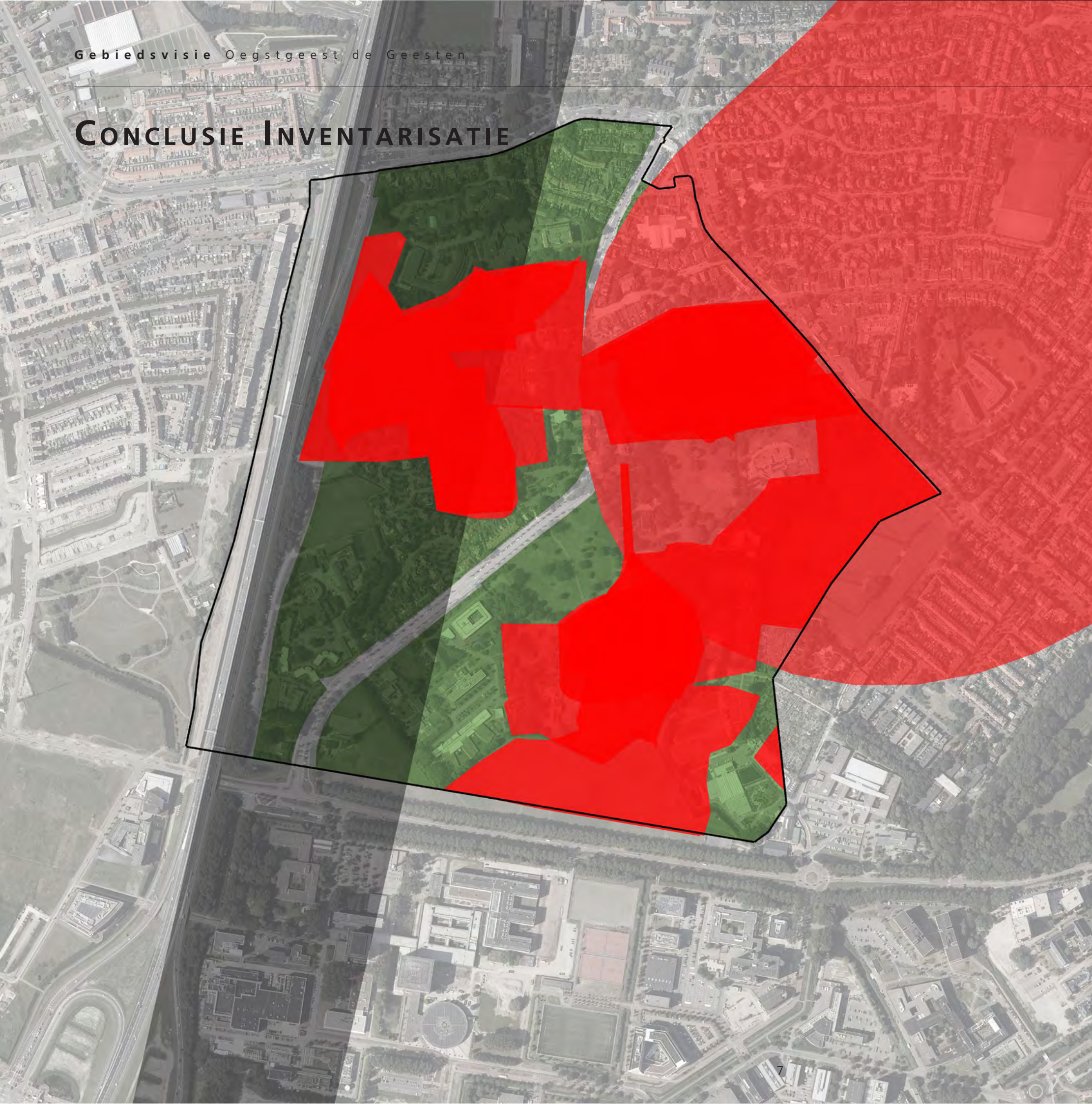
# MILIEUCONTOUREN



-  contour externe veiligheid A44
-  20kE-contour Schiphol



# CONCLUSIE INVENTARISATIE





-  geen beperkingen
-  beperking
-  beperking groepsrisico



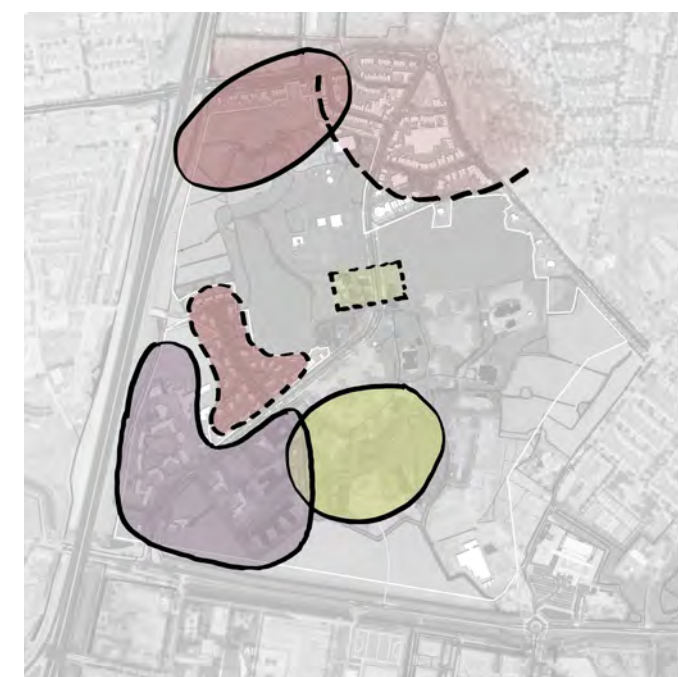
