



Vereniging Oud Oegstgeest

College van burgemeester en wethouders
Van de gemeente Oegstgeest
Postbus 1270
2340 BG Oegstgeest

Oegstgeest, 2 mei 2016

Onderwerp: Ontwerpwijzigingsplan Duivenvoordestraat, 2016

Geacht College,

In de digitale Nieuwsbrief van de gemeente Oegstgeest van 23 maart 2016 is aangekondigd dat het 'Ontwerpwijzigingsplan Duivenvoordestraat' met een nieuwe procedure voor de duur van 6 weken ter inzage ligt. De Vereniging Oud Oegstgeest maakt graag van de gelegenheid gebruik om haar zienswijze op dit ontwerpwijzigingsplan in te dienen.

De Vereniging Oud Oegstgeest (VOO) richt zich als vereniging op de ruimtelijke ontwikkelingen in ons dorp en in dat kader op de ruimtelijke ontwerpen, de cultuurhistorie en de archeologie. Het plan dat nu voor de invulling van het ASC-terrein voor ligt is in het bijzonder te beschouwen als invulling van een belangrijk gebied waar bij de komende ruimtelijke ontwikkeling van groot belang is voor de aard en het karakter van Oegstgeest, in het bijzonder voor het oude dorp. De vereniging zal haar visie daarom op meer dan alleen de cultuurhistorie en archeologie geven.

De VOO besteedt in deze zienswijze aandacht aan de volgende onderwerpen:

- Ruimtelijk ontwerp
- Volkshuisvesting
- Duurzaamheid
- Water
- Groen
- Archeologie
- Economische uitvoerbaarheid

Deze onderwerpen bepalen samen de duurzame kwaliteit van de ruimtelijke invulling van het plangebied.

Ruimtelijk ontwerp

Het ontwerpwijzigingsplan Duivenvoordestraat beoogt voor het ASC-terrein de bestemming Sport te wijzigen in de bestemming Wonen, met de intentie 50 woningen te realiseren. Deze verandering is mogelijk op grond van de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingplan 'Oranje Nassau'.

De VOO heeft, gelijk vele Oegstgeestenaren, het sportterrein midden in ons dorp altijd als zeer bijzonder ervaren. Dat nu in de Overveerpolder een sportaccommodatie voor ASC wordt gerealiseerd is voor deze vereniging een zeer welkome ontwikkeling. Het is nu aan anderen om er voor te zorgen, dat de 'lege' plek die straks aan de Duivenvoordestraat overblijft ook weer een nieuw waardevol gebied in ons dorp wordt.

Het terrein aan de Duivenvoordestraat ligt midden in het dorp nabij de Oranje Nassauwijk, de De Kempenaerstraat en het Leidse Hout. Het is een bijzonder en zeer gewaardeerd deel van Oegstgeest. Dit betekent dat er voor de toekomst de opgave ligt om deze waardering te behouden, ook al wordt de invulling volledig anders. Het karakter van de nieuwe ontwikkelingen moet echter in zijn omgeving passen; het gebied mag niet als een 'vreemde eend in de bijt' ontwikkeld worden. De VOO benadrukt daarom dat het ruimtelijk ontwerp, inclusief het stedenbouwkundig ontwerp en het plan voor de woningbouw, bij de nabije omgeving moet passen. Deze omgeving bestaat uit de Juffermanstraat, de Spaargarenstraat, de Emmalaan en iets verder de Terweeweg. In de Welstandsnota 2015 is dit gebied beschreven in de paragraaf over Tuinwijken (gebied 5). Het gebied is gekarakteriseerd met een 'bijzonder welstandsniveau'. Een voor de VOO belangrijke zin in de tekst over Tuinwijken is: 'De waarde van het gebied is vooral gelegen in het samenhangende beeld van de stedenbouwkundige opzet met de zorgvuldig

vormgegeven woningen. De groene voortuinen en het openbare groen versterken dit beeld. De woningen hebben een gedifferentieerde opbouw met nadrukkelijke kappen. Diverse panden en ensembles zijn door hun vorm en positie cultuurhistorisch waardevol.' In de alinea's die volgen zijn de Uitgangspunten genoemd, de welstandscriteria, zijnde ligging, massa, architectonische uitwerking en het gebruik van materiaal en kleur.

