

Wilhelminapark en Geesten

Nota van Uitgangspunten



COLOFON

PROJECT

Nota van Uitgangspunten
Wilhelminapark en Geesten

OPGESTELD DOOR

Marlies van Diest, Rob Aben, Henk Hartzema en Guido van Loenen

OPDRACHTGEVER

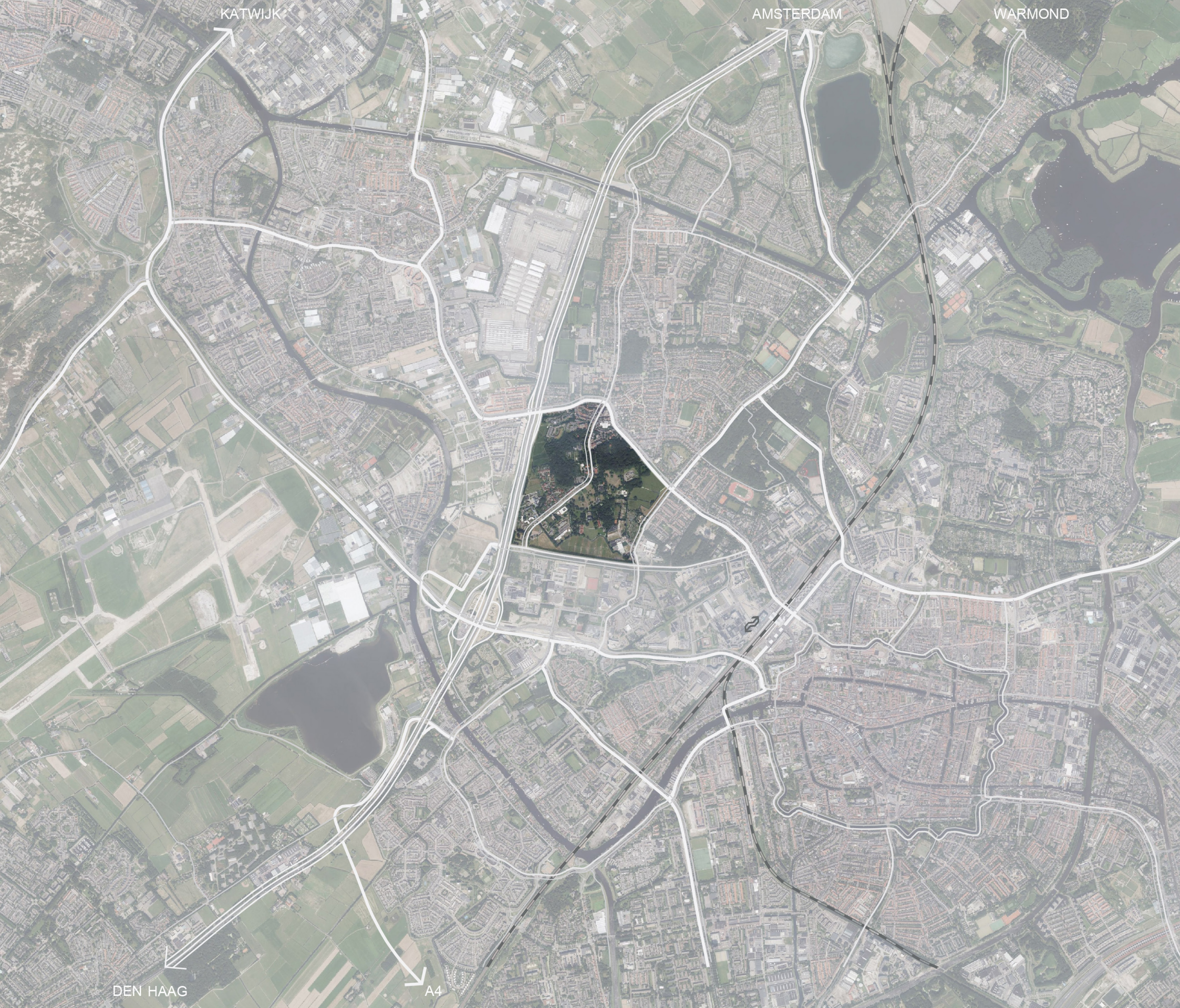
Gemeente Oegstgeest

DATUM

25 april 2019

Wilhelminapark en Geesten

Nota van Uitgangspunten



DE GEESTEN IN DE REGIO - INFRANETWERK

INHOUD

1. Inleiding	6
2. Procesbeschrijving	14
3. Context	18
4. Gemeenschappelijke waarden	30
5. Gebiedsopgaven	42
6. Conclusies en aanbevelingen	58



PLANGEBIED

1. INLEIDING

Deze Nota van Uitgangspunten (NvU) voor Wilhelminapark en de Geesten heeft tot doel te komen tot uitgangspunten voor nieuwe (ruimtelijke en programmatische) ontwikkelingen in zuidelijk deel van 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. Een groot deel van het plangebied maakt deel uit van het beschermd dorpsgezicht. Het opstellen van deze NvU is gebeurd op basis van een waardestelling van dit historisch en landschappelijk waardevol deel van Oegstgeest.

De NvU heeft een lange aanloop gekend. Eerder zijn reeds voor afzonderlijke delen van het plangebied studies verricht. Voor Overgeest (het gebied rond het Gemeentehuis) is een gebiedsvisie opgesteld. Voor Endegeest (het gebied rond het Kasteel) is een Ambitiedocument gemaakt. Beide documenten zijn door het College van B&W van Oegstgeest vastgesteld. Dezelfde raad heeft in mei 2018 de wens kenbaar gemaakt om beide gebieden en hun omgeving meer in samenhang te beschouwen en heeft dit vastgelegd in een motie. Een NvU zou recht moeten doen aan de bijzondere waarden van het gebied en de ontwikkelingen kunnen inkaderen.

De NvU is minder concreet, minder gedetailleerd en minder op uitvoering gericht dan de eerdere stukken. Tegelijkertijd is de nota wel degelijk een belangrijke stap vooruit doordat

het zekerheden benoemd en houvast biedt waarop voortgebouwd kan worden. Deze vastigheden komen enerzijds voort uit de wijze waarop het tot stand is gekomen; in een participatietraject waarin in alle stakeholders zijn geconsulteerd. Anderzijds biedt het houvast omdat de waardestelling van het gebied op een gelaagde wijze is opgebouwd. Van aspecten die voor de eeuwigheid vastliggen (de bodem) tot zaken die komen en gaan (de functies), en alles wat hiertussen ligt.



Participatie

In het kader van het opstellen van een Nota van Uitgangspunten is, als gezegd, een participatietraject gevolgd. Deze geeft opvolging aan de participatie die voor beide gebieden afzonderlijk bij het formuleren van de Ambitiedocumenten heeft plaatsgevonden. In een compact participatie-traject hebben burgers, omwonenden, raadsleden en andere betrokkenen mee kunnen denken over de onderliggende waarden

van het gebied. Doel is geweest perspectieven en toekomstbeelden op te halen en te werken aan commitment voor de lange termijnvisie.

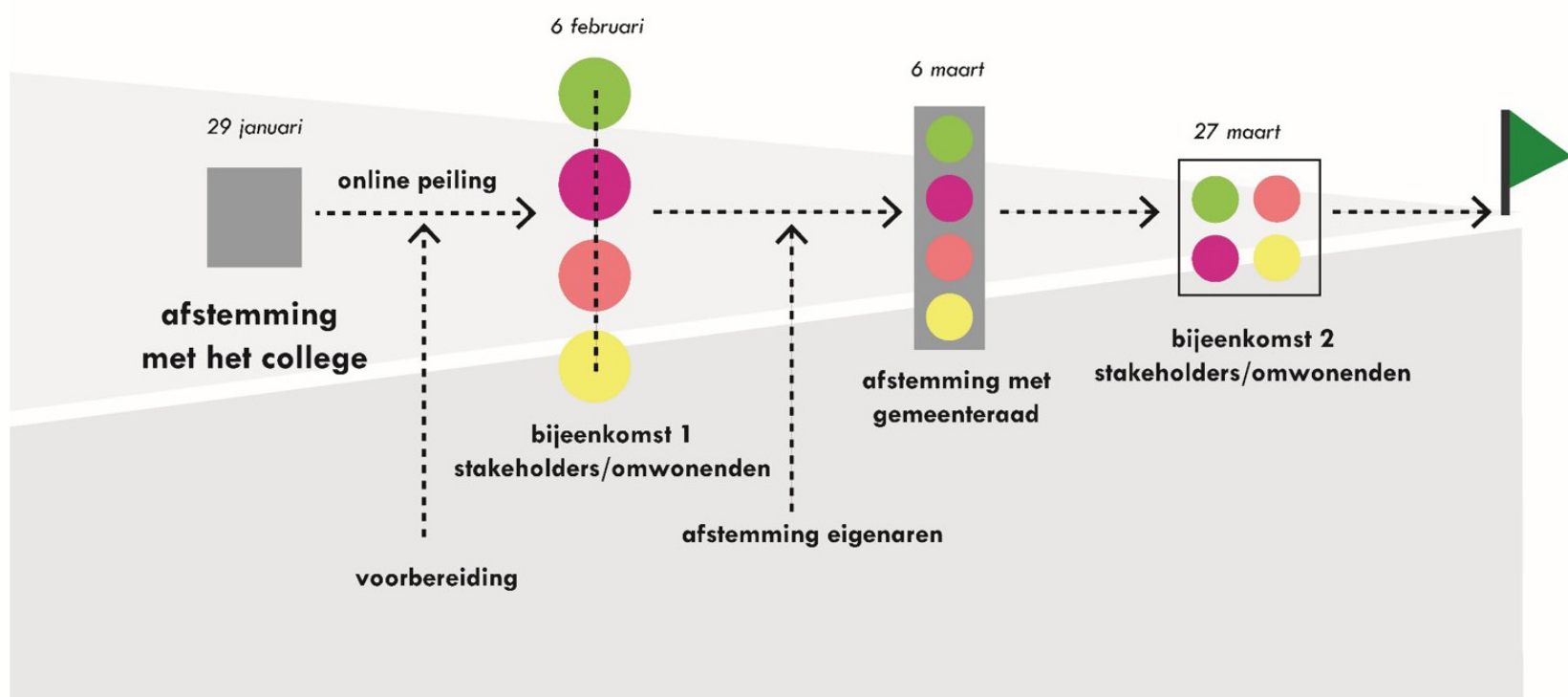
De aard van de participatie voor de NvU is adviserend. Dat betekent dat informatie werd ingewonnen en bewerkt, zodanig dat het kon gaan fungeren als input voor keuzes die voor de NvU zijn gemaakt. Ook kennis en informatie uit eerdere participatierondes zijn hierin verwerkt. De participatie richtte zich op:

- Identiteit, DNA van een gebied
- Dominante waarden
- Associaties en beelden
- Situatieschetsen en scenario's
- Bedenken van strategieën

De gekozen hoofdvorm was die van gesprekstafels. Aan iedere gesprekstafel werden verschillende onderwerpen besproken. De gesprekken worden (in)geleid door de vier adviseurs/ontwerpers die door de gemeente zijn ingehuurd; Marlies van Diest, Rob Aben, Henk Hartzema en Guido van Loenen. Door zelf de leiding te nemen in de gesprekken werd, zoveel mogelijk, bereikt dat de gesprekken inhoudelijk verliepen. Op deze manier kon het meest direct de vertaling gemaakt worden van input uit de participatie naar de Nota van Uitgangspunten. Naast de participatietafels is gewerkt met interviews (van de eigenaren in het gebied) en met een online enquête (open voor iedereen).

Participatieproces

Doel participatietraject: uitgangspunten, perspectieven en toekomstbeelden ophalen en werken aan commitment voor de lange termijn visie



Gelaagde opbouw

Het plangebied mag zich in een grote belangstelling verheugen. En terecht. Het gebied is uniek, gevarieerd en van ons allemaal. Vele waarheden bestaan daarom naast elkaar, veelal gericht op het behoud van het goede. Tegelijkertijd zijn er in het gebied ontwikkelingen gaande. Gebouwen en terreinen staan leeg, wachtend op (her) bestemmingen. Nieuwe eigenaren komen met nieuwe ideeën en ander gebruik. Het gebied zal veranderen, zoals het in zijn eeuwenoude bestaan altijd is blijven veranderen.

In de participatie en ook in dit document wordt een waardestelling gevolgd met een gelaagde opbouw. Dit maakt het mogelijk om in de veelheid van kwaliteiten van het gebied onderscheiden te maken. Dit laatste was nodig om te herkennen dat bepaalde zaken nooit hoeven (en zullen) veranderen, terwijl er andere zijn die juist van tijdelijke aard zijn. Dit verschil biedt tevens mogelijkheden om met elkaar in gesprek te gaan en te blijven. Gelaagdheid is behulpzaam om veranderingen een plek te geven, maar vooral ook om samen te herkennen waar het nu daadwerkelijk om draait.