# CONCLUSIE INVENTARISATIE



-  geen (*functionele*) beperkingen
-  voorwaardelijk te ontwikkelen

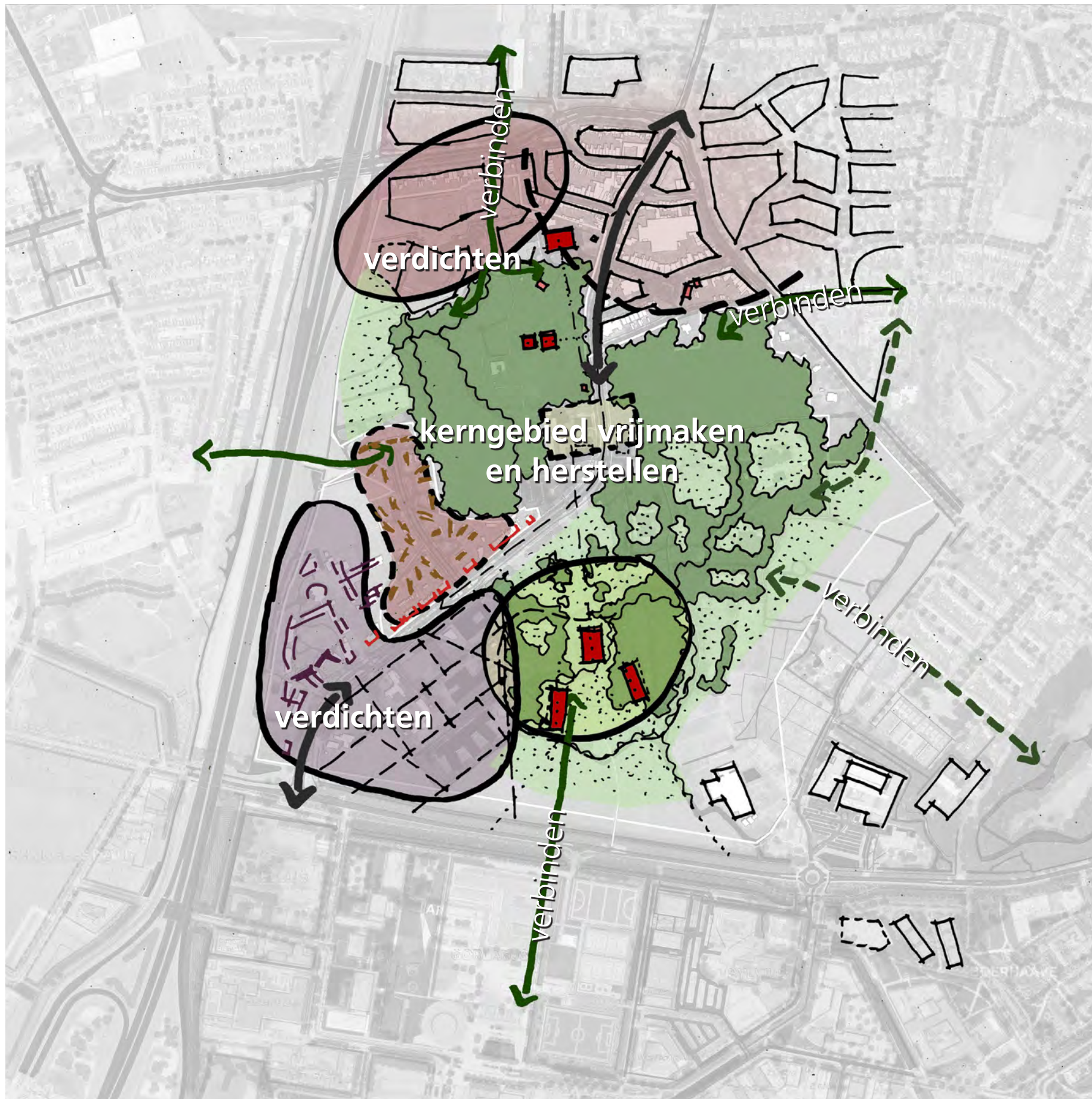


# CONCEPT





# CONCEPT

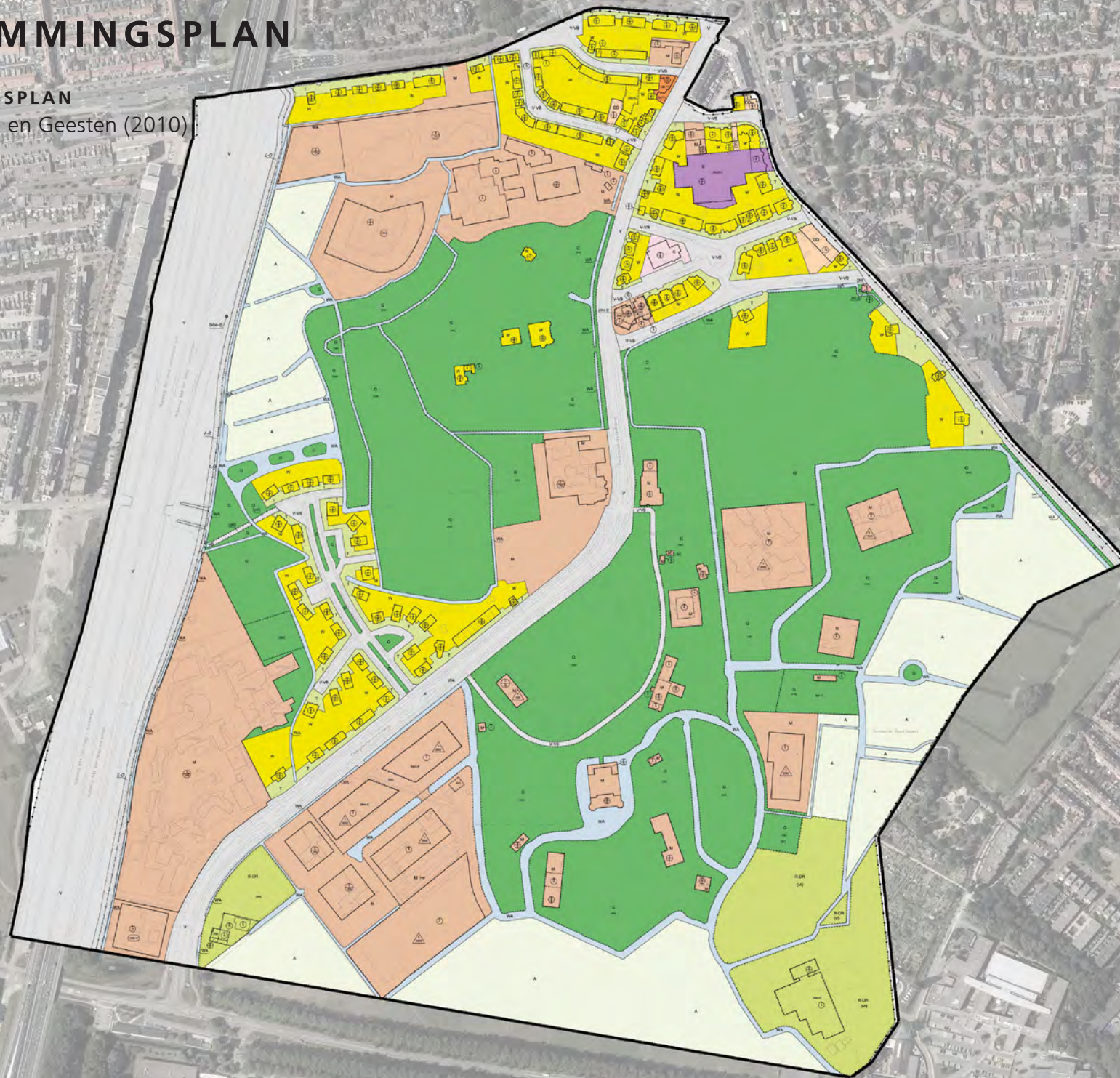




# BESTEMMINGSPLAN

## BESTEMMINGSPLAN

Wilhelminapark en Geesten (2010)





