



Historische Vereniging Oegstgeest

Erfgoedbescherming sinds 1987

College van B&W van Oegstgeest
Postbus 1270
2340 BG Oegstgeest

Betreft: Zienswijze Ontwerp Omgevingsvisie Oegstgeest
Uw kenmerk: Z/22/757296/307277
Datum: 24 oktober 2022
Kenmerk: HisVO-20221024

Geachte leden van het College,

Namens de Historische Vereniging Oegstgeest, brengen wij een zienswijze uit over de op 6 september 2022 gepubliceerde Ontwerp Omgevingsvisie voor Oegstgeest.

Leeswijzer

Deze zienswijze behandelt onder meer aspecten waarover onze Historische Vereniging ook al eerder zijn mening heeft gegeven. Zowel aan de voorkant met onze bijdrage aan het debat¹ als later in het participatieproces. Dit betekent in de praktijk dat we in enkele gevallen dezelfde vragen stellen omdat beantwoording op onze eerdere zienswijze(n) helaas is uitgebleven.

Inhoudelijk becommentariëren we eerst de Ambitiekaarten en vervolgens de teksten uit de Visie, in volgorde van de hoofdstukken.

We noteren hier graag de toezegging van de wethouder Ruimte en Wonen, in ons recente gesprek op 6 oktober, om met ons de totale lijst van bouwplannen, hun fasering en omvang samen door te spreken. Op dit moment dat we deze zienswijze moeten indienen voor de deadline, zijn we - vanuit onze doelstelling van het bewaken van een groen en open dorp- niet gerust op het overweldigende totaalplaatje, wat we onderstaand illustreren.

Wij vragen uw college om verwerking van onze zienswijze in de Omgevingsvisie, c.q. beantwoording van een aantal vragen.

¹ Input aan het debat in de vorm van een powerpoint presentatie van mei 2021 en onze reactie op 9 mei 2022 op de zgn. "ambitiekaarten", een voorloper van deze Omgevingsvisie.



Historische Vereniging Oegstgeest

Erfgoedbescherming sinds 1987

1. Algemeen aanduidingen op de Ambitiekaarten

De omgevingsvisie bevat een beschrijving van de hoofdlijnen van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Wij missen daarbij gradaties. Zo zijn verschillende gebieden in Oegstgeest bijzonder waardevol en andere gebieden minder. Als alles waardevol en belangrijk gevonden wordt verliest dat zeggingskracht. Graag zien wij aangeduid welke gebieden dermate waardevol zijn dat aantasting uitgesloten moet zijn. Wij denken bijvoorbeeld aan de verschillende landgoederen, kastelen en de drie erfgoedlijnen (Limes, Trekvaarten en Landgoederen).

2. Verschil tussen Rijksbeschermd - en Gemeentelijk beschermd dorpsgezicht, soms onjuiste aanduidingen (op Ambitiekaart 01)

Onze Vereniging vindt mede vanwege de (grote) verschillen tussen Rijks- en Gemeentelijk beschermd gebied dat dit onderscheid op de kaart dient te worden aangegeven. Zo kennen we formeel het Rijksbeschermd dorpsgezicht Wilhelminapark en Geesten naast het Gemeentelijk beschermd dorpsgezicht Oranjewijk en het Gemeentelijk beschermd dorpsgezicht Kerkbuurt.

Als onjuist geldt het ontbreken van de vermelding op de Ambitiekaart 01 het in par. 4.8 benoemde beschermd dorpsgezicht van de Dorpsstraat. Ook de grens van het beschermd dorpsgezicht langs de Terweeweg dient opgeschoven te worden tot het midden van de Juffermansstraat. Op kaart 01 blijkt ook de legenda niet compleet. De bruine aanduiding die op de locatie van het Dorpscentrum duidt, wordt niet toegelicht.