- a. Ecologie en landschap (de onderlegger, bodem)
- b. Cultuurhistorie (de verhalende laag)
- c. Mobiliteit (de verbanden)
- d. Duurzaamheid (de toekomst)
- e. Programma (het gebruik)

Dynamiek van de lagen

De onderste laag; de bodem is van oudsher allesbepalend voor de ontwikkelingen die er op plaatsvinden. Het bepaalt de gewassen die er op groeien, het bepaalt de loop van de wegen en waterlopen, het bepaalt of een gebied nat is of droog. Indirect bepaalt het ook de culturele status van de woongebieden. Zoals de verdeling van de 'pruiken en petten' in Den Haag over de laag gelegen gebieden (strandvlaktes) en de zandgronden (strandwallen). De onderste laag is onveranderbaar. De laag erboven, de cultuurhistorie vertelt het verhaal van de plek gedurende langere tijd. De geschiedenis van Oegstgeest gaat ver terug tot in de middeleeuwen. Met het kasteel Endegeest uit 1647 als hoogtepunt. De verhalende laag verandert, wordt steeds aangevuld en verdwijnt deels. Het beïnvloedt de onderliggende landschapslaag, denk aan de kasteeltuin met monumentale uitheemse boombeplanting. Maar als in een zeef, blijven de waardevolle elementen intact; de traagheid overheerst. De laag mobiliteit heeft een grotere dynamiek en tevens grote impact op de onderliggende structuren. Denk aan de A44 die het bijzondere landschap rücksichtslos in tweeën splitst. Tegelijkertijd hebben de Endegeesterstraatweg en de Geversstraat hun historische loop behouden. De komende transitieperiode in de mobiliteitsopgave zal duidelijk maken in hoeverre mobiliteit een meer terughoudende ruimtelijke impact kan hebben.



SNEL
dynamisch



TRAAG
bestendig



Duurzaamheid zou qua naamstelling eigenlijk een meer trage status moeten hebben. Tegelijk is het een nieuw fenomeen dat qua ruimtelijke impact grote consequenties heeft, zoals de toepassing van windmolens en de opkomst van zonneweides, maar ook warmtepompen en de effecten van geothermie op de bodem. Ook hier is het met name de transitie, van bijvoorbeeld fossiele brandstoffen naar opwekken van duurzame energie, die de dynamiek bepaalt. De meest dynamische laag is het programma. Het kasteel is eeuwenoud, maar het programma verandert met de tijd. Ook gebouwen komen en gaan; het voorterrein van het kasteel in gedachten nemend. Het besef van de relatieve tijdelijkheid (50 jaar- 100 jaar) van de gebouwde omgeving is bij de ontwikkeling van deze nota van uitgangspunten een belangrijk leidmotief geweest. In plaats van programma enkel als occupatie van het landschap te zien, zouden de bodem, het landschap en de cultuurhistorie meer leidend moeten zijn. Respect voor de cultuurhistorische en landschappelijke waarden met het besef dat mobiliteit en duurzaamheid in transitie zijn en programma niet altijd eeuwigdurend is.

De programmatische behoefte in Oegstgeest, zoals de ontwikkeling van een mind campus, nieuwe woningbouw en de vestiging van scholen, kan zich op een vanzelfsprekende wijze nestelen in het gebied. Dit is mogelijk als de plannen worden ontwikkeld vanuit respect voor de trage lagen en met een mate van vooruitstrevendheid in de toekomstbestendige

laag (duurzaamheid). Als een 'satéprikker' zou de programmatische laag een verbintenis moeten aangaan met de bodem, het landschap, de verhalen van de plek maar tegelijk een nieuwe optimistische laag eraan moeten toevoegen.

Mate van uitwerking

Deze NvU Wilhelminapark en Geesten biedt geen pasklaar antwoord op alle vragen die op dit gebied afkomen. Wel schetst het de contouren waarbinnen deze vragen beantwoord kunnen worden. Vooral biedt de NvU de mogelijkheden voor alle stakeholders om zich te herkennen en om van deelbelangen gezamenlijke belangen te maken.

We hebben getracht goed te luisteren, goed te observeren. Hoofd- en bijzaken van elkaar te scheiden, net zoals emoties en feiten. Het heeft onder andere geleid tot vijf beschrijvende kaarten, overeenkomend met de thema's uit de participatie. De kaarten zijn een visuele en tekstuele waardestelling per thema. Hierin worden alle beslissingen en dilemma's vastgelegd op het niveau van (ruimtelijke) randvoorwaarden, uitgangspunten en wensen. Dit houdt in dat de waardes worden herkend, mogelijkheden om deze waardes te versterken worden benoemd en grote eenheden worden vastgelegd. Op die manier is straks voor iedereen duidelijk welke kwaliteiten een rol spelen als een bepaald deel van het plangebied een verandering ondergaat.

2. PROCESBESCHRIJVING

Voor het opstellen van de NvU is een uitgebreid en zorgvuldig traject gevolgd. Doel was om bij de verschillende belanghebbenden en gebruikersperspectieven en toekomstbeelden op te halen. Het gaat daarbij om commitment voor de lange termijnvisie van het gebied en de keuzes die worden gemaakt.

In de afstemming met het College van B&W in januari 2019 is besproken welke programmatische uitdagingen vanuit de regio op Oegstgeest in het algemeen en op het gebied de Geesten in het bijzonder afkomen. Een woningbouwopgave, een vraag naar (bijzondere) scholen en het versterken als het Leiden Bio Science Park als economische motor zijn specifiek benoemd.

Hierna zijn de volgende stappen uitgevoerd:

- Participatiebijeenkomst 1 met de omgeving (6 februari 2019)
- 1e afstemming met eigenaren van de gronden en opstallen (6 maart 2019)
- Afstemming met de gemeenteraad (6 maart 2019)
- 2e afstemming met eigenaren van de gronden en opstallen (18 maart 2019)
- Participatiebijeenkomst 2 met de omgeving (27 maart 2019)
- 3e afstemming met eigenaren van de gronden en opstallen (9 april 2019)



BEELDEN UIT EERSTE PARTICIPATIEBIJENKOMST, TAFEL CULTUURHISTORIE

Participatietafels met de omgeving

De participatie met de omgeving is georganiseerd in de vorm van participatietafels. Na een inleidende toelichting zijn in groepen bepaalde onderwerpen verder uitgediept. Tijdens de eerste participatiebijeenkomst is aan vier tafels elk één van de vier centrale thema's (landschap, cultuurhistorie, mobiliteit en duurzaamheid) door een ontwerper toegelicht. Hierbij is ook benoemd welke informatie en inzichten over het onderwerp in eerdere participatierondes reeds naar voren zijn gekomen. Het gaat daarbij zowel om kansen en bedreigingen, waarbij ook de relatie tot de andere thema's wordt benoemd. Tijdens de tweede participatiebijeenkomst is na de inleiding aan vier tafels de beeldvorming van de verschillende ontwikkelgebieden besproken. Aan de hand van een overzichtsplattegrond en referentiebeelden zijn gewenste oplossingsrichtingen benoemd. De resultaten van de participatietafels zijn steeds plenair toegelicht aan het slot van beide bijeenkomsten.

Gesprek met de Raad

Op 6 maart 2019 heeft een gesprek met een afvaardiging van de gemeenteraad plaatsgevonden. In totaal waren hierbij circa 9 raadsleden aanwezig. Aan meerdere tafels is gesproken, getekend en gediscussieerd over de zogenaamde lege plekken op de kaart.

Uitwisseling met de eigenaren van de gronden en opstallen

Op drie momenten heeft afstemming plaatsgevonden met de eigenaren van de gronden en opstallen. Op 6 maart 2019 in de vorm van een presentie van het plan van aanpak van deze NvU en de eerste resultaten van de participatietafels. Op 18 maart jl. hebben de eigenaren een pitch gehouden met hun visie op de ontwikkeling van hun gronden en/of gebouwen. Op 9 april jl. tenslotte is het eerste concept van deze NvU op hoofdlijnen aan de eigenaren toegelicht.

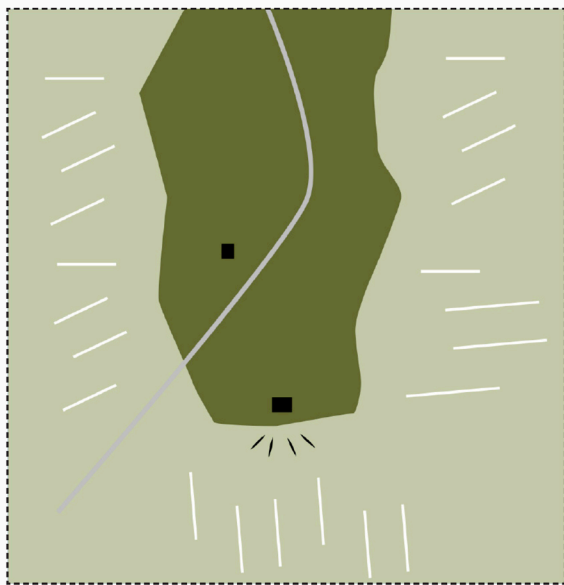
Van alle gesprekken zijn verslagen gemaakt die als bijlagen zijn toegevoegd. Tevens is een kaartenboekje met alle relevante onderleggers op eenzelfde schaal als naslagwerk toegevoegd.

3. CONTEXT

SAMENHANG: LANDSCHAP/CULTUURHISTORIE

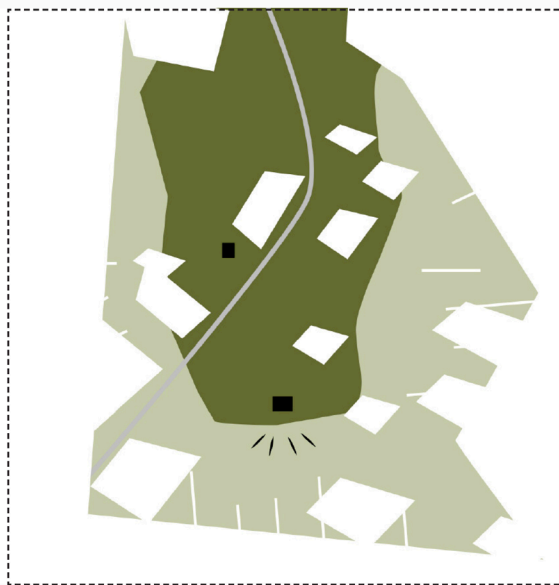
Op de strandwal en *in* de strandvlakte

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-zuidroute) 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. In het stroomgebied liggen en lagen de droge en natte graslanden, het landschap was open en geordend door een slotenpatroon. Overgeest ligt in de vlakte en dus naast de strandwal. Dit is ook een belangrijke reden waarom Overgeest pas relatief laat bebouwd is: het was er te nat. Beiden zijn 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.



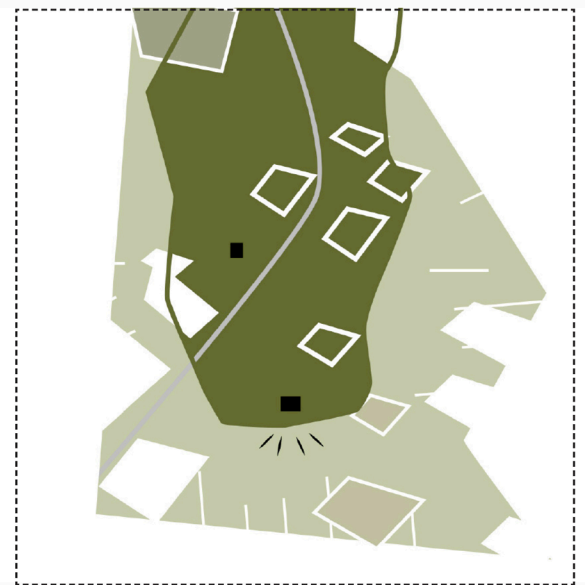
oorspronkelijke opbouw

- strandwal (zand, bos, landgoederen)
- veenweidelandschap (open, gestructureerd)



huidige situatie

- aantasting aan randen, aantasting van binnenuit
- landgoedsfeer en 'left over' landschappen



ruimtelijke visie

- oorspronkelijk opbouw als leidraad
- aantasting ombuigen naar verrijking: ontwikkelen = deels herstellen



De cultuurhistorische waarden van het gebied laten zich ook grofweg bepalen door de hierboven genoemde tweedeling: 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. Het villapark (Wilhelminapark) en het stuk lintbebouwing met villa's wordt gekenmerkt door historische bebouwing. Deze is binnen verschillende stijlen individueel en afwisselend en bestaat voor het overgrote deel uit vrijstaande villa's, maar ook enkele ensembles van tegen elkaar aangebouwde statige panden komen voor. Wilhelminapark en Geesten is door het Rijk aangewezen als beschermd dorpsgezicht.