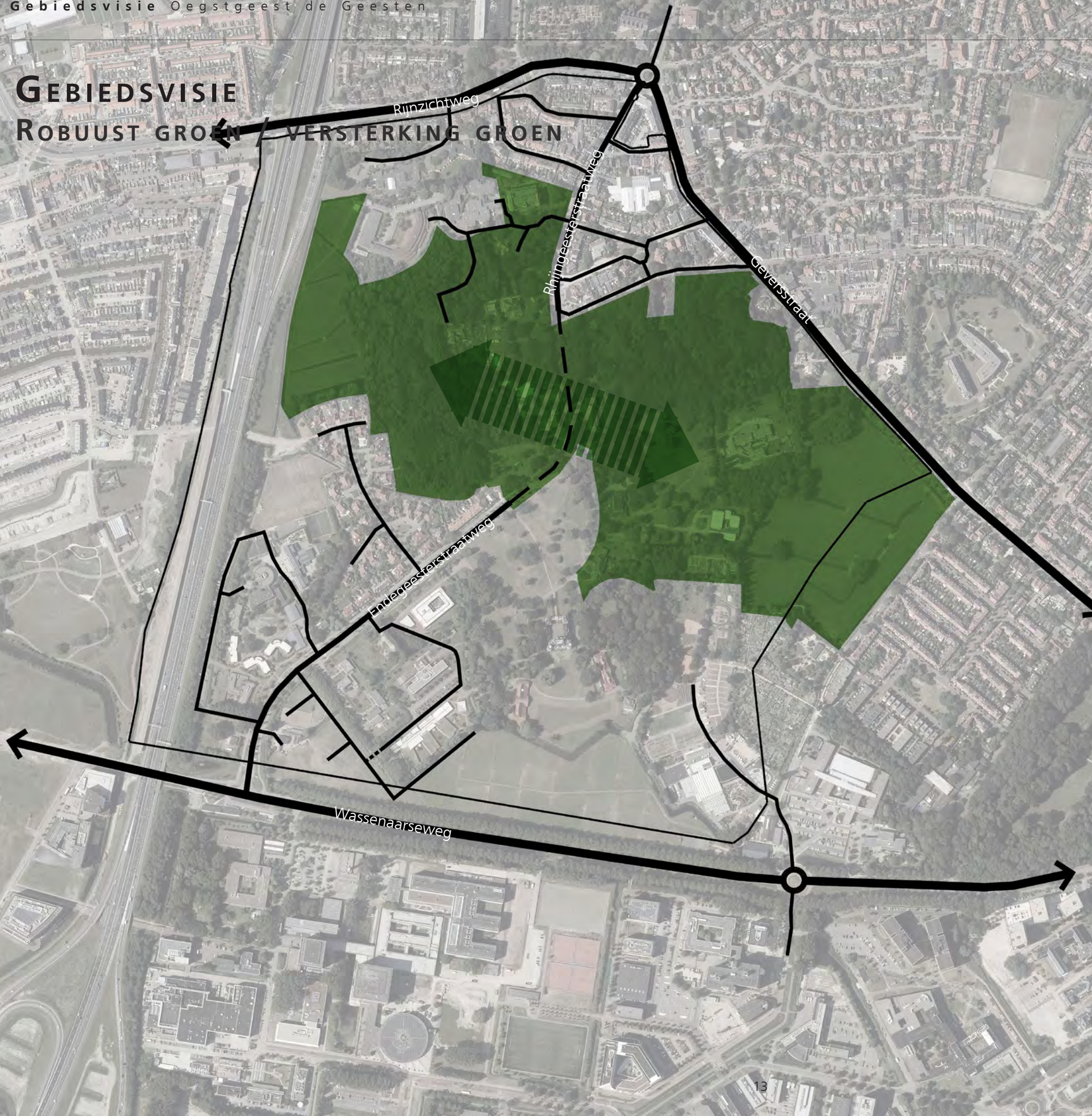
**GEBIEDSVISIE  
ROBUUST GROEN**

**VERSTERKING GROEN**





# GEBIEDSVISIE ROBUUST GROEN / VERSTERKING GROEN





# GEBIEDSVISIE

## ROBUUST GROEN / VERSTERKING GROEN - VRIJSPELEN MIDDENGEBIED EN AANEENSLUITEN

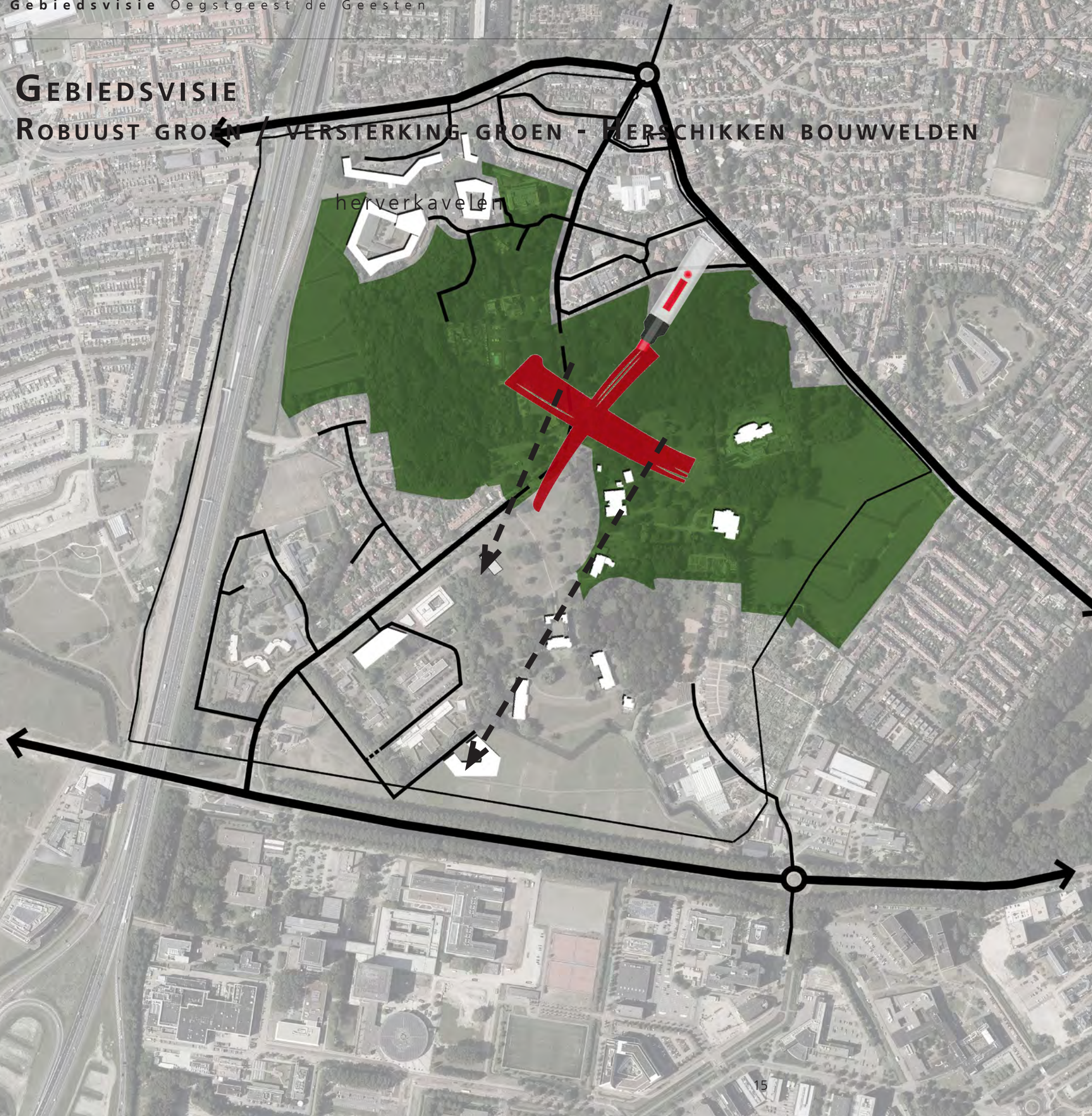




# GEBIEDSVISIE

## ROBUUST GROEN / VERSTERKING GROEN - BERSCHIKKEN BOUWVELDEN

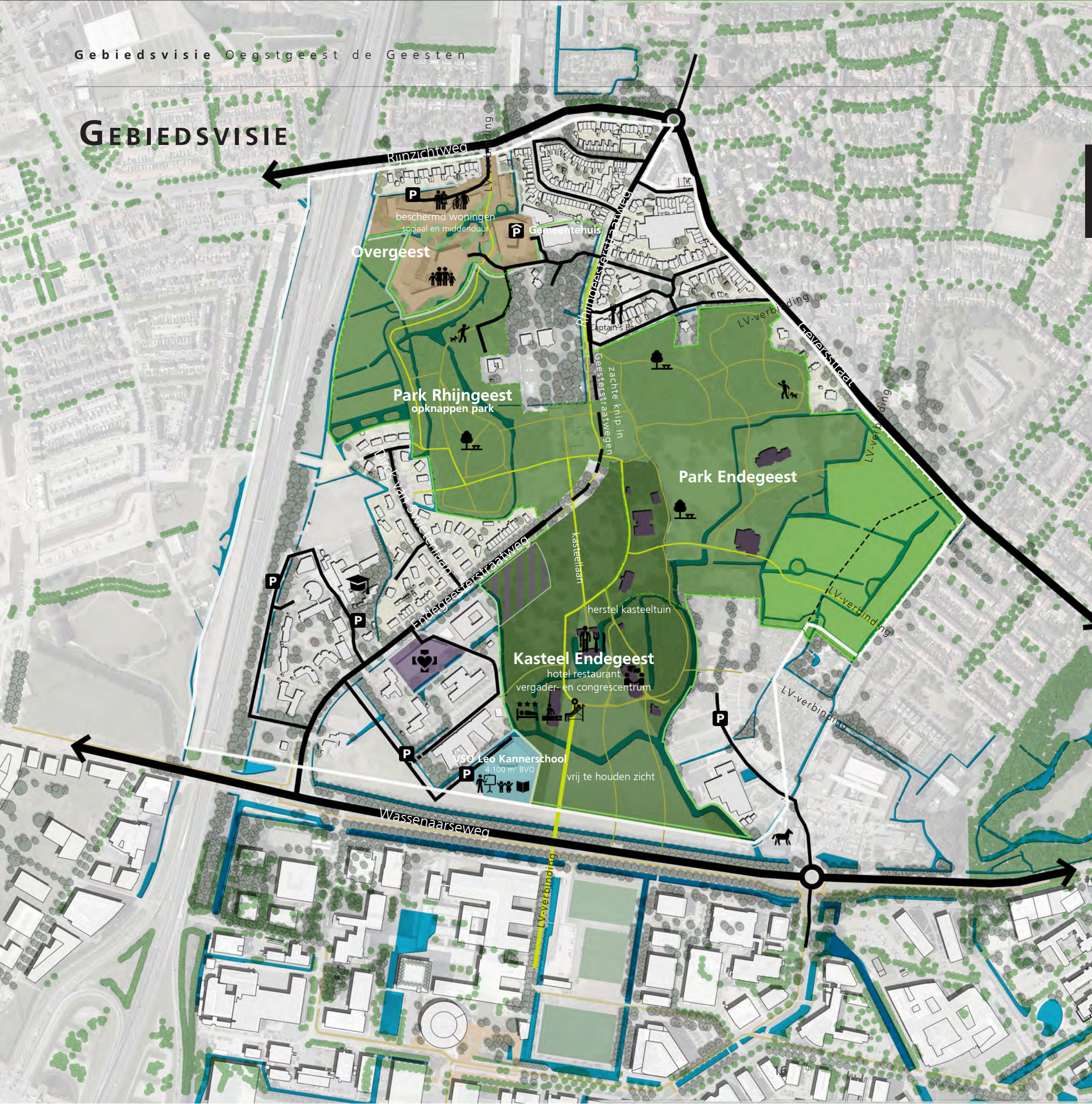
herverkavelen





# GEBIEDSVISIE

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



## Landschap en openbare ruimte

- Kerngebied groen
- Landgoed Kasteel Endegeest
- Geester Parken
- Open groen (*Landje van Bremmer*)
- Beheergebied Zuid-Hollands Landschap
- Wegen auto
- Hoofd fietsroutes
- Paden langzaam verkeer (*voetganger, fiets*)
- Gemeentegrens

## Bebouwing

- Maatschappelijk
- Onderwijs
- Campus Gespecialiseerde Jeugdzorg
- Aanvullende zoekgebied *Campus*
- Bestaande gebouwen te herontwikkelen



