Beeldkwaliteitplan
de Geesten

4 juni 2021

Gemeente Oegstgeest

INHOUD

1. Inleiding **6**
1.1 Aanleiding 6
1.2 Wettelijk Kader 6
1.3 Werkwijze 7

2. Welstandsnota **8**
2.1 Algemeen 8
2.2 Welstand op hoofdlijnen 10
2.3 Algemene criteria 11
2.4 Wilhelminapark en Geesten 12

3. Beeldkwaliteitplan en aanvullende welstandscriteria **15**
3.1 Concept 15
3.2 Gebiedsvisie 17
3.3 Architectonische ensembles 19
3.4 Deelgebieden 21

3.5 Julianaschool/Leo Kannerschool 23
3.6 Ondersteunende bebouwing Landgoed Endegeest 27
3.7 A44-zone Gespecialiseerde (jeugd)-zorg 35
3.8 Blauwe-Tramlocatie 39
3.9 Diverse uitbreidingen 43

3.10 Algemene criteria 46
Parkeren 46
Erfscheidingen 48

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

Dit beeldkwaliteitplan heeft betrekking op de nieuwe bebouwing in Oegstgeest de Geesten, met uitzondering van Overgeest. Het uitgangspunt voor dit beeldkwaliteitplan is de Gebiedsvisie de Geesten (d.d. 20 mei 2021). Verder zijn in het bestemmingsplan (bouw) regels opgesteld waar de toekomstige bebouwing voor de Geesten aan moet voldoen. Ten aanzien van de aanvullende gebiedsgerichte welstandscriteria (hoofdstuk 3) geldt dat in alle gevallen het Bestemmingsplan leidend is. Zo mag bijvoorbeeld de bouwmassa niet de maximale bouwenvelop uit het bestemmingsplan overschrijden.

De welstandscriteria zijn opgesteld ten behoeve van het uiterlijk en de onderlinge samenhang van de bebouwing. Via deze criteria wordt er gestuurd op ruimtelijke kwaliteit. Deze welstandsbeoordeling vindt enerzijds plaats aan de hand van criteria uit de gemeentelijke Welstandsnota (versie 'herziening' 2015) en anderzijds aan de hand van het voorliggend beeldkwaliteitplan. De welstandsbeoordeling is gekoppeld aan bepaalde in de Welstandsnota vastgelegde gebieden en hun kenmerken. Het gebied Endegeest in de Geesten valt onder deelgebied 3 (Wilhelminapark en Geesten). In hoofdstuk 2 worden de welstandscriteria uit de Welstandsnota opgesomd. Vanwege de bijzondere waarde van het gebied worden in hoofdstuk 3 aanvullende welstandscriteria gegeven, waaraan nieuwe bebouwing moet voldoen en passend bij de uitgangspunten voor dit gebied.

Dit beeldkwaliteitplan geeft opdrachtgevers, ontwerpers en bouwers, vooraf informatie waaraan bouwplannen moeten voldoen en beoogt een inspiratiebron zijn om een hoge kwaliteit te realiseren.

1.2 Wettelijk Kader

Er zijn vier (wettelijk verplichte) college adviescommissies (monumentencommissie, adviesraad sociaal domein, welstandscommissie en bezwarencommissie). Deze commissies adviseren gevraagd en ongevraagd aan het college van burgemeesters en wethouders. Bij de gemeentelijke toets van aanvragen voor een omgevingsvergunning voor nieuwe bebouwing in Endegeest zijn twee adviescommissies van belang: de monumentencommissie en de welstandscommissie. Verder zijn in Oegstgeest ook deskundigen binnen verschillende adviesdomeinen actief: in informele netwerken worden informatie, kennis en kunde uitgewisseld. Deze commissies zijn zelfstandig en hebben meer autonomie t.a.v. taken, werkwijze en samenstelling. Binnen deze adviesdomeinen zijn de volgende adviescommissies actief: adviescommissie groen en natuur, platform voor kunst, cultuur en erfgoed en de Oegstgeester sportfederatie. De adviescommissies voor groen en natuur en voor (kunst, cultuur en) erfgoed zijn van belang bij ontwikkelingen in Endegeest. Het voorliggende beeldkwaliteitplan heeft enkel als doel een toetsingskader te bieden voor de beoordeling door de welstandscommissie

In 2015 is voor de gemeente Oegstgeest een herziene versie van de Welstandsnota vastgesteld. De welstandsbeoordeling voor Oegstgeest wordt verzorgd door Vereniging Dorp, Stad en Land. Namens de gemeente Oegstgeest is vanuit Vereniging Dorp, Stad en Land een welstandsgedelegeerde aangesteld. Deze heeft als taak alle aanvragen voor een omgevingsvergunning te beoordelen op redelijke eisen van welstand, zowel op zichzelf als in relatie tot de omgeving en de verwachte ontwikkelingen daarin.