Een kernwaarde hier in de bossen was jarenlang en is nog steeds: rust. Dit maakt ook dat hier zich diverse psychiatrische instellingen vestigden. Op het landgoed Rhijngeest staat de voormalige Jelgersmakliniek en op Overgeest zijn GGZ Rivierduinen en Stichting'45 gevestigd. Landgoed Endegeest is al decennialang door GGZ Rivierduinen in gebruik als o.a. psychiatrische kliniek. De cultuurhistorische en landschappelijke waarden van het omringende lager gelegen gebied zijn van een andere orde: het gaat hier om '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.





GROENGEBIEDEN

Kijkend naar de ligging van Oegstgeest in een verstedelijkt landschap en kijkend naar de groengebieden die het nog heeft, vallen de volgende conclusies te trekken.

- De 'landgoedsfeer' in Oegstgeest moet echt van Rhijngest en Endegeest komen. Er zijn nauwelijks 'buurlandgoederen'.
- Deze kaart toont dat er nagenoeg geen buitengebied (landschap) is binnen de gemeentegrenzen. Er zijn ook relatief weinig landgoederen en de overige groengebieden lijken veelal kleinschalig/restgebieden.
- Het plangebied heeft hiermee voor bewoners waarde als landschapenclave binnen een grote verstedelijkte zone.

GROENGEBIEDEN
(vrij naar Groenbeleidsplan 2002)

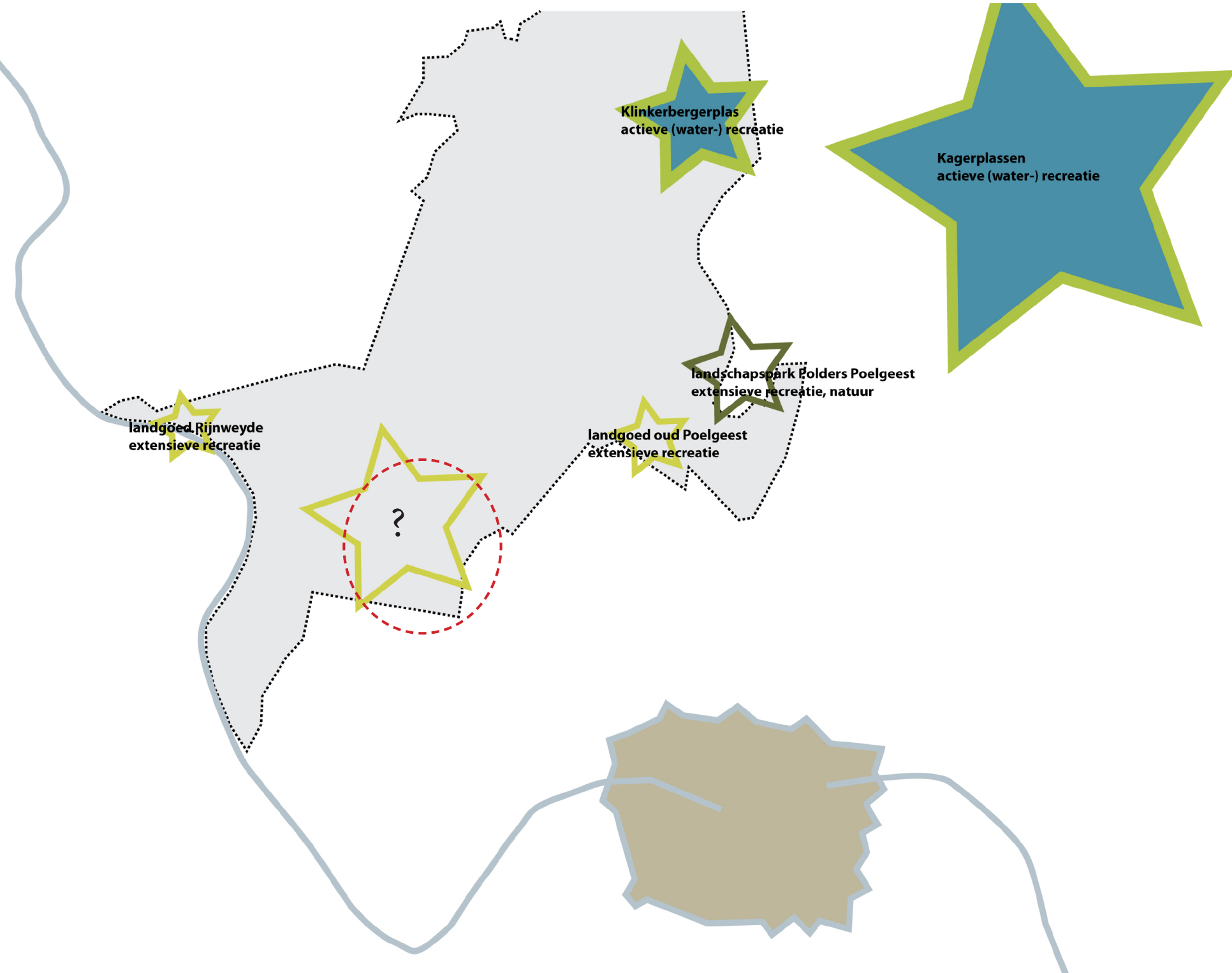


RECREATIE EN LANDSCHAP

Vanuit een ruim perspectief naar recreatieve landschappen in en rond Oegstgeest kijkend zijn voor 'de Geesten' de volgende conclusies te trekken.

- De gemeente heeft (voor zover bekend) geen recreatiebeleid.
- Op de website van de gemeente wordt bij recreatie verwezen naar de hiernaast afgebeelde terreinen. Opmerkelijk maar waarschijnlijk vanwege haar semi-openbare geschiedenis is dat 'de Geesten' hierbij niet genoemd worden.
- De recreatieve potentie (en de gemeentelijke ambitie) voor het gebied worden deels beïnvloed door de programmatische invulling van het gebied. Daar waar Endegeest voorheen een instellingenterrein is, zou het door het toevoegen van publieke voorzieningen (horeca, school, etc.) een grotere rol kunnen gaan innemen voor Oegstgeest.
- Uit de verschillende participatiebijeenkomsten blijkt dat de bewoners de huidige situatie met relatief extensieve recreatie waarderen. De ogenschijnlijk semi-openbare ruimtes maken mede dat het als een soort 'achtertuin' voor Oegstgeest fungeert. Een nieuwe programmatische invulling vraagt om het versterken van de interne en externe samenhang. In dat geval kan een groene parkstructuur bijdragen aan de wens het waardevolle van dit gebied te behouden".

RECREATIE GEBIEDEN (recreatiegebieden op gemeentesite)

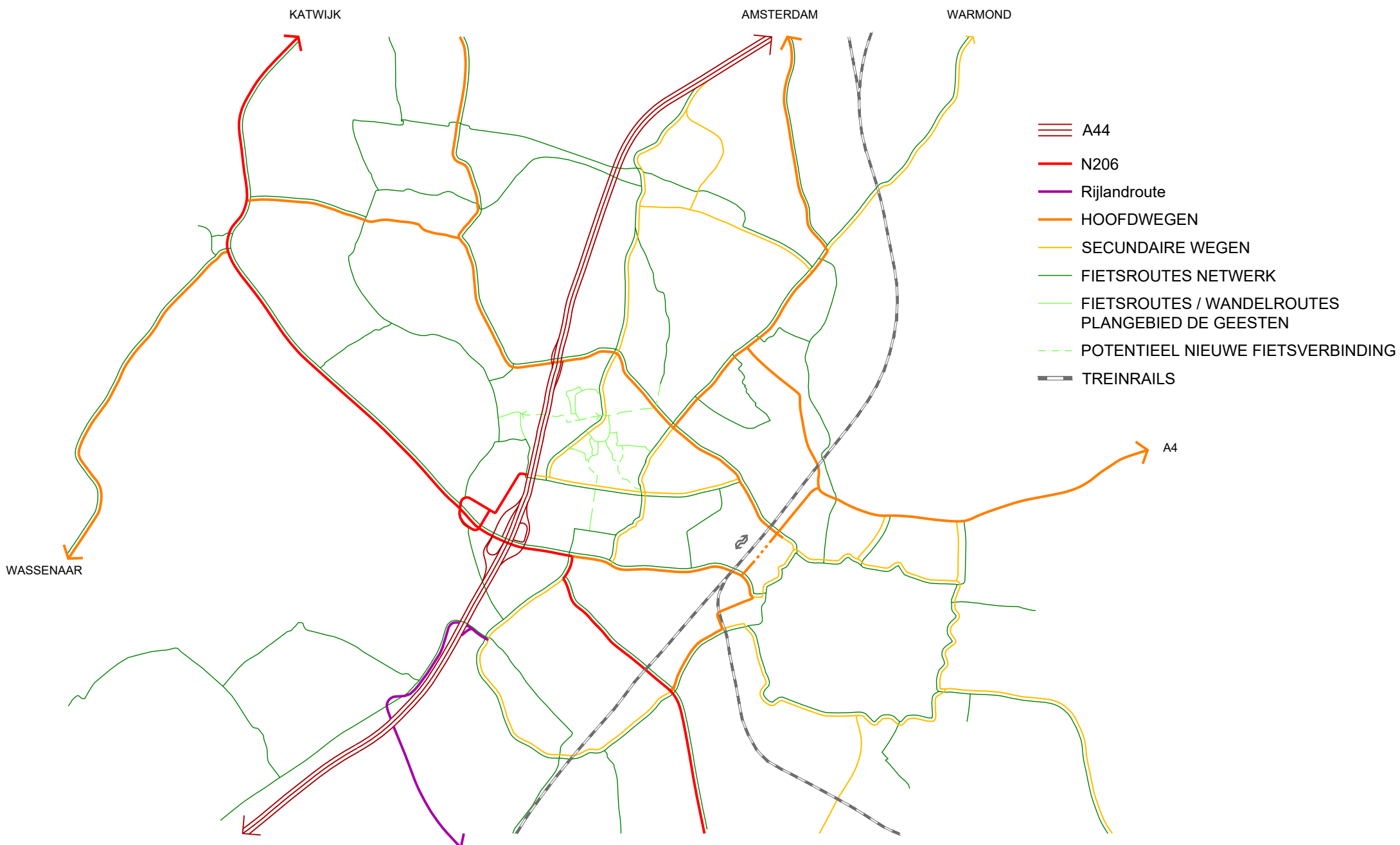


SAMENHANG: NETWERK

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. De verschillende kernen groeien naar elkaar toe. De marges raken op en de verkeersdruk neemt steeds verder toe. Het plangebied Wilhelminapark en de Geesten ligt in het hart van deze regio en, hoewel relatief in de luwte, ontkomt niet aan de groei van de automobilititeit. Daarbij komt dat het plangebied direct gelegen is naast het Leiden Bio Science Park, een campus met een gemiddelde jaarlijkse groei van 1.000 arbeidsplaatsen. Ook liggen Wilhelminapark en de Geesten binnen de invloedssfeer van Leiden Centraal, het hoofdstation van de regio met alle voor- en nadelen van dien.

De ontwikkelingen in het plangebied kunnen daarom niet los worden gezien van de tendensen in de omgeving. Doorgaand verkeer passeert op de Wassenaarseweg, de Endegeesterstraatweg en de Geversstraat/Rijnzichtweg. De wegen in de regio vormen een netwerk, waarin de bewoners en bezoekers naar believen keuzes maken. Hierin zijn patronen te ontdekken, maar tegelijk zijn het processen die zich op een hoger schaalniveau afspelen. De komst van de Rijnlandroute als verbinding tussen A4, A44 en Katwijk, waaraan nu gewerkt wordt

en de inrichting van het stationsgebied in Leiden met bijbehorende effecten op en keuzes voor de Rijnsburgerweg/Geversstraat, gaan invloed hebben op het plangebied. Nader onderzoek zal moeten uitwijzen wat zich op verkeerskundig vlak gaat afspelen binnen het plangebied als gevolg van ontwikkelingen op een hoger schaalniveau, maar ook hoe eventueel gestuurd kan worden in de gewenste richting. Het langzaam verkeer kan niet los worden gezien van de automobilititeit. 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 zoals voor het autoverkeer is het verstandig om ook op regionale schaal te kijken naar het fietsnetwerk en van daaruit de wensen en mogelijkheden van het plangebied verder te verkennen.