3. Neven groenstructuren (op Ambitiekaart 01)

De karakteristieke (bewust ontworpen) openbare ruimte van de Parkwijk Oranje-Nassau bestaat uit plantsoenen, verbonden door lanen met aan weerszijden bomen. Dit komt nu geheel niet tot uiting op de kaart 'groenstructuren'.

4. Zoekgebieden en ontwikkellocaties woningen (op Ambitiekaart 02)

We missen een analyse onder de beschreven behoefte aan woningen. Waarop zijn de impliciet bedoelde aantallen woningen gebaseerd. We verzetten ons expliciet tegen dit element van de visie, dat de deur nadrukkelijk opent voor nieuwbouw op meer dan 15 locaties met in totaal "zoekgebieden" voor aantallen die zouden kunnen oplopen tot ca. 1800(+) wooneenheden. Wij dragen als vereniging al enige jaren consequent uit, dat Oegstgeest de afgelopen periode aanzienlijk heeft bijgedragen aan de regionale behoefte aan woningen door de bouw van onder andere de wijken Poelgeest en Nieuw-Rhijnggeest. Let wel: regionale behoefte. Oegstgeest heeft een forse bijdrage geleverd; nu mag er beroep gedaan worden op andere gemeenten zodat in Oegstgeest dan minder woningen zouden worden gerealiseerd.

De aangegeven woningbouwlocaties herkennen wij grotendeels en enkele kunnen zeker worden ingepast, mits binnen de kaders dat ze voldoen aan



Historische Vereniging Oegstgeest

Erfgoedbescherming sinds 1987

de eisen van het dorpskarakter. Dit impliceert dat ze slechts bij uitzondering hoger dan 2 lagen plus kap zouden mogen worden. Dit zou goed kunnen passen bij een locatie als Kamsteeg Geversstraat.

Onze vraagtekens zetten wij met name bij:

- 4.1 het bouwprogramma van 190 woningen dat nodig zou zijn voor het "verkabelen" van de hoogspanningsleiding (par. 2.2.), omdat inbreuk wordt gedaan op de resterende schaarse "groene en open" ruimtes op en naast het tracé van de huidige leiding. Het plan spant het paard achter de wagen: op zoek naar een versterking van de ruimtelijke kwaliteit door de leidingstraat uit het gezichtsveld te willen halen, offert het plan diezelfde kwaliteit door op meerdere locaties 190 woningen te vergunnen;
- 4.2 aan de Almondeweg maakt het plan gelegenheid voor -naar verluidt- ca. 160-190 woningen (gestapeld en grondgebonden). Wij wijzen deze massale bebouwing daar af i.v.m. het ontbreken van verkeerscapaciteit op de ontsluitingswegen; de beschermde status van de Dorpsstraat laat geen massale autobewegingen toe en de beide andere opties Haarlemmerstraatweg en Almondeweg -Oegstgeesterweg naar Rijnsburg evenmin;
- 4.3 de vermelde woningbouw mogelijkheid bij de Flora veiling (par 4.13), die twee verschillende locaties omvat: zowel aan de west- als oostzijde van de Rijnsburgerweg zijn (zeer) grote oppervlakten geïndiceerd;

Tenslotte is het storend, dat het plan niet eerlijk meldt, dat er zowel in het plan Endegeest (150 zorgwoningen, zie onder) en plan Nieuw-Rhijngest zuid nog 300 studentenwoningen en 500 andere woningen al bestemd zijn. De gemiddelde burger zal het plan zien als "wat verandert er ten opzichte van wat ik nu ken". Door de impact van al besloten ontwikkelingen überhaupt niet zichtbaar te maken, wordt het vertrouwen tussen burger en gemeente niet verbeterd, wat de nieuwe coalitie toch stellig van plan was?

Het onderliggende probleem zit dieper: omdat er in de visie weinig tot geen keuzes worden gemaakt over zaken die de opstellers NIET willen, heeft de visie regelmatig het karakter van een opsomming van schijnbaar positieve ambities, die indien tezamen concreet geprojecteerd op één plek niet verenigbaar blijken te zijn. En omdat er op zoveel plekken nieuwe, grotere of hogere "rode" contouren worden toegelaten, kan de ondertitel van de Visie ("rood voor rood") niet zonder meer in stand blijven.