Binnen de Welstandsnota wordt extra aandacht gevraagd voor grotere herontwikkelingsprojecten. De welstandsnota bevat echter geen welstandscriteria voor dit soort projecten die de bestaande functionaliteit, ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken. Dergelijke welstandscriteria kunnen niet worden opgesteld zonder dat er een concrete gebiedsvisie aan ten grondslag ligt (Gebiedsvisie de Geesten, d.d. 20-5-2021). Het opstellen van welstandscriteria voor (her)ontwikkelingsprojecten kan een onderdeel zijn van de stedenbouwkundige planvoorbereiding. De criteria worden in dat geval opgesteld door de gemeente of in overleg met de commissie. De gemeenteraad stelt de welstandscriteria vervolgens vast ter aanvulling op de welstandsnota, waarbij de inspraak gekoppeld kan worden aan de inspraakregeling bij de stedenbouwkundige planvoorbereiding. Het plangebied is voorts in de huidige Welstandsnota aangemerkt als "beschermd dorpsgezicht". En aangezien het een (her)ontwikkelingsproject betreft, is volgens het beoordelingsschema bij de Welstandsnota ook om die reden een aanvullend beeldkwaliteitplan nodig.

Dit beeldkwaliteitplan fungeert derhalve als gebiedsgericht welstandskader voor dit specifieke plangebied, en is daarmee een aanvulling op de Welstandsnota. Voor de overige aspecten (algemene criteria, reclamecriteria etc.) blijft de huidige Welstandsnota van toepassing.

Beoordelingsschema welstandsnota Oegstgeest 2015

	VERGUNNINGVRIJ	KLEIN BOUWWERK	GROTER BOUWWERK	GROOTSCHALIG PLAN
	• Bouwactiviteit voldoet aan voorwaarden vergunningvrij bouwen van rijkswege	• Objecten zoals aanbouwen, bijgebouwen, gevelwijzigingen, dakkapellen, bijgebouwen, erfafschedingen, dakramen, installaties, rolluiken, woonarken, reclame	• Grotere verbouwing van of aanbouw aan een bestaand gebouw • Nieuwbouw binnen de bestaande structuur van het gebied	• Nieuwbouw die de bestaande structuur van het gebied doorbreekt • Herstructurering
Welstandsniveau REGULIER	Geen welstandstoets vooraf Voor excessen toetsing achteraf door welstandscommissie	Ambtelijke toets • Standaardplannen en basiscriteria voor objecten • In overige gevallen en bij twijfel aan toepasbaarheid toets door welstandscommissie aan de hand van onder meer de gebiedscriteria	Toets welstandscommissie • Gebiedscriteria	Toets welstandscommissie • Gebiedscriteria en algemene criteria • Beeldkwaliteitplan
Welstandsniveau BIJZONDER	Geen welstandstoets vooraf Voor excessen toetsing achteraf door welstandscommissie	Toets welstandscommissie • Welstandscriteria objecten • Bij twijfel aan toepasbaarheid van deze criteria toets aan de hand van onder meer de gebiedscriteria	Toets welstandscommissie • Gebiedscriteria	Toets welstandscommissie • Gebiedscriteria en algemene criteria • Beeldkwaliteitplan
Welstandsniveau BESCHERMD	Geen welstandstoets vooraf Voor excessen toetsing achteraf door welstandscommissie	Toets welstandscommissie • Welstandscriteria objecten • Bij twijfel aan toepasbaarheid van deze criteria toets aan de hand van onder meer de gebiedscriteria	Toets welstandscommissie • Gebiedscriteria	Toets welstandscommissie • Gebiedscriteria en algemene criteria • Beeldkwaliteitplan

1.3 Werkwijze

De vergaderingen van de welstandscommissie worden in principe eens in de twee weken op maandagochtend op het gemeentehuis gehouden. Initiatiefnemers kunnen een eerste idee of een al verder uitgewerkt bouwplan voor een pré-advies agenderen ter bespreking met de welstandsgedelegeerde. Dan kan een inschatting gemaakt worden of de plannen binnen de uitgangspunten van dit beeldkwaliteitplan passen. Uiteraard is dit onderdeel vrijblijvend.
Bij de uiteindelijke aanvraag omgevingsvergunning zal altijd een formele welstandstoets plaatsvinden.

2. Welstandsnota

2.1 Algemeen

De gemeente Oegstgeest heeft sinds 2004 een welstandsnota zoals aangegeven in de Woningwet en is eerder herzien in 2009. Met de herziening van 2015 wil de gemeente het welstandsbeleid actualiseren naar aanleiding van nieuwe ontwikkelingen, veranderingen in de wetgeving en ervaring met de uitvoering van het welstandstoezicht. Doel van de welstandstoets is het behartigen van het publieke belang door de lokale overheid, waarbij de individuele vrijheid van de burger of ondernemer wordt afgewogen tegen het aanzien van hun omgeving als algemene waarde. Met de verschijningsvorm van een bouwwerk wordt iedere voorbijganger geconfronteerd. Het beleid is opgesteld vanuit de gedachte, dat welstand een bijdrage levert aan de totstandkoming en het beheer van een aantrekkelijke bebouwde omgeving.

Doel van het welstandsbeleid is het welstandstoezicht onder woorden te brengen en op een effectieve en controleerbare wijze in te richten. Daarbij is het van belang aanvragers door middel van de welstandsnota van tevoren op de hoogte te stellen van de aspecten die een rol spelen bij de welstandsbeoordeling. De nota is het afwegingskader en bevat de criteria, die worden gebruikt bij de beoordeling op redelijke eisen van welstand. Het welstandsbeleid geeft de gemeente de mogelijkheid om cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden een rol te geven bij de ontwikkeling en beoordeling van bouwplannen.