## CULTUURHISTORIE

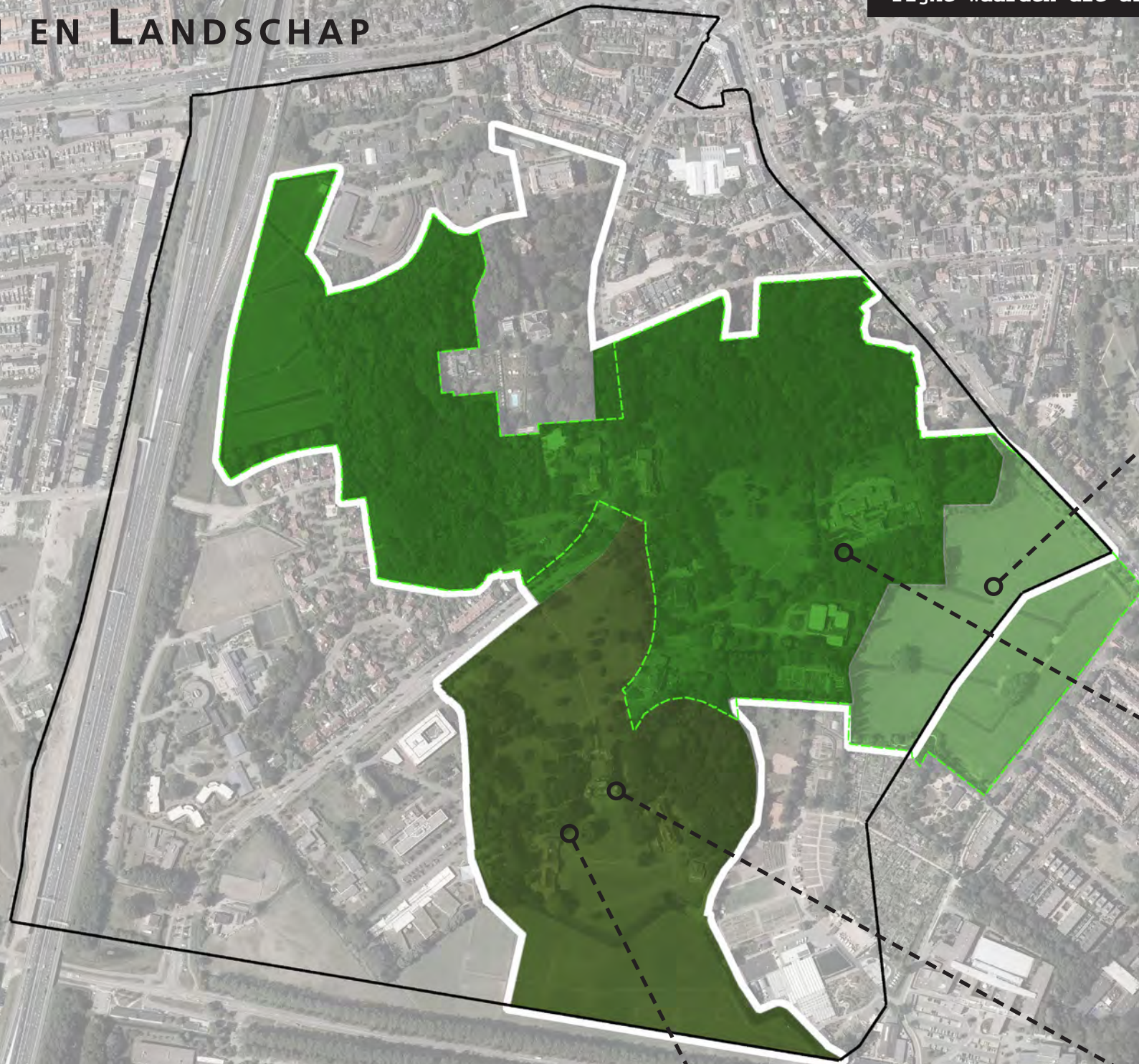


*Amendement:* Eventuele veranderingen in bebouwing en gebruik zullen geen bedreiging of een risico vormen voor de bestaande kwaliteiten en passen binnen de voorwaarden/beperkingen die door kaders als het Rijksbeschermd Dorpsgezicht, de "Provinciale Erfgoedlijn Landgoederenzone Zuid-Holland" en het "Natuurnetwerk Nederland" worden gesteld.



# GROEN EN LANDSCHAP

**Amendement:** Behoud en versterking van het groene karakter inclusief daarmee samenhangende belangrijke waarden die als biodiversiteit en rust.








-  Landgoed Kasteel Endegeest
-  Geester Parken
-  Open groen (Landje van Bremmer)
-  Beheergebied Zuid-Hollands Landschap





# FIETS EN VOETGANGERS

**Amendement:** Een eenduidige inrichting van wegen, fiets- en wandelroutes zal bijdragen aan de samenhang tussen de gebieden.

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





# VERKEER EN PARKEREN

- wegversmalling, sluis
- fietsstraat
- verkeerslicht
- tijdvenster
- wegzinkbare paal / slagboom



**Amendement:** (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



# MAATSCHAPPELIJK

BESCHERMD WONEN

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





# ONDERWIJS

Amendement: Kwalitatief vertrekpunt is dat veranderingen aan bestaande bouw of eventuele invulling van de bestaande uitbreidingsmogelijkheden moet bijdragen aan verbetering van de beeldkwaliteit van het gebied

Belangrijke zichtlocaties  
Hoogwaardig architectuur en uitstraling  
Verweven in het groen  
Kiss & Ride  
Parkeren uit het zicht





# CAMPUS-ONTWIKKELING

*Amendement:* 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.

Curium LUMC (centrum voor Kinder- en jeugdpsychiatrie)  
Rivierduinen (Centrum voor Autisme)  
Ipse de Bruggen (Diagnostiek- en Behandelcentrum Jeugd)  
Universiteit Leiden / Leiden Bio Science Park