5. **Zorgwoningen** (op Ambitiekaart 02)

Op Ambitiekaart 02 staat in de legenda voor de roze cirkels vermeld: "Meest kansrijke gebied voor zelfstandige zorgwoningen". In combinatie met hetgeen in par. 5.4 onder het hoofdje "omgevingsvergunning" staat vermeld, biedt dit voor de burger te weinig houvast waar wel of niet ontwikkeld zou kunnen worden.

Onze vereniging is niet tegen de komst van zorgwoningen als zodanig.

www.historischeverenigingoegstgeest.nl

Postadres: Martinus Houuttuynhof 63, 2341 PP Oegstgeest

Mail: secretaris@historischeverenigingoegstgeest.nl

IBAN NL52 ABNA 0566 9415 38 - KvK 40447394



Maar het zou de visie aan kracht laten winnen, als de opstellers een onderbouwd aantal zouden durven noemen en die wens zouden durven koppelen aan bijvoorbeeld twee locaties. Dit is uiteraard niet los te zien van onze zorg over het totale aantal woningen, zorg en andere. Zoals het nu op de kaart 02 is verbeeld, is het hek van de dam.

6. Functies Almondehoeve locatie (zie Ambitiekarten 1 t/m 4)

De functie op Ambitiekart 01: Hoofdgroenstructuur

De functie op Ambitiekart 02: Mogelijke ontwikkeling wonen

De functie op Ambitiekart 03: "Verbonden met de toekomst" → X

De functie op Ambitiekart 04: Dorpsrandzone ⁽²⁾

U begrijpt dat deze verschillende aanduidingen voor een en hetzelfde gebied niet mogelijk zijn.

7. Ontbreken Erfgoed en Erfgoedlijnen op Ambitiekarten (par 2.1)

De beschreven erfgoedlijnen in deze paragraaf dienen onzes inziens opgenomen te worden op een van de Ambitiekarten vanwege met name de historische betekenis. Verder stellen we voor, om expliciet te maken dat de lijst van ruim 100 monumenten, waar de Erfgoednota onder andere over waakt, maatgevend is voor de bescherming van deze monumenten. En dat de legenda "behouden en koesteren van rijks- en gemeentemonumenten" op de kaart 01 wel een illustratie is, maar niet limitatief is vermeld.

8. Opname Oud-Poelgeest in Landgoederenzone (par 4.1)

Het is naar onze mening van belang de Landgoederenzone op een van de Ambitietekeningen aan te geven.

9. Historische tuinen en plantsoenen (par 4.1)

Wij missen dit op de diverse bijgevoegde Ambitiekarten, waarmee de relevantie van die historische tuinen en plantsoenen niet duidelijk is.

10. Molenbiotoop (par 4.1)

Onder Ambities 01 schrijft u dat u de molenbiotoop wilt respecteren. Graag vernemen wij uw visie op de molenbiotoop van de Oudenhofmolen in het Irispark en molen 't Poeltje in Teylingen doch vlakbij Poelgeest.

11. Gebruik Haarlemmertrekvaart

Onze vereniging vraagt om uitleg hoe het gesuggereerde recreatief gebruik van de oevers van de Haarlemmertrekvaart te verenigen is met de beschermwaardige historische betekenis van deze vaart voor het vervoer van goederen vanaf de 17^e eeuw.

² groen, recreatie, voorzieningen, wonen



12. Meervoudig ruimtegebruik Elsgeesterpolder (par. 4.6)

In de toelichting op Ambitiekaart 03 wordt in par 4.6 waarschijnlijk per ongeluk gesuggereerd, dat in die polder (immers onderdeel van het buitengebied) meervoudig ruimtegebruik mogelijk zou zijn waaronder zonnepanelen. Dit is in tegenspraak met par. 4.1 waar letterlijk staat dat zonnepanelen in de Elsgeesterpolder niet gewenst zijn.