PROGRAMMA

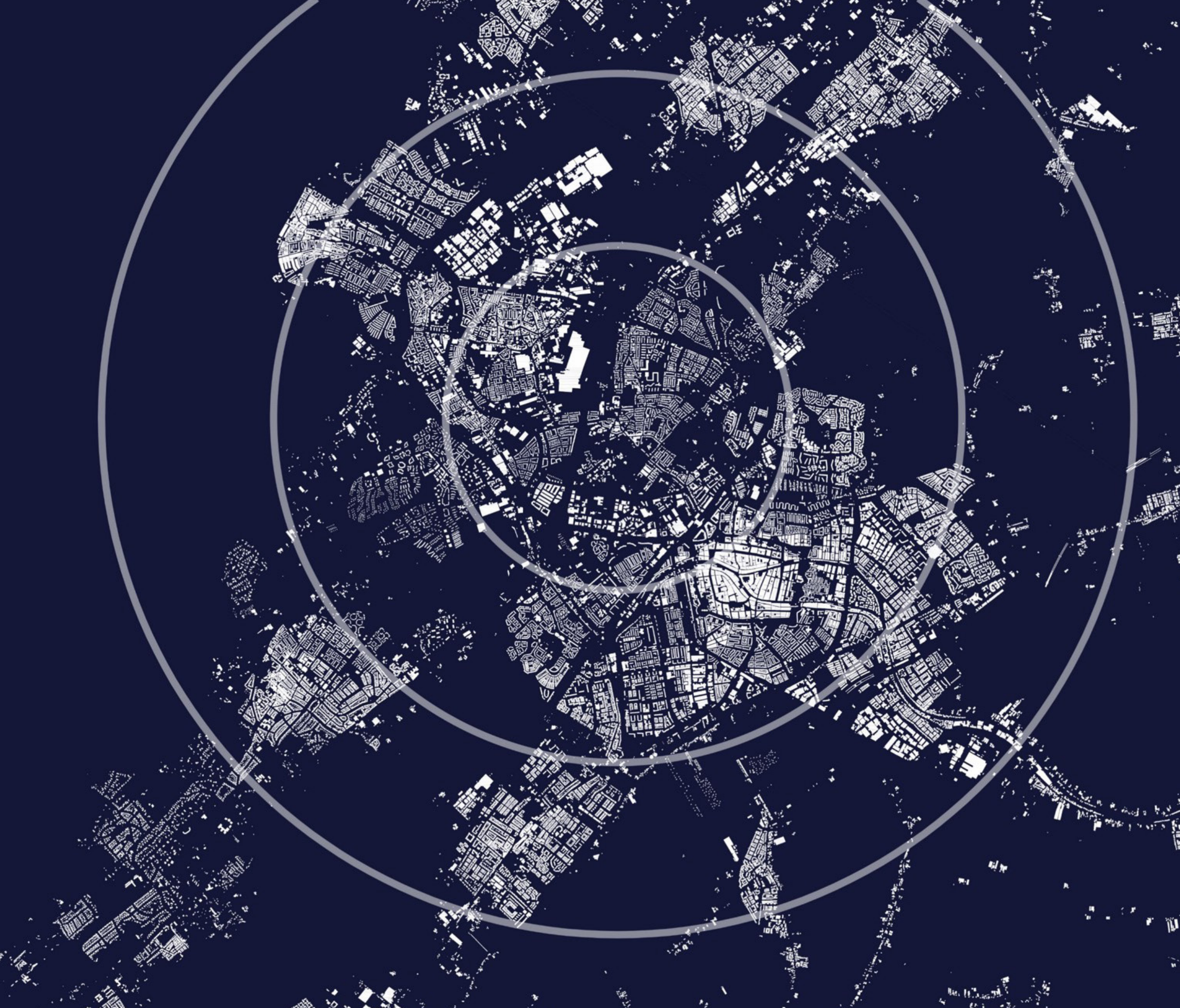
De ruimtevraag naar utiliteitsbouw en alle typen woningen overstijgt het aanbod in Oegstgeest. Bij de invulling van het woningbouwprogramma van Overgeest ligt het voor de hand de functionele invulling van Endegeest als versterking van het Leiden Bio Science Park te betrekken. Daarnaast zal aan specifieke doelgroepen worden gedacht.

Zeer recent is door de Tweede Kamer het wetsvoorstel maatregelen middenhuur aangenomen. Met het wetsvoorstel zal de woningbouw en de doorstroming op de woningmarkt verder worden gestimuleerd. Het middensegment speelt daarin een sleutelrol. Een mogelijke gedeeltelijke invulling met woningen voor de middenhuur categorie, is in lijn met de landelijke aandacht hiervoor.

Er is een aantal andere specifieke functies waarvoor de gebieden essentieel zijn en waar het nagestreefde behoud van de landschappelijke waarden versterkend werkt. Het gaat dan vooral om het Endegeester deel als aanvulling op het Leiden Bio Science Park. De gemeente Leiden, een belangrijke grondeigenaar in het plangebied, heeft aangegeven het Endegeester gebied met behoud van de groene parkstructuur met

het kasteel vooral te willen zien aangewend als campus. Een 'mind-campus' waar aan het psychische deel van de mens wordt gewerkt. Waarin ondersteunende faciliteiten (bijvoorbeeld internationaal onderwijs, internationale kinderopvang, hotel, congrescentrum, horeca in het kasteel) het huidige Bio Science Park versterken en daarmee ook het programma kennisstad Leiden. Hierbij wordt ook gedacht aan huisvesting voor PhD-ers en bijzondere doelgroepen die binnen de geestelijke gezondheidszorg passen. De wens van de gemeente Leiden wordt ondersteund door de provincie Zuid-Holland, die oproept tot bestuurlijke samenwerking in de Leidse regio door een steviger inzet voor doorontwikkeling en positionering van de Leidse regio als internationaal hoogwaardig concurrerend kenniscluster.

Gegeven de specifieke karakteristieken van het plangebied en de daarmee samenhangende wens om, in deze, vanuit een agglomeratieperspectief te denken, komen we dan ook tot een eerste en voorlopige programmatische invulling (zie waardenstelling Programma) van de te accommoderen functies in de gebieden.



De Geesten in de regio - cirkels geven een fietsafstanden weer van 2,5km

4. GEMEENSCHAPPELIJKE WAARDEN

In dit document wordt een waardestelling gevolgd die een gelaagde opbouw kent. Dit maakt het mogelijk om in de veelheid van kwaliteiten van het gebied onderscheid te maken.

Deze gelaagde opbouw bestaat uit de volgende onderdelen:

- a. Ecologie en landschap (de onderlegger, bodem)
- b. Cultuurhistorie (de verhalende laag)
- c. Mobiliteit (de verbanden)
- d. Duurzaamheid (de toekomst)
- e. Programma (het gebruik)

programma

- oriëntatie
- recreatie
- privé/openbaar

natuur/landschap

- samenhang
- schaal/maat
- oud en nieuw

cultuurhistorie

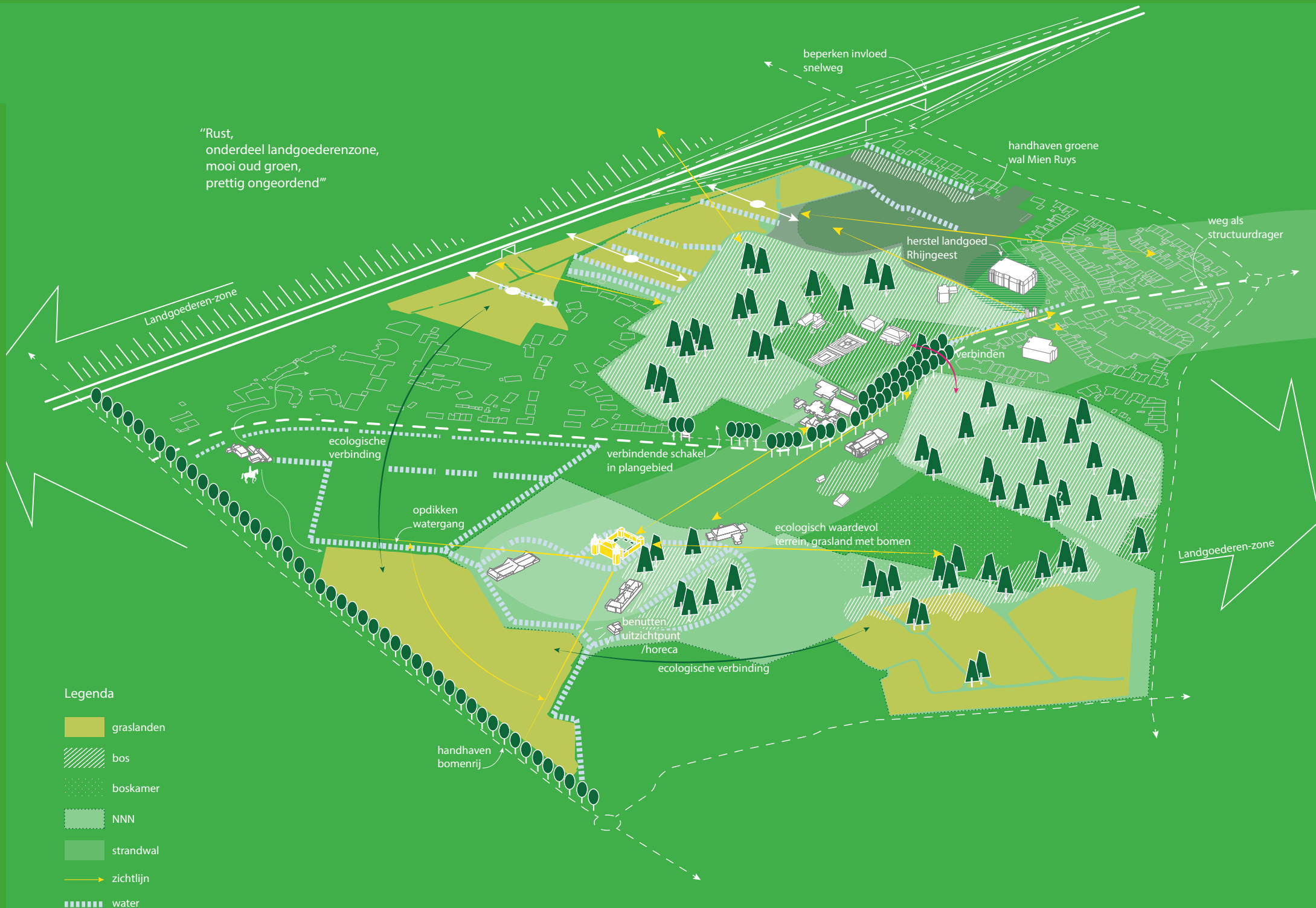
- parkeren
- openbaarheid
- scheiden/
integreren

routes-netwerken

- circulariteit
- ecologie
- energie
- sociaal
- innovatie

duurzaamheid

“Rust,
onderdeel landgoederenzone,
mooi oud groen,
prettig ongeordend”



A. WAARDESTELLING LANDSCHAP

De identiteit van het gehele gebied wordt in ruime mate bepaald door het landschap dat op haar beurt weer is bepaald door de onderliggende geo-morfologische 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, heeft de meeste biodiversiteit en is het meest in trek voor bewoning. Niet voor niets zijn op de participatietafels de volgende rake typering opgehaald: 'Mooi oud groen', landgoederenzone en RUST als kernkwaliteit.

Randvoorwaarden

- Het hele gebied is onderdeel van de landgoederenzone.
- Staand beleid vanuit de Provincie (beschermende) (o.a. NNN, landgoederenbiotoop) blijft gelden.
- Beschermd Dorpsgezicht blijft gelden.

Uitgangspunten

- Handhaven en waar mogelijk versterken

van de bestaande ecologische, ruimtelijke en recreatieve kwaliteiten op de hoger gelegen strandwal (allure, rust, extensief gebruik) en van de lagere delen (grasland, openheid) en hun contrasten.