De VOO weet dat er op dit moment geen (definitief) bouwplan voorligt, zodat specifieke toetsing op bovenstaande criteria niet mogelijk is. Zij noemt ze nu wel, omdat er bij de verdere ontwikkeling van het stedenbouwkundig plan en later het bouwplan met deze door de gemeente Oegstgeest zelf vastgestelde uitgangspunten en criteria ter dege rekening moet worden gehouden. Als de VOO naar de omgeving kijkt, dan spreekt daaruit een straatbeeld van huizen met 2 verdiepingen en een schuin puntdak, deels met pannen aan de zijkanten, deels aan de voor- en achterzijde. Vaak twee onder één kap, met redelijk ruime tussenruimtes, in de ene straat meer dan in de ander. De woningen zijn gevarieerd, maar wel duidelijk in één soort stijl: variatie in samenhang.

Voor het ASC terrein zijn 50 grondgebonden woningen voorzien. De VOO vraagt of de toegestane hoogte gemeten wordt vanaf de huidige situatie, of wordt dit gedaan nadat het terrein mogelijk is opgehoogd. Bij de laatste situatie zal dit tot een andere (hogere) bebouwing leiden.

De percelen van de woningen zullen niet echt groot zijn, wat betekent dat aan het ruimtelijk ontwerp van het woongebied en de openbare ruimte bijzondere aandacht moet worden besteed. De openbare ruimte is een wezenlijk onderdeel van het gehele gebied en niet slechts een ruimte waar gereden en geparkeerd kan worden. In Oegstgeest bepaalt de openbare ruimte mede de kwaliteit van ons dorp, en dit moet ook in de nieuwe wijk het geval zijn. Volgens de VOO zou in het nu volgende plan een beeldkwaliteitsvisie, dan wel -plan moeten worden opgenomen.

Volkshuisvesting

Het bouwplan voorziet in 50 grondgebonden woningen en 1000 m² ten behoeve van maatschappelijke voorziening voor de huisvesting van dementerende bejaarden (Raad van State, 27 januari 2010). De VOO onderschrijft deze combinatie van woonvoorzieningen, opdat daarmee een meer multifunctioneel karakter mogelijk wordt. In het wijzigingsplan, zie kaart op pagina 8, is een voorbeeld van een ruimtelijke inrichting gegeven. De locatie van de voorziening voor dementerende bejaarden is op de kaart als een 'witte vlek' aangegeven en maakt daarmee geen onderdeel uit van het nu voorliggende plan. Daar dit onderdeel van wezenlijk belang is voor de ruimtelijke uitstraling van het geheel, betreurt de VOO deze scheiding in (deel)ontwikkelingsplannen zeer. Het is nu maar afwachten wat er gaat gebeuren, ook al zal het bouwblok aan de vastgelegde ruimtelijke hoogtematen moeten voldoen.

Duurzaamheid

In Oegstgeest wordt het thema Duurzaamheid veelvuldig genoemd, maar niet altijd passend ingevuld. Niet door de gemeente, niet door ontwikkelaars en ook niet door alle inwoners. Wat niet wil zeggen dat er niet met aandacht voor duurzaamheid wordt gewoond en geleefd.

De invulling van het ASC terrein geeft gemeente, ontwikkelaar, nieuwe bewoners etc. gelegenheid om bij het ontwerp en de inrichting van wijk en woningen specifiek op duurzame zaken te letten. Ook voor de VOO is dit van belang, omdat een duurzame wijk meer toekomstbestendig is dan een wijk waarbij bij aan de invulling geen aandacht aan een goed gebruik van grondstoffen, energie, water, groen en passend verkeer is besteed. Een wijk mét aandacht voor duurzaamheid zal ook meer sociale cohesie kunnen bewerkstelligen, omdat alle inwoners uitgedaagd worden om bij de nadere invulling van hun woning, maar ook in hun leefpatroon daarna hun beste beentje voor te zetten.