# TE SLOPEN BEBOUWING



Te slopen bebouwing



Reeds gesloopt 2005-2015





# BEBOUWING BESTEMMINGSPLAN N.V.U.





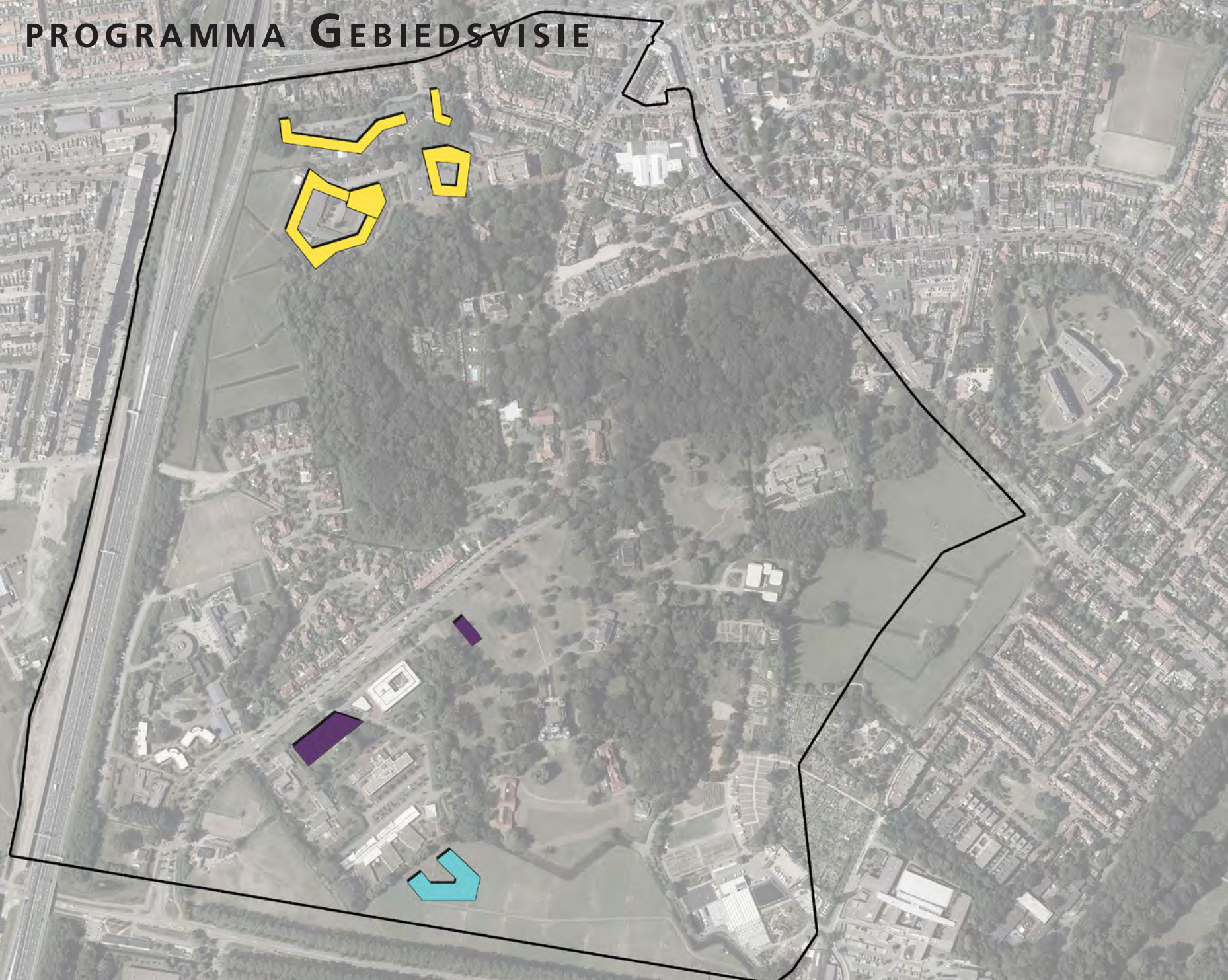
## BEBOUWING GEBIEDSVISIE






**Amendement:** 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.



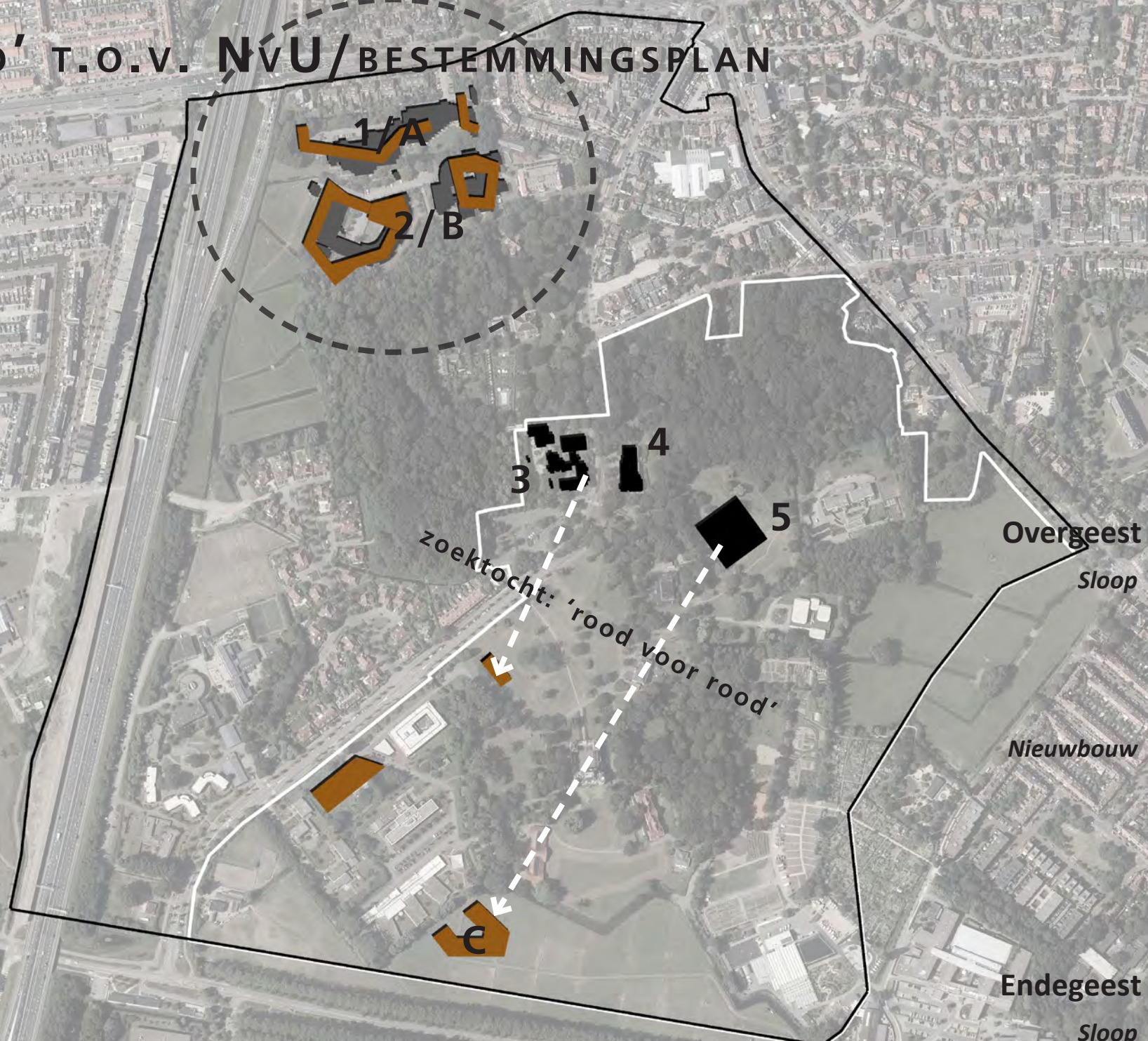
# NIEUW PROGRAMMA GEBIEDSVISIE



-  Maatschappelijk
-  Campus
-  Onderwijs



# 'SALDO' T.O.V. N.V.U./BESTEMMINGSPLAN



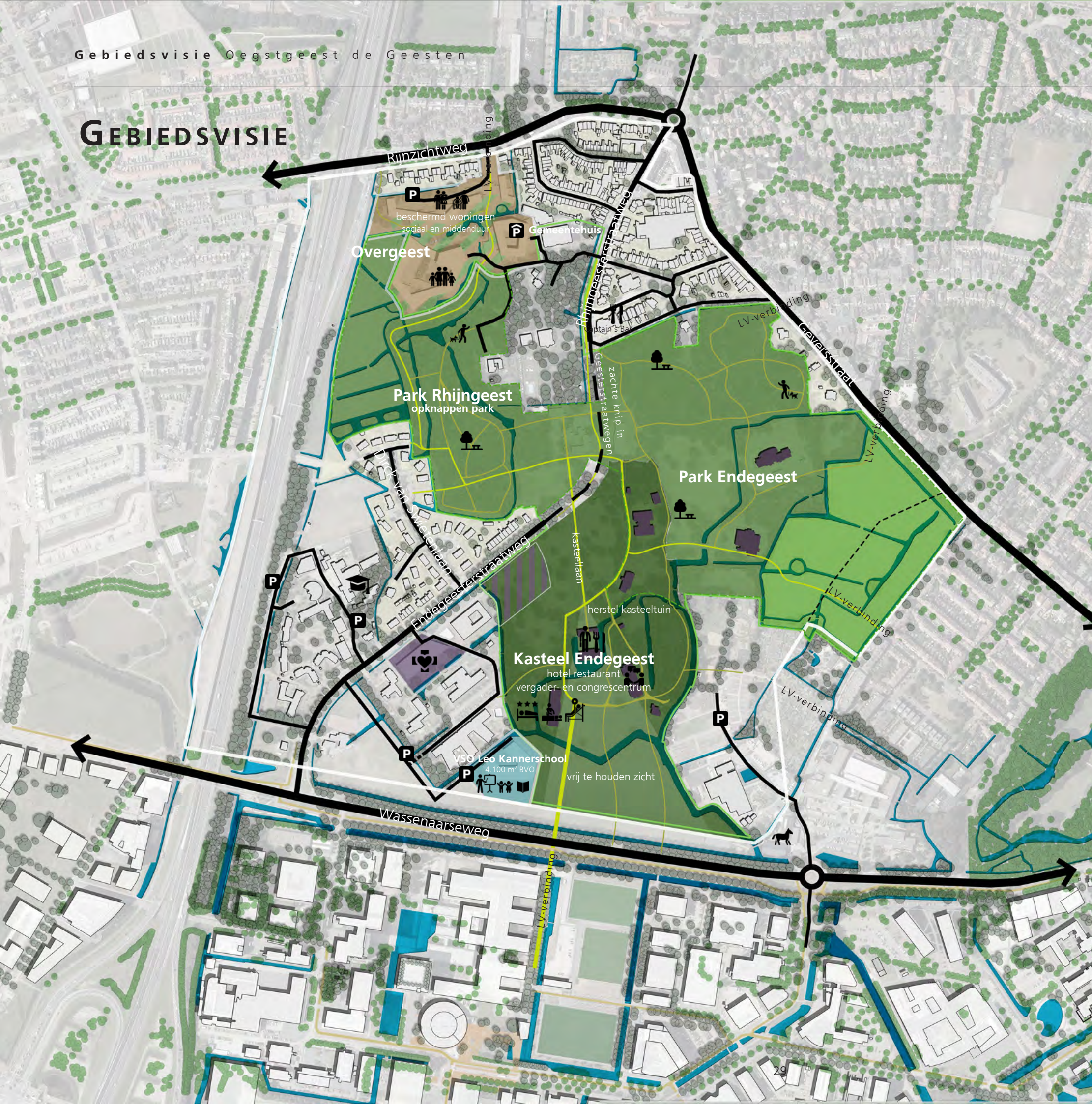
- Nieuwe bebouwing Gebiedsvisie
- Bestaande bebouwing, te slopen Gebiedsvisie

**Amendement:** 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.

		<i>footprint</i>	<i>BVO</i>
<b>Overgeest</b>	<i>Sloop</i> 1 Stichting '45	3.592 m <sup>2</sup>	7.160 m <sup>2</sup>
	2 Rivierduinen/gem. Leiden	5.798 m <sup>2</sup>	11.596 m <sup>2</sup>