- Vergroten van de samenhang tussen de 'left over' landschappen/deelgebieden (ecologisch, ruimtelijk, recreatief).
- Werk maken van ecologie: Ecologisch gezien is het parklandschap midden op de strandwal het meest waardevol, daarna de droge graslanden en daarna de bossen en natte graslanden.
- Versterken van de ecologische verbindingen en meer benutten van het contrast tussen hoog en droog versus laag en nat (NB. voor gedetailleerdere beschrijvingen van de kansen verwijzen we naar een notitie van de Adviescommissie Groen en Natuur Oegstgeest dd. 20-02-2019).
- Meer aandacht voor de westzijde het gemeentehuis (landgoedsfeer Rhijngeest). Hiermee komt ook het monumentale gemeentehuis beter tot haar recht.
- De bestaande semi-openbare uitstraling van het gehele gebied geeft het juiste recreatieve ambitieniveau weer. Relatief kleine ingrepen (onderhoud, verbeteren

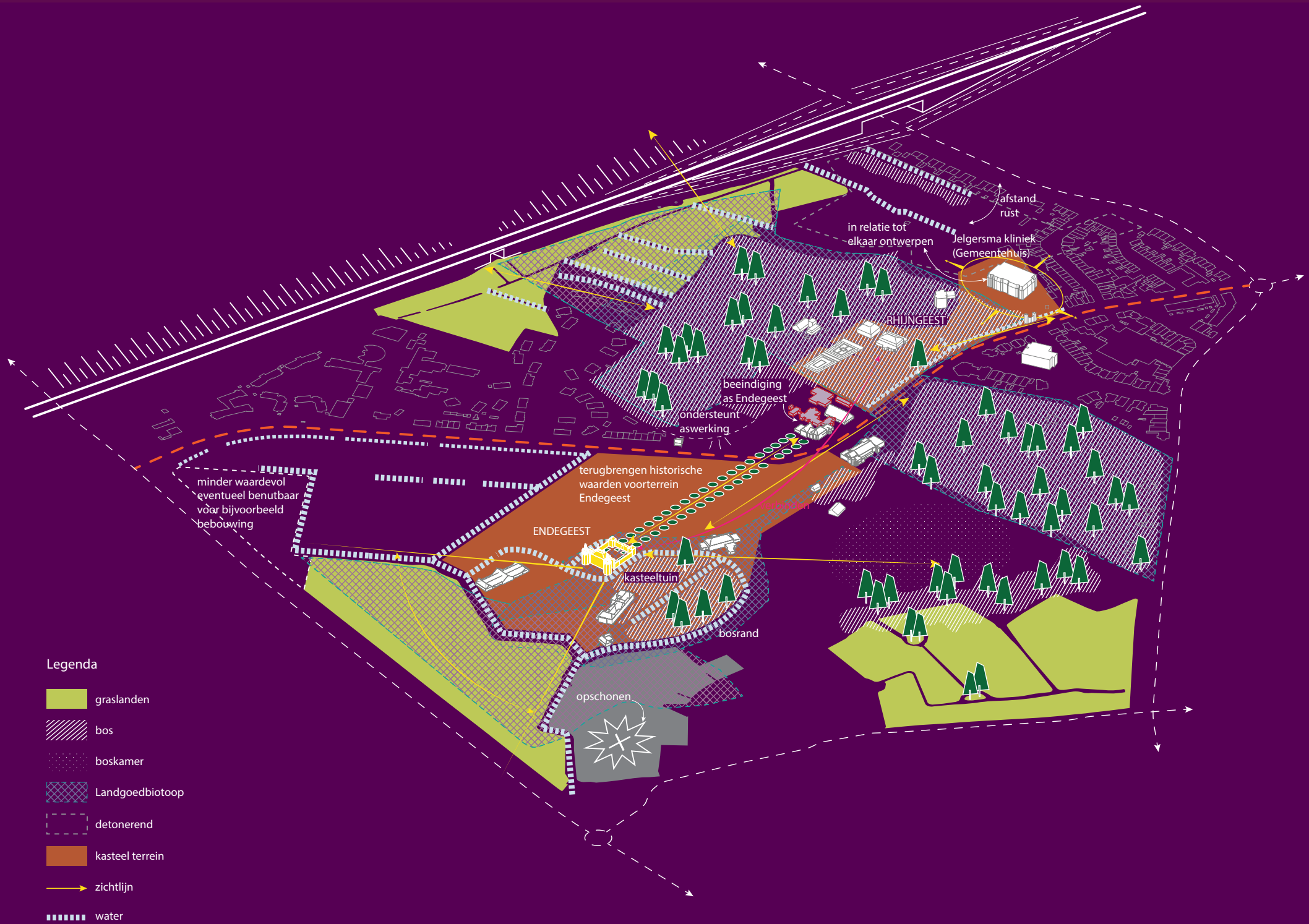
toegankelijkheid en entrees) zijn voldoende. NB de toegankelijkheid is gericht op langzaam verkeer.

- Versterken van de Rhijngeesterstraatweg/Endegeesterstraatweg als structuurdrager van het gebied.

Wensen

- Versterken van recreatieve functies gerelateerd aan landgoederen (wandelen/fietsen, verbindingen binnen regio); bijvoorbeeld nieuwe langzaam verkeersroute richting LBSP of (in de toekomst) richting Geversstraat.
- Het beleefbaar maken van gebied als onderdeel van grotere entiteiten (o.a. de landgoederenzone).
- Het gebied zou een meer gastvrije uitstraling kunnen krijgen.
- Het in kaart brengen van de flora- en fauna waarden in het gehele gebied en er vervolgens een weging van maken ten opzichte van de cultuurhistorische waarden, is raadzaam.
- Het opstellen van een integraal beheerplan voor het hele gebied is nodig.

B. WAARDESTELLING 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. Deze kwalificatie wordt door alle participanten breeduit en volmondig gedragen.

Randvoorwaarden

- Gebied is onderdeel van de erfgoedlijn provincie Zuid-Holland: met de landgoederen op de strandwallen.
- Ontwikkelingen moeten recht doen aan het Beschermd Dorpsgezicht. Het beschermd dorpsgebied blijft intact.
- Beschermd status van het landschap en de landgoederen vanuit provinciaal beleid wordt bestendigd.
- Het monumentale boombestand is kwetsbaar en vraagt goede zorg.
- De unieke kwaliteiten van opengestelde private gronden (landgoederen, instellingenterreinen): je mag over iemand anders terrein wandelen (ook wel: semi-openbaar), is een basiskwaliteit in het gebied. Afsluiting past niet in de landgoederensfeer.

Uitgangspunten

- Versterken algemene karakter van oud groen.
- Oegstgeest ligt binnen de invloedsfeer

van de stad Leiden; Hierdoor ontstaan verschillen tussen rust en dynamiek, stedelijke ontwikkeling en dorpse ontwikkeling, groene parkstructuur van Endegeest en het campuskarakter van het LBSP. Het herkennen en benoemen van deze onderlinge verschillen kan bijdragen van iedere ontwikkeling afzonderlijk en het versterken van het complementaire karakter en onderlinge samenhang.

- Handhaven of versterken van de scherpe landschappelijke contrasten tussen veenweidegebieden en strandwal. Deze maken historische opbouw van het gebied zichtbaar. De bosrand bij Overgeest als ook de bosrand bij de tennisbaan van Endegeest (een bijzonder historisch relict van de kasteeltuin) zijn uniek. Behoud zicht op of langs deze randen.
- Handhaven van de historische waterlopen zowel in veenweide gebieden als rondom kasteel en de wegsloten.
- Maatschappelijk programma heeft de afgelopen 100 jaar veel van de historische kwaliteiten onder druk gezet. Met de deels terugtrekkende deels veranderende zorgfunctie is er kans voor de her/opwaardering van de oudere historische onderleggers.
- Landschappelijke/historische lagen zijn leidend bij opgaves in gebied. Handhaaf de cultuurhistorisch samenhangende eenheden -kasteeltuin, bos(sen), weilanden, Wilhelminapark- onafhankelijk van mogelijke eigendomsgrenzen.
- Vergroten van de samenhang in de gebieden door vergroten invloedsfeer

rondom de voormalige Jelgersmakliniek en ontwikkelen van kasteel-as voorzijde kasteel.

- Versterken van de ruimtelijke samenhang in het profiel Endegeesterstraatweg/Rhijngeesterstraatweg.
- In het gebied zijn verschillende verandersnelheden. De trage historische kerngebieden veranderen niet: landje van Bremmer, de bosgebieden, de kasteel biotopen achter, Rhijngeest, voormalige Jelgersmakliniek.
- In de ontwikkelgebieden met o.m. Overgeest, Blauwe Tramlocatie, Julianaschoollocatie en ook voorzijde kasteel zijn veranderingen mogelijk.

Wensen

- Opnemen/vergroten landgoederenbiotoop met voorzijde kasteel-as in provinciaal beleid.
- Versterken recreatieve functies gerelateerd aan landgoederen (wandelen/ fietsen, verbindingen binnen regio). Vergelijkbaar bijvoorbeeld met het recreatieve medegebruik van Landgoederzone Voorschoten Wassenaar.
- Gebruik (nieuwe) waterlopen om de oorspronkelijke landschapstructuur bij nieuwe ontwikkelingen in te bedden.
- Veranderingen in programma voegen een nieuwe eigentijdse laag toe zonder de historie of het landschap te ontkennen.
- Toegankelijkheid van gebieden zou versterkt kunnen worden: bos Endegeest, route richting LBSP, route richting Geversstraat (bij verandering functie autistencentrum).



C. WAARDESTELLING MOBILITEIT

Het netwerk van wegen en paden is in het gebied zeer divers. Van eeuwenoude routes die nog steeds de hoofdstructuur mede bepalen, tot meer recente woonstraten en wandelpaden en fietsverbindingen. Samenhang op gebiedsniveau is beperkt, maar bepaalde delen kennen een eigen herkenbare interne structuur, zoals Wilhelminapark en de Dirck van Swietenlaan. Waar het landschap op het niveau van het plangebied 'de boel bij elkaar houdt' zorgen de wegen voor een bepaalde mate van opdeling, van fragmentatie. Dit effect wordt nog versterkt door contrasten in het druktebeeld. Waar de drukte algemeen wordt benoemd als onwenselijk wordt omgekeerd het relatieve isolement van bepaalde delen soms als voordeel en door anderen als een nadeel gezien.

Randvoorwaarden

- Analyseren capaciteit en doorstroming gebiedsontsluitende wegen op regionaal niveau.
- Beperken van de automobilititeit.
- Toegankelijkheid van grote groengebieden handhaven (niet privatiseren).
- Bij fietsroutes, brommers weren, geen autoverkeer.

Uitgangspunten

- Verbeteren OV bereikbaarheid.
- Mobiliteitsplannen maken in samenhang met de gemeente Leiden. De inrichting van het gebied rond het station en de wegenstructuur en de toenemende intensiteit van het LBSP zijn van grote invloed op de Geesten.
- Verbeteren kwaliteit wandelpaden/routes.
- De bereikbaarheid van Overgeest is een belangrijk aspect. De capaciteit en doorstroming van de wegen in het gebied zijn hierbij randvoorwaardelijk.
- Toevoegen van voetgangersverbindingen.
- Parkeren landschappelijk inpassen. Handhaving bij foutparkeren.
- Parkeren: dubbel gebruik stimuleren.

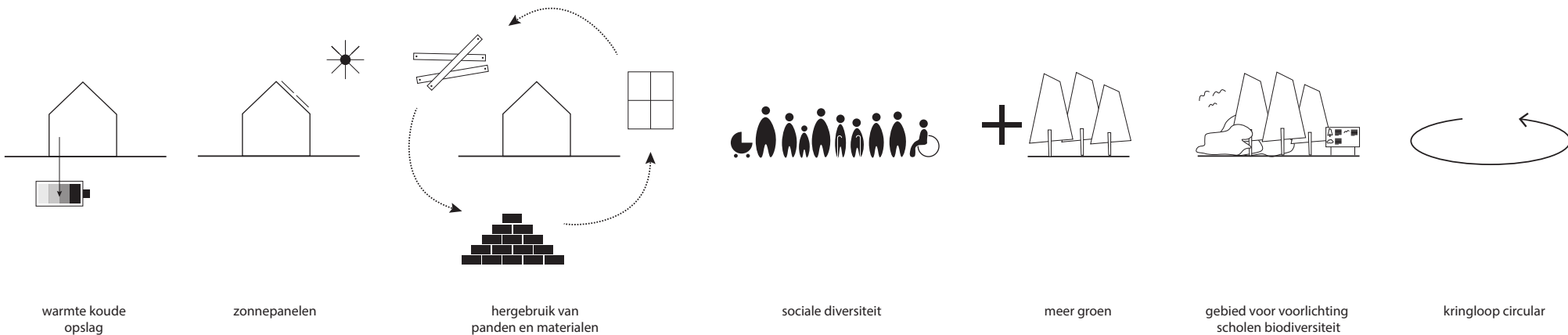
Wensen

- Verbetering van de Endegeesterstraatweg zelf. Kies basisprofiel volgens het centrale deel van de weg (met de dubbele rij eiken) met aan één zijde een fietspad en aan de andere een voetpad.
- Mogelijk bepaalde verbindingen knippen waarmee de bereikbaarheid is geborgd maar doorgaand verkeer wordt

voorkomen.

- Nadenken over bebouwing en woontypologieën die minder vervoersbewegingen tot gevolg hebben.
- Inzetten op slimme mobiliteit.
- Het is aan te bevelen om beperkte automobilititeit als speerpunten voor de (her)ontwikkeling van Overgeest te zien.
- Denk na over omgevingen met een sterke verweving van bebouwing en groen, in plaats van traditionele straten.
- Netwerk van (fiets)paden.
- Een voetgangersroute tussen Leiden Bio Science Park en de omgeving van het Kasteel.

bestendigheid



warmte koude opslag

zonnepanelen

hergebruik van panden en materialen

sociale diversiteit

meer groen

gebied voor voorlichting scholen biodiversiteit

kringloop circular

D. WAARDESTELLING DUURZAAMHEID

Al in de eerste gesprekken op de bewonersbijeenkomst van 26 februari bleek dat duurzaamheid breed geïnterpreteerd werd. Op basis van die interpretatie zijn de waarden voor duurzaamheid in verschillende onderdelen uitgewerkt.

Energie

- Energie opwekken: warmte koude opslag, zonnepanelen op gebouwen (uitgangspunt).

Gebouwen

- Bestaande bouw stap-voor-stap verduurzamen (uitgangspunt).
- Nieuwbouw energieneutraal (wens).
- Circulair: kringloop, Hergebruik waar het kan: materialen en gebouwen (uitgangspunt).
- Ecologisch bouwen, ecologisch samenleven (kleine footprint).

Klimaat

- Behoud en versterking groennetwerk: CO₂-opname groen (randvoorwaarde)
- Robuustheid waterstructuur: behoud watergangen, piekopvang, droogte, flexibel peilbeheer (randvoorwaarde).
- Clusteren en compact houden bebouwing en bestrating (uitgangspunt).

- Groene daken (wens).
- Ecosystemen beschermen of versterken: voor dieren gebieden verbinden, bomen behouden, biodiversiteit.

Sociale duurzaamheid

- Gezamenlijke functies toevoegen.
- Ontmoetingsplekken, gebruik door specifieke doelgroepen.
- Gebruikswaarde: voor iedereen jong, oud, kwetsbaar, student, plek Knarrenhof.
- Deels werken of dagbesteding (plek voor werk kwetsbare roep behouden: park onderhoud).
- Gebied voor voorlichting scholen, biodiversiteit + duurzaamheid.
- Zorgkwekerij.
- Gemeenschapszin.

Economische duurzaamheid

- Voor Oegstgeest, gebied ook voor toekomst weer van nut laten zijn.
- Inrichten voor komende generaties.
- Duurzame mobiliteit: goede voorzieningen, fiets, beperken automobiliteit.



Bestaande Bebouwing	Gebouwnaam		Bebouwd oppervlak	Capaciteit
	ENDEGEEST	1 - 2	Dienstengebouw	713m ²
3		Kasteel en oranjerie	584m ²	1.588m ²
4		Weidepaviljoen	844m ²	1.502m ²
5 - 6		Schoolgebouw	458m ²	887m ²
7		Kruispunt	168m ²	337m ²
8		Receptiegebouw	842m ²	1.847m ²
9		Schoolgebouw	384m ²	383m ²
10		Td gebouw	907m ²	1.810m ²
11		Theehuis	157m ²	206m ²
12		Schoolgebouw	519m ²	515m ²
13		Koolmees	162m ²	151m ²
14		Trafo	42m ²	45m ²
15		Kwadrant	63m ²	61m ²
16		Bewegingscentrum	1.425m ²	1.151m ²
17		Gezondheidscentrum	960m ²	1.205m ²
18		Dagbesteding	148m ²	104m ²
19		Tennisbaan	13m ²	18m ²
20		Kliniek	1.695m ²	2.313m ²
21		wwa meander	1.161m ²	1.853m ²
22		Kliniek	2.950m ²	3.012m ²
23		Schoolgebouw	425m ²	424m ²
24		Kliniek	1.790m ²	2.854m ²
		Technische gebouwen	72m ²	72m ²
25			61m ²	90m ²
26			707m ²	1.414m ²
27			626m ²	1.252m ²
28			539m ²	1.078m ²
		Subtotaal	18.415m ²	27.448m ² BVO
OVERGEEST	29	Jelgersma kliniek (Gemeentehuis)	1.237m ²	4.948m ²
	30	Centrum voor Jeugd en Gezin	722m ²	722m ²
	31	-	92m ²	92m ²
	32	-	20m ²	20m ²
		Subtotaal	2.071m ²	5.782m ² BVO
Bestaande bebouwing totaal		20.486m ²	33.230m ² BVO	

Nieuwe Bebouwing	Max Bouwhoogte		Bouwvlak	Capaciteit	
	ENDEGEEST	A	7m	3.000m ²	6.000m ² BVO
B		7m	2.000m ²	4.000m ² BVO	
C		7m goothoogte 10m nokhoogte	500m ²	1.250m ² BVO	
D		7m	2.000m ²	4.000m ² BVO	
+E		7m	305m ²	610m ² BVO	
+F		7m	339m ²	678m ² BVO	
+G		7m	550m ²	1.100m ² BVO	
+H		7m	68m ²	136m ² BVO	
		Subtotaal	8.762m ²	17.774m ² BVO	
OVERGEEST		I	5m	157m ²	157m ² BVO
		J	7m	2.752m ²	5.504m ² BVO
	K	3m goothoogte 5m nokhoogte	2.992m ²	2.992m ² BVO	
	L	8m	2.787m ²	5.574m ² BVO	
	M	4m	1.056m ²	1.056m ² BVO	
	Subtotaal	9744m ²	15.283m ² BVO		
Nieuwe bebouwing totaal		18.506m ²	33.057m ² BVO		
Bebouwing totaal		38.992m ²	66.287m ² BVO		

E. WAARDESTELLING PROGRAMMA

De bebouwing en het gebruik is de occupatielaag die ligt bovenop de onderliggende waarden en is daarvan afhankelijk.

Voor de mogelijke bebouwing en facilitering van functies vormt het nu vigerende bestemmingsplan het vertrekpunt.

In programmatische zin zijn in Oegstgeest en de regio drie ontwikkelingen herkennen:

- Woningbouw voor verschillende doelgroepen: waar onder doorstromers vanuit sociale huur, starters, studenten (internationaal en PhD), ouderen, (jonge) onderzoekers en specifieke woonvormen waaronder maatschappelijke huisvesting.
- Campusbebouwing als aanvulling op het Leiden Bio Science Park. De gemeente Leiden heeft in zijn wensen voor het nieuwe bestemmingsplan van het plangebied vooral aangegeven dit te willen zien aangewend als campus. Het zou kunnen gaan om een 'mind-campus' waar aan het psychische deel van de mens wordt gewerkt zoals een cluster zorg en autisme met ondersteunende faciliteiten (hotel, congrescentrum, horeca in het kasteel) die de positie van het Leiden Bio Science Park versterken.
- Scholen en dan met name internationaal onderwijs, internationale kinderopvang en de Leo Kannerschool.

Bij de finale keuze spelen overwegingen rond de onderliggende waarden in het gebied en economische afwegingen een rol.

5. GEBIEDEN

Samenhangende eenheden

Het gebied is in een aantal samenhangende ruimtelijke eenheden op te delen. Sommige gebieden zijn eenduidig; zoals het Wilhelminapark of het bos, andere zijn meer gevarieerd zoals de Geesterstraatwegen, waar verschillende monumentale tuinen de Geesterstraatwegen begeleiden tot een monumentale route.

Het gaat om:

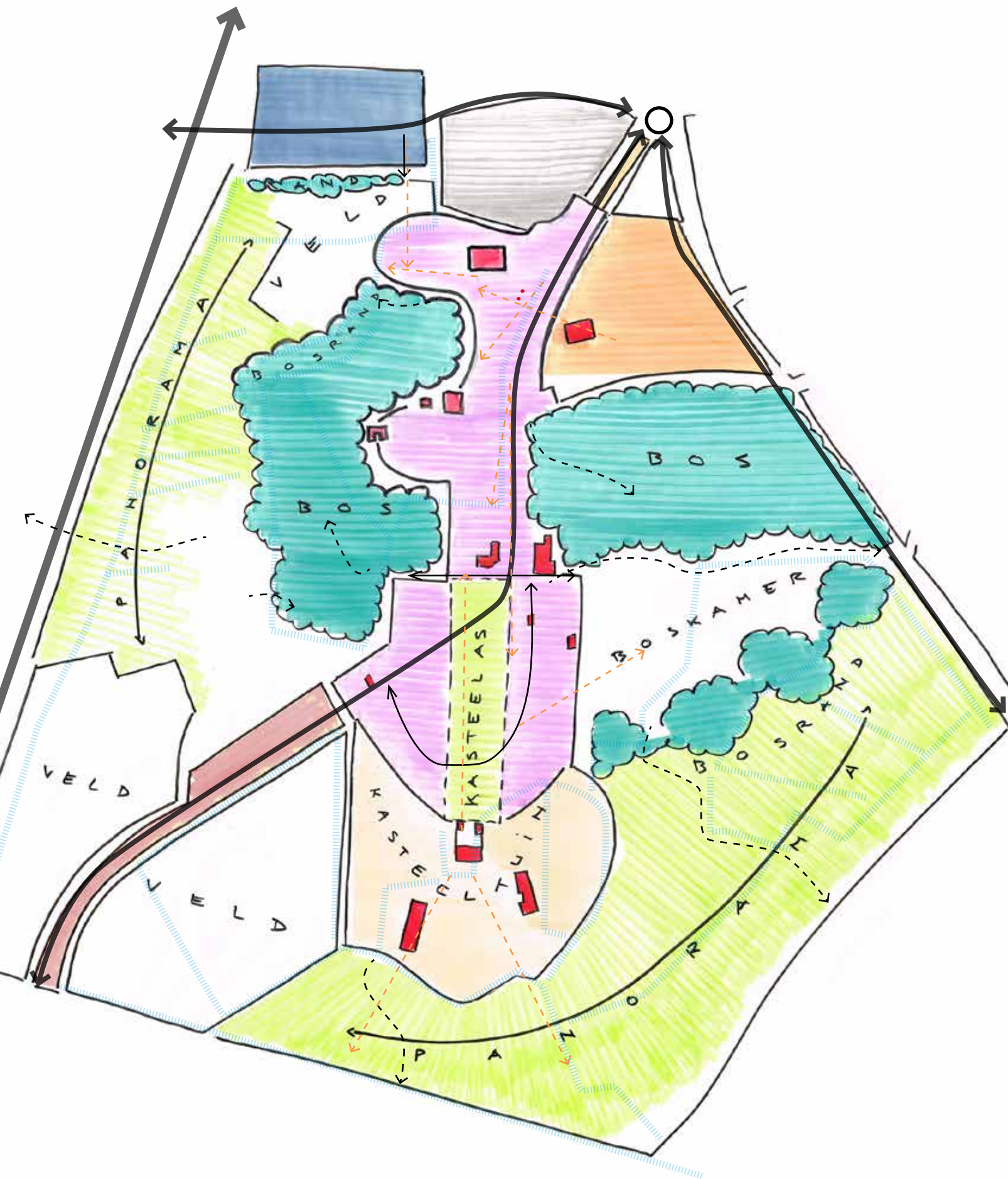
- De Geesterstraatwegen
- De bosgebieden
- De boskamer
- De kasteel-as en tuin
- De velden
- De panorama's

De opgaves binnen de gebieden verschillen, maar zullen ook in de tijd veranderen. De komende periode komt op de gemeente een aantal grote programma's af, waaronder een scholenprogramma, en de Leidse ambitie van een *mindcampus*.

Eigendom

De landschappelijke eenheden en de ontwikkelingsmogelijkheden daarin sluiten niet aan op de eigendomsstructuur. Logischerwijs zijn ook de ambities van de verschillende eigenaren niet landschappelijk georiënteerd maar meer programmatisch. Belangrijkste constatering is dat economische waarde die is ontstaan in de loop van de tijd (veranderingen in het bestemmingsplan) in stand blijft.





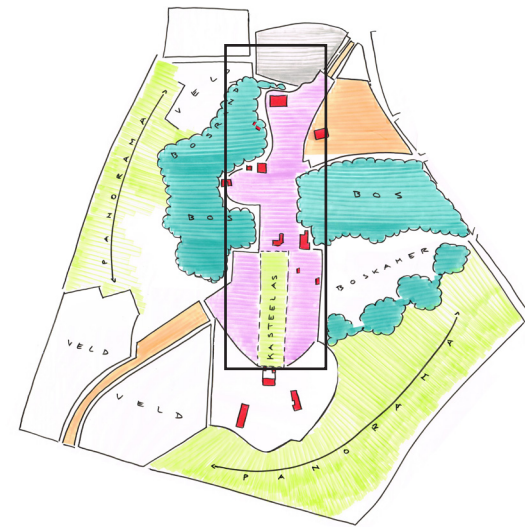
-  samenhangende eenheid Rijnzichtweg
-  samenhangende eenheid Oude Rijnzichtweg
-  samenhangende eenheid Wilhelminapark
-  samenhangende landschapseenheid bos met bosrand en boskamer
-  samenhangende landschapseenheid veenweide met panorama's en bebouwingsvelden
-  Samenhangend profiel Endegeester en Rhijngesterstraatweg op strandwal met monumentale (voor) tuinen en wegsloten
-  Samenhangend profiel Endegeesterstraatweg door veenweidegebied met weilanden en historisch slotenpatroon
-  beeldbepalende bebouwing
-  reguleer automobilititeit in relatie tot gewenst samenhangend (ruimtelijk) profiel
-  (auto) ontsluiting in relatie tot ruimtelijke inrichting
-  versterking toegankelijkheid gebied met langzaamverkeersverbindingen
-  handhaven zicht-doorzicht
-  te handhaven historisch slotenpatroon



SFEER EN BEELDEN
THEMA'S: MONUMENTALE TUIJEN, WEGINRICHTING MET ALLURE, BEELDBEPALENDE GEBOUWEN

GEESTERSTRAATWEGEN

Het voorterrein kan niet los gezien worden van de Endegeesterstraatweg en de bebouwing aan de overzijde (de Julianaschool). Ook de impact op de aanwezige woningen aan de overzijde is onderdeel van de opgave. Nieuwe bebouwing, aanpassen van parkeerlocaties en routing (bijvoorbeeld tweede uitgang kasteellaan) moeten in de context van de gehele Geesterstraatweg worden gezien. De Geesterstraatweg als gebiedsopgave omvat in ieder geval een goede ruimtelijke profilering waar samenhang en continuïteit belangrijke steekwoorden zijn. Doorgaande grasbermen, goede fiets- en voetpaden gecombineerd met de monumentale boomstructuur kan het monumentale karakter van deze plek ondersteunen.





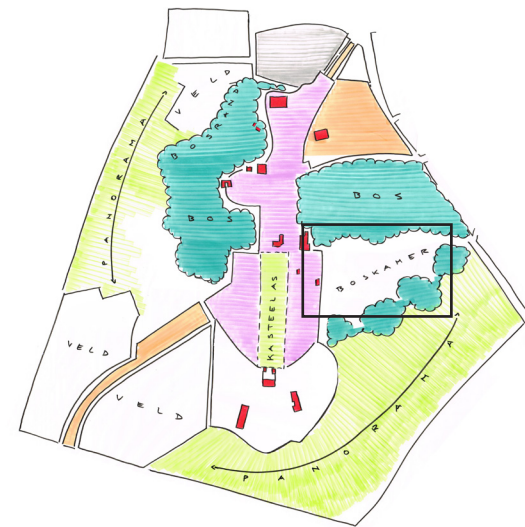
SFEER EN REFERENTIEBEELDEN (uit participatiebijeenkomst)
THEMA'S: ZORG VOOR FLORA EN FAUNA, EXTENSIEF GEBRUIK/ STINSENBEPLANTING/ INFORMELE ROUTES

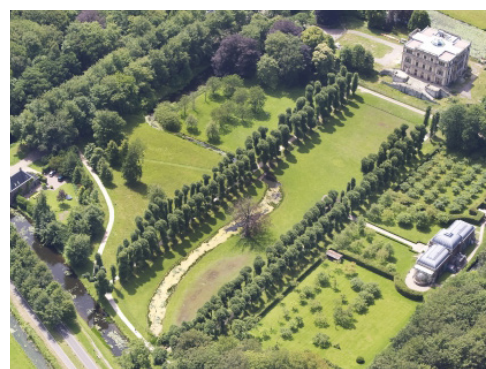
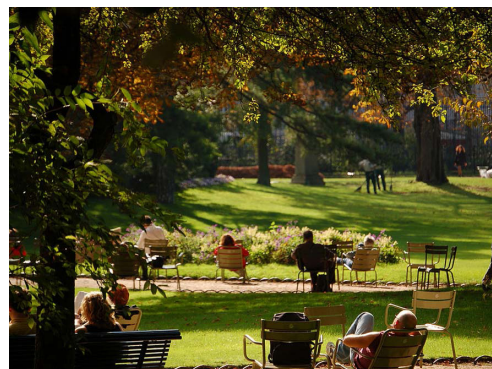


SFEER EN REFERENTIEBEELDEN (uit participatiebijeenkomst)

BOSKAMER

De boskamer is de openruimte tussen het Endegeesterbos en de bosrand van het Landje van Bremmer. Dit omvat de blauwe tram locatie, en de bestaande maatschappelijke gebouwen van GGZ. De Blauwe tram Locatie is nu een ruimtelijke reservering vanuit GGZ Rivierduinen. De ruimtelijke opgave van de Boskamer is van een aantal factoren afhankelijk. Met name de principiële keuze of hier een maatschappelijke functie komt aanvullend aan de reeds aanwezige functies is bepalend. Zo heeft het bestaande autistencentrum specifieke randvoorwaarden. Mocht in de tijd er gekozen worden dat deze functies op een andere locatie een plek kunnen of moeten krijgen dan zou de gehele boskamer een meer woon gerelateerde functie kunnen krijgen. Te allen tijde dient de boskamer als eigen entiteit en samenhangende opgave moeten worden gezien.

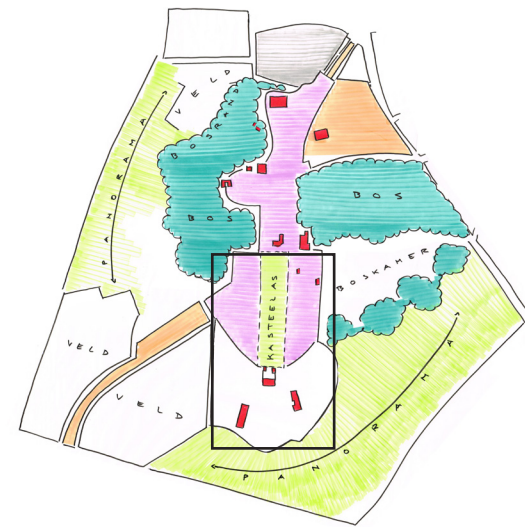




SFEER EN REFERENTIEBEELDEN (uit participatiebijeenkomst)
THEMA'S: LANDGOED, KASTEELTUIN (1821), HISTORISCHE RELICTEN, NIEUWE PASSENDE TOEVOEGINGEN, VERPOZEN, KUNST
EN CULTUUR

KASTEEL-AS EN TUIN

Met het verdwijnen van de paviljoens op het voorterrein is er de kans om het kasteel en het voorterrein weer in oude glorie te herstellen. Dit kan tot uitdrukking komen in bijvoorbeeld een dubbele bomenlaan maar ook door de kasteellaanroute weer meer te relateren aan het kasteel. De tuin rondom het kasteel heeft zeer veel monumentale waarden. Behoud en conservering van de monumentale bomen en objecten staat voorop. Tegelijk zou ook hier de Geest van het oorspronkelijke kasteel weer in ere kunnen worden hersteld met het tuinontwerp uit 1821 als inspiratiebron.

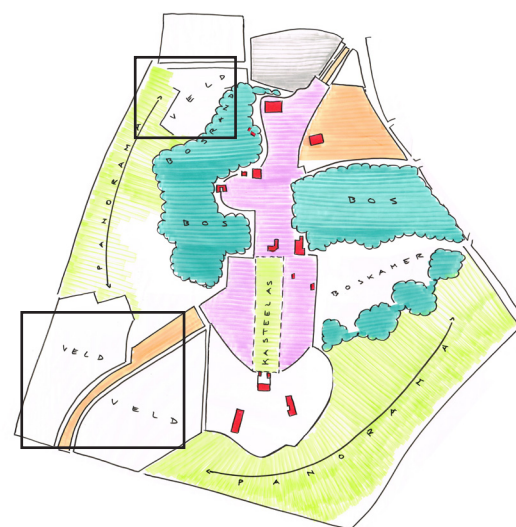




SFEER EN REFERENTIEBEELDEN OVERGEEST (uit participatiebijeenkomst)
THEMA'S: HOUTBOUW, INFORMEEL, COLLECTIEF GROEN, LANGE LIJNEN, KNARREHOF, GEMEENSCHAPSZIN

VELDEN (OVERGEEST)

De velden zijn de gebieden waar de meeste ontwikkeling mogelijk is. Het zijn de gebieden waar Oegstgeest haar vernieuwende programma in samenwerking met LBSP ontwikkelingen kan aansturen. Verdichting, dubbelgrondgebruik, maar ook de parkeeropgave kunnen/ zullen in deze velden een antwoord moeten krijgen. Door het toepassen van gebieds-eigen beplanting zoals populieren en elzensingels kan de karakteristiek worden versterkt en kunnen ze zich meer onderscheiden van de hogere en drogere delen. De ontwikkeling van Overgeest is binnen de velden het meest urgent. Uit de bijeenkomsten is naar voren gekomen dat een informele, collectieve sfeer goed zou passen in dit gedeelte, om zo meer onderscheidend te zijn van de overige woongebieden in Oegstgeest.

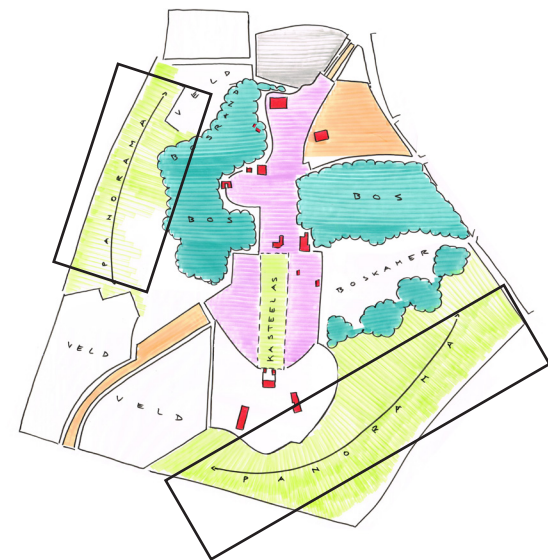




SFEER EN REFERENTIEBEELDEN (uit participatiebijeenkomst)
THEMA'S: graslanden, open ruimtes, samenhang, scherpe overgangen, landgoedbiotoop, paden opgenomen in landschap

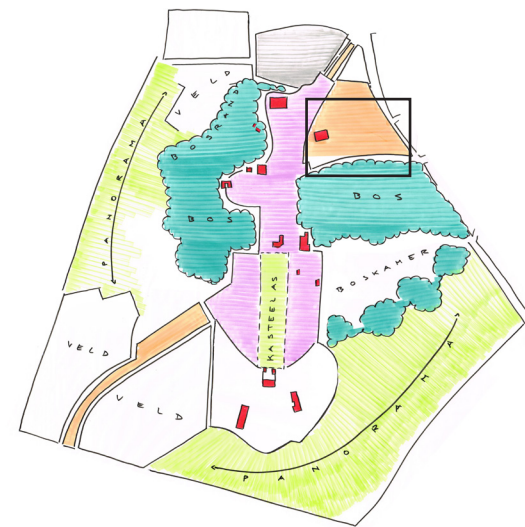
PANORAMA'S

De panorama gebieden zullen vooral moeten worden ontsnipperd (meer doorgaande groene ruimte) en verbonden, zodat een open panorama ontstaat wat de beleving van de landgoederenzone versterkt. De kwekerijlocatie is nu nog als reservering opgenomen. Deze locatie ligt in een zeer gevoelig landschappelijk gebied en is onderdeel van het natuurnetwerk. Vanuit ruimtelijk, cultuurhistorisch en natuuroogpunt is het wenselijk deze reservering op een andere locatie te positioneren.



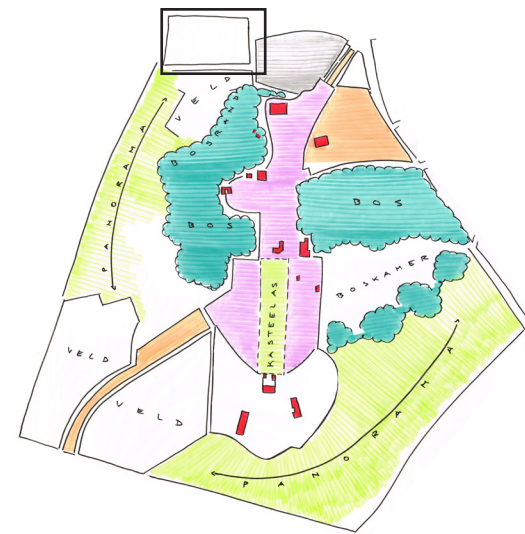
WILHEMINAPARK

Het Wilhelminapark is een samenhangend woongebied waar de straten en pleintjes recent zijn ingericht. Behalve het beheren van de bestaande kwaliteiten zullen er in dit gebied geen grote opgaves zijn.