13. Grenskwesties

Het valt ons op dat er bij de kaarten ook over de gemeentegrens wordt gekeken. Er wordt 'buiten de lijntjes gekleurd'. Wij menen dat dat geen probleem is, sterker nog: het is wenselijk en noodzakelijk. Denk bijvoorbeeld aan het Landje van Bremmer (groen houden), de Maredijk (de oudste verbindingroute tussen Oegstgeest en Leiden) en de Klaas Hennepoelpolder.

14. Onvoorziene ontwikkelingen

Cruciaal vinden wij de vraag hoe omgegaan wordt bij ontwikkelingen die nu niet voorzien zijn. U schetst daarbij de zogenaamde 'Leidende Principes' voor situaties waarbij afwijking van het omgevingsplan gevraagd wordt. U noemt dat een ontwikkeling dan dient in te spelen op bestaande landschappelijke-, erfgoed- en stedenbouwkundige- waarden. Onze vraag is: waar worden die waarden expliciet beschreven? Die waarden zouden immers verifieerbaar en toetsbaar moeten zijn. Zeker omdat de praktijk leert dat ze verschillend worden uitgelegd. Ook noemt u dat een ontwikkeling dient aan te sluiten op bestaande hoogtes, geleding, oriëntatie, schaal en karakter. Mooi, maar wij zien dat daarvan weer kan worden afgeweken. Er moet dan sprake zijn van een 'ruimtelijke aanleiding' en dit een 'aantoonbaar objectieve kwaliteitsverbetering van de ruimtelijke structuur' tot gevolg heeft. Graag zien wij dat nader gepreciseerd. Wat is een 'ruimtelijke aanleiding' en hoe gaat u de kwaliteitsverbetering van de ruimtelijke structuur objectief meten en berekenen? Ook zijn wij benieuwd wat de rol van omwonenden, belangengroepen en de gemeenteraad wordt in dergelijke situaties. De gemeenteraad stelt immers t.z.t. een Omgevingsplan vast maar voor aanvragen om een omgevingsvergunning die in strijd zijn met dat Omgevingsplan is straks na de inwerkingtreding van de Omgevingswet geen instemming van de gemeenteraad nodig. De gemeenteraad adviseert dan het college van B&W. Welke rol voorziet u in dergelijke situaties voor omwonenden en belangengroepen zoals onze vereniging?



15. Van Omgevingsvisie naar Programma en tot slot naar Omgevingsplan (par. 5.4).

Wij zouden graag inzicht krijgen in het proces hoe de Omgevingsvisie vertaald wordt in een Programma en in het Omgevingsplan. Deze Omgevingsvisie is immers 'slechts' één schakel in de beleidscyclus van de gemeenteraad. Kan een beeld geschetst worden van het Programma en de uitvoerbaarheid daarvan mede in het licht van financiële haalbaarheid. Hoofdstuk 5.5 schetst weliswaar het verhaal van kosten, maar vaak zal de gemeente de kosten van de uitvoering van ruimtelijk beleid uit eigen zak moeten betalen. Aan mooie visies hebben we niet zo veel als ze niet uitgevoerd kunnen worden.

Te denken valt hierbij als voorbeeld de beschreven aanpak van groenvoorzieningen, koppelingen van gebieden zoals de Elsgeesterpolder vanuit de Boeg en de extra ontsluiting van de Klinkenbergerplas over het Oegstgeester kanaal.

Wij pleiten ervoor om deze concreet benoemde voorzieningen pas in dit document in te brengen als zij globaal financieel haalbaar blijken te zijn.

Afschrift sturen we aan de leden van de gemeenteraad.

Met vriendelijke groet,

Historische Vereniging Oegstgeest

Rob Sturm
Voorzitter