	<b>Totaal</b>	<b>9.390 m<sup>2</sup></b>	<b>18.756 m<sup>2</sup></b>
<b>Endegeest</b>	<i>Nieuwbouw</i> A Woningen Overgeest Stichting '45	2.520 m <sup>2</sup>	6.500 m <sup>2</sup>
	B Woningen Overgeest gem. Leiden	6.162 m <sup>2</sup>	18.500 m <sup>2</sup>
	<b>Totaal</b>	<b>8.682 m<sup>2</sup></b>	<b>25.000 m<sup>2</sup></b>
<b>Niet te realiseren</b>	<i>Sloop</i> 3 Schoolgebouwen	1.328 m <sup>2</sup>	1.322 m <sup>2</sup>
	4 Receptiegebouw	842 m <sup>2</sup>	1.847 m <sup>2</sup>
	5 Blauwe-Tramlocatie	3.000 m <sup>2</sup>	6.000 m <sup>2</sup>
<b>Totaal</b>	<b>5.170 m<sup>2</sup></b>	<b>9.169 m<sup>2</sup></b>	
<b>Nieuwbouw</b>	C Leo Kannerschool VSO	2.500 m <sup>2</sup>	4.100 m <sup>2</sup>
	<b>Totaal</b>	<b>2.500 m<sup>2</sup></b>	<b>4.100 m<sup>2</sup></b>
		<b>-708 m<sup>2</sup></b>	<b>6.244 m<sup>2</sup></b>
		<b>-2.670 m<sup>2</sup></b>	<b>-5.069 m<sup>2</sup></b>



# GEBIEDSVISIE



## Landschap en openbare ruimte

- Kerngebied groen
- Landgoed Kasteel Endegeest
- Geester Parken
- Open groen (*Landje van Bremmer*)
- Beheergebied Zuid-Hollands Landschap
- Wegen auto
- Hoofd fietsroutes
- Paden langzaam verkeer (*voetganger, fiets*)
- Gemeentegrens

## Bebouwing

- Maatschappelijk
- Onderwijs
- Campus Gespecialiseerde Jeugdzorg
- Aanvullende zoekgebied *Campus*
- Bestaande gebouwen te herontwikkelen



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**  
18 december 2019

Rob van der Velden  
Bob Hartman  
Milou Grimbergen

 **METAFOOR**  
RUIIMTELIJKE  
ONTWIKKELING

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