(OUDE) RIJNZICHTWEG

De Rijnzichtweg als entree van het dorp heeft een belangrijke verkeersfunctie. De ontsluiting van Overgeest, het verkeersprofiel en de omliggende bebouwing zou in samenhang met elkaar moeten worden bekeken. Wat is het laadvermogen van de straat, welke macro-verkeerskundige ingrepen zouden kunnen worden ingezet om het profiel te ontlasten. Ten aanzien van de entree van Overgeest kan onderzocht worden of door verschuiven van de locatie een kruising kan worden bewerkstelligd.





-  Natuurnetwerk
-  Landgoederenzone - biotoop
-  Ruimtelijke kwaliteit in de groene ruimte
-  Stad en land beter verbonden
-  Cultuurhistorische Atlas
-  Cultuurhistorische Atlas
-  Beschermd dorpsgezicht: Begrenzing
-  Beschermd dorpsgezicht: Bosschage
-  Beschermd dorpsgezicht: Beeldbepalende bebouwing
-  Beschermd dorpsgezicht: Laanbeplanting

6. CONCLUSIES & AANBEVELINGEN

Algemeen

Wilhelminapark en Geesten is een bijzonder en waardevol gebied. Gesprekken met de verschillende belanghebbenden in het gebied bevestigen dit beeld. Lang niet iedereen vindt hetzelfde, maar iedereen toont zijn betrokkenheid. De waardering voor het bestaande gaat daarbij in veel gevallen hand in hand met een bepaalde onrust over mogelijke ontwikkelingen. Doel van deze Nota van Uitgangspunten is het benoemen van de samenhang binnen het gebied zodat ontwikkeling niet ad hoc hoeven te worden beoordeeld, maar ingekaderd worden in een groter verband. Met dat doel voor ogen is in deze NvU gewerkt met een verkenning van onderop. Van bodem, naar landschap, naar cultuurhistorie, netwerken en tenslotte de occupatielaag van gebouwen en functies. De lagen geven houvast en sturing.

Als straks de vraag komt welke gebouwen of functies in het gebied een plek kunnen vinden en op welke manier, kan door de lagen methode getoetst worden in welke mate ze bijdragen aan de waarde van de onderlagen, of daarin een bedreiging vormen.

Grote delen van het plangebied worden op dit moment al door bestaand beleid beschermd. Staand beleid

als Natuurnetwerk, beschermd dorpsgezicht etc. zijn randvoorwaardelijk bij ontwikkelingen. Andere delen zijn witte vlekken op de kaart van beschermde ruimtelijk kwaliteiten. In bepaalde gevallen komt dit omdat hier eerder bebouwing heeft gestaan (zoals aan de voorzijde van het kasteel) in andere gevallen omdat het vigerende bestemmingsplan hier bebouwing toestaat (Overgeest, de Kwekerij) of een combinatie van beide (Blauwe Tramlocatie). Deze witte vlekken zijn volgens de gevolgde lagenmethode wel degelijk waardevol. De uitgangspunten en wensen in deze nota geven sturing aan de inkleuring van deze witte vlekken.

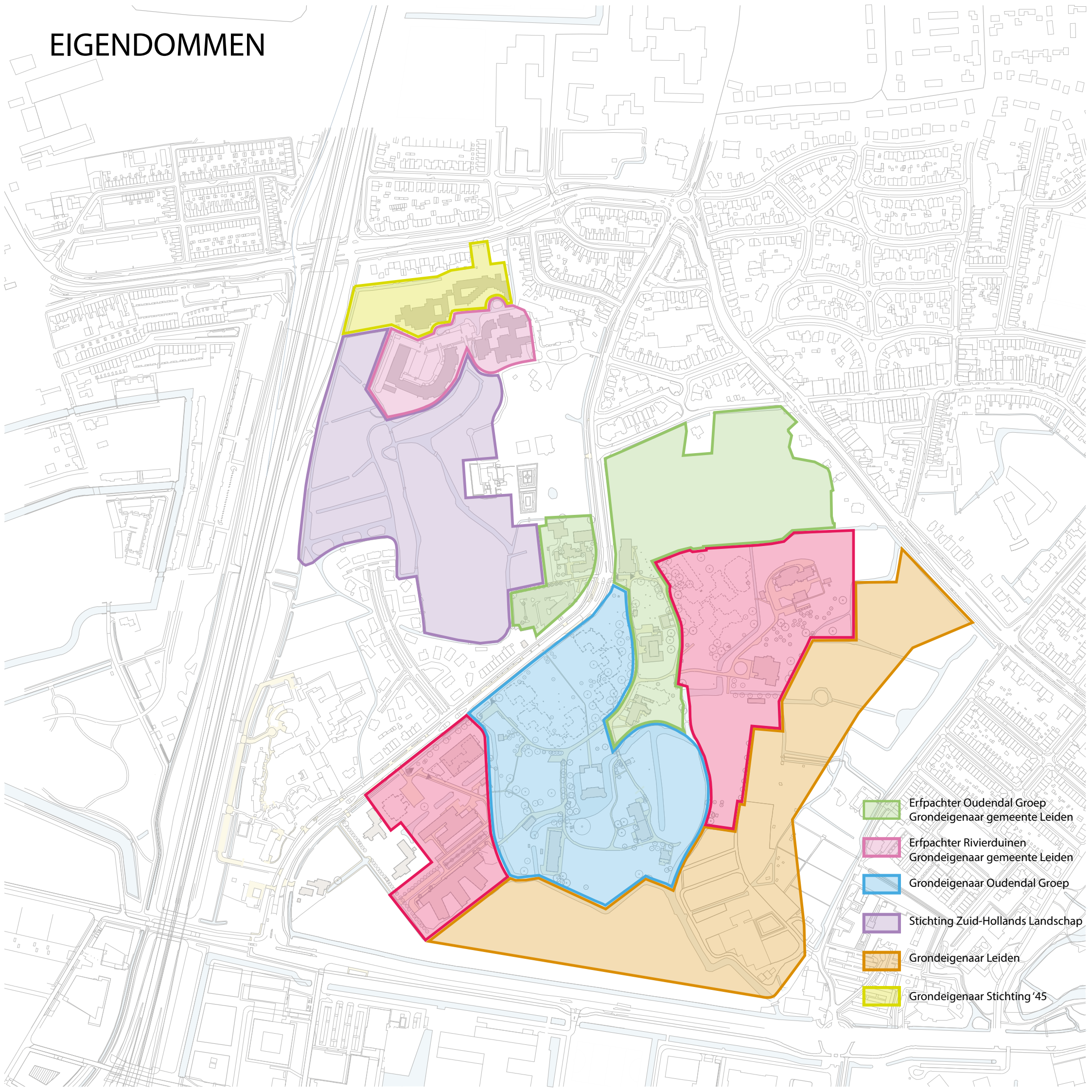
Conclusies

Een belangrijke conclusie voor deze NvU is dat de ondergrond en het landschap de belangrijkste en langstdurende waarden voor het plangebied vertegenwoordigen. En daarmee de belangrijkste sleutel tot samenhang. Behoud en uitbreiding van deze kwaliteiten staat voorop. Hiervoor zijn kansen en mogelijkheden.

Dat gesteld hebbend hoeft verandering in bebouwing en gebruik van het plangebied niet in alle gevallen een bedreiging of een risico te vormen voor de bestaande kwaliteiten. Sterker, toevoegingen kunnen ook een

◀ kaart met alle relevante beleidslagen

EIGENDOMMEN



waarde toename tot gevolg hebben, mits goed ingepast en gebaseerd op de onderliggende lagen. Vaststaand gegeven daarbij is dat het overheersend groene karakter van het gebied alleen in stand kan worden gehouden wanneer de hoeveel bebouwing gelimiteerd is. Ook kan geconcludeerd worden dat de bebouwingmogelijkheden volgens het vigerende bestemmingsplan, qua locatie en omvang in veel gevallen veel schadelijker voor de bestaande waarden is dan mogelijke alternatieven op andere plekken. Voor wat betreft de ontwikkelingsmogelijkheden heeft daarnaast (auto)mobiliteit een bepalende rol. Een laatste conclusie met betrekking tot de samenhang in het plangebied is dat er kansen zijn bij de aanleg en aankleding van verbindingen. Wegen en routes kunnen dragen bij aan de identiteit van een gebied. Zijn ze kwalitatief hoogwaardig, passend bij de omgeving en herkenbaar dan wordt het gebied beter ervaarbaar en dus meer samenhangend. Een stelsel van wandelpaden met een eenduidige inrichting of het landschappelijker inpassen van de Rhijngeesterweg/Endegeeststraatweg als drager van het plangebied zijn hiervan voorbeelden.

Aanbevelingen

Deze nota sluit af met een viertal aanbevelingen. De gelaagde waardestelling voor Wilhelminapark en de Geesten heeft een proces van constructieve participatie mogelijk

gemaakt ondanks de verschillen in belang en opvatting.

De landschappelijke ondergrond is onze common ground. Hanteer deze dus als kwalitatief uitgangspunt en leidend principe voor toekomstige keuzes.

Een tweede aanbeveling is om als kwantitatief vertrekpunt het bestaand bebouwd oppervlak te hanteren (inclusief uitbreidingsmogelijkheden en reserveringen volgens het Bestemmingsplan). Geen nieuwe ruimteclaims dus, maar wel uitwisseling van bebouwd oppervlak (reserveringen) mogelijk maken binnen het gebied.

De derde aanbeveling is om meer sturend te zijn in mobiliteit. Zowel op het gebied van innovatie als op het gebied van ruimtelijke inpassingen.

En, last but not least, de voorzijde van het kasteel. De mogelijke herinrichting van de Rhijngeesterweg/Endegeeststraatweg in combinatie met nieuwe kasteel- as biotoop aan voorzijde van het kasteel brengt het gebied terug naar de basis. Hierin staat het kasteel en zijn landschappelijk inpassing centraal en tilt Wilhelminapark en de Geesten uit ver boven particuliere en plaatselijke belangen. Hier komt al het bijzondere van landschap en cultuurhistorie bij elkaar.

Hier vindt de toekomst een nieuw begin.

De belangrijkste conclusies van de Nota van Uitgangspunten.

- De ondergrond en het landschap vormen de belangrijkste waarden van de plangebieden Endegeest en Overgeest, behoud en waar mogelijk uitbreiding van deze kwaliteiten staat voorop.
- Veranderingen in bebouwing en gebruik hoeven geen bedreiging of een risico te vormen voor de bestaande kwaliteiten.
- Bebouwingsmogelijkheden in Endegeest op grond van het vigerende bestemmingsplan, kunnen qua locatie en omvang mogelijk beter op andere plekken worden gerealiseerd.
- Auto)mobiliteit heeft een sturende rol voor wat betreft de ontwikkelingsmogelijkheden, opdat de automobilititeit op het omringende wegennet beheersbaar blijft.
- De inrichting van wegen en wandelroutes kan bijdragen aan de samenhang tussen de gebieden. Een eenduidige inrichting kan hieraan bijdragen.
- Bebouwing Endegeest: kwantitatief vertrekpunt is het hanteren van bestaand bebouwd oppervlak inclusief de uitbreidingsmogelijkheden en reserveringen volgens het vigerende bestemmingsplan (12%). In de op te stellen gebiedsvisie zal dit percentage zonodig bijgesteld worden wanneer de exacte programmatische invulling duidelijk is.
- Bebouwing Overgeest: aanhelen park Rhijngeest en versterken vrije ligging gemeentehuis, behoud slagenlandschap (smalle stroken) en herstel waterstructuur. Bebouwing in slagenlandschap mogelijk intensiever dan in parklandschap.
- Mogelijkheden programma Endegeest: campusfuncties als aanvulling op het Leiden Bio Science Park en huidige gezondheidszorg: mind-campus met ondersteunende faciliteiten, die het Leiden Bio Science Park versterken en ruimte voor onderwijsfaciliteiten (bijvoorbeeld internationale school en bijzonder onderwijs), afhankelijk van verenigbaarheid met onderliggende waarden.
- Mogelijkheden programma Overgeest: woningbouw voor verschillende doelgroepen, waaronder doorstromers sociale huur, starters, studenten (PhD, ouderen en specifieke woonvormen), mede ter versterking van programma in Endegeest, afhankelijk van verenigbaarheid met onderliggende waarden.