De VOO denkt bij een duurzaam ontwerp o.a. aan modern energiegebruik (zonnepanelen), gebruik van duurzame bouwmaterialen en aan een fietsvriendelijke omgeving en bij de nadere invulling aan het beschikbaar stellen van regentonnen, weinig verharding in de particuliere tuinen (Actie Steenbreek) etc. Andere insprekers geven wellicht meer concrete invullingen. En ook kan de gemeente Oegstgeest bij haar eigen taken in het beoordelen van het ontwerp, en bij de vormgeving van de openbare ruimte duurzaamheid prioriteit geven. Ook kan zij bij de aansturing van de projectontwikkelaar aan het bouwplan nadere eisen stellen.

Water

In het oude dorp van Oegstgeest is de waterproblematiek helaas al vele jaren een indringend onderwerp. Veel wateroverlast, veel klachten, veel overleg en gelukkig nu in de laatste jaren de aanleg van voorzieningen die de overlast moeten verdrijven. Het is dus van groot belang, dat bij de ontwikkeling van een nieuw gebied de voorzieningen betreffende grond- en oppervlaktewater vanaf het begin zodanig zijn, dat overlast wordt voorkomen, zowel in het plangebied, als in de wijken er om heen. De VOO vindt het waterthema voor de toekomstige ontwikkelingen heel belangrijk, en daarmee de vraag of de voorziene waterberging voldoende is, en of de nieuwe locatie niet afwatert naar het (mogelijk) lager liggende gebied van de omringende straten. Vanuit het oogpunt van een kwalitatief goede, toekomstbestendige, duurzame woonwijk, vindt de VOO dat er geen twijfel mag bestaan over het antwoord op de vraag of de nieuwe woonwijk 'waterbestendig' is. Deze vraag moet altijd met ja kunnen worden beantwoord, ook al leidt dit tot een groter oppervlak aan sloten en daarmee mogelijk tot één of enkele huizen minder.

Groen

Oegstgeest is een groen dorp, één van de kwaliteiten van ons dorp. De VOO beseft dat groen niet een groot onderdeel van een inbreidingslocatie kan zijn, maar zij vindt dat het minieme veldje wat nu in het plan is opgenomen veel te klein als groene speelvoorziening voor kinderen met nauwelijks ruimte voor bankjes voor ouderen. Voor de toekomstbestendigheid van de woonwijk denkt de VOO aan een ruimte die minstens 2x zo groot is.

Archeologie

Archeologie is in het plangebied geen belangwekkend thema. Maar waarom dit moet betekenen dat het archeologisch onderzoek, dat bij het Wijzigingsplan is gevoegd, nog aangeduid is als concept is de VOO onduidelijk. Is er nog geen definitief onderzoeksrapport? En waarom niet? En welke conclusies en voorstellen zijn of worden daarin geformuleerd? De VOO vindt dat vastgelegd moet worden, dat als er in het gebied iets van archeologische kwaliteit wordt gevonden de bouwer dit aan het betrokken overheidsorgaan moet melden, voordat het bouwproces wordt voortgezet. Dit vereist van dit overheidsorgaan, zijnde de gemeente, wel een actieve opstelling t.a.v. toezicht en handhaving, want het mag natuurlijk niet zo zijn, dat door onachtzaamheid van de bouwer mogelijk waardevolle archeologische elementen verloren gaan.

Economische uitvoerbaarheid

Tot slot nog een enkele zin over de economische uitvoerbaarheid van het plan, één van de criteria waarop de gemeente een plan toetst. Dit onderwerp is voor allen van groot belang, omdat het niet zo mag en kan zijn dat de bouwplannen wel starten, maar – door omstandigheden - niet kunnen worden afgebouwd. De screening van alles en allen die bij het ontwikkel- en bouwtraject betrokken zijn is van wezenlijk belang. Voor alle betrokkenen in directe zin, maar ook voor ons allen vanwege de goede ruimtelijke kwaliteit die wij met zijn allen nastreven.

De Vereniging Oud Oegstgeest verwacht met deze zienswijze een waardevolle inbreng te hebben geleverd in het traject om te komen tot een definitief Wijzigingsplan. Op uw verzoek zal de vereniging haar voorstellen graag mondeling toelichten.

Hoogachtend,

Bernadette Fortuyn-van Lierop
Secretaris VOO

Secretariaat Vereniging Oud Oegstgeest
Bernadette Fortuyn-van Lierop
Willem de Zwijgerlaan 27
2341 EG Oegstgeest
tel. 071-5172909
e-mail: secretaris@oudoegstgeest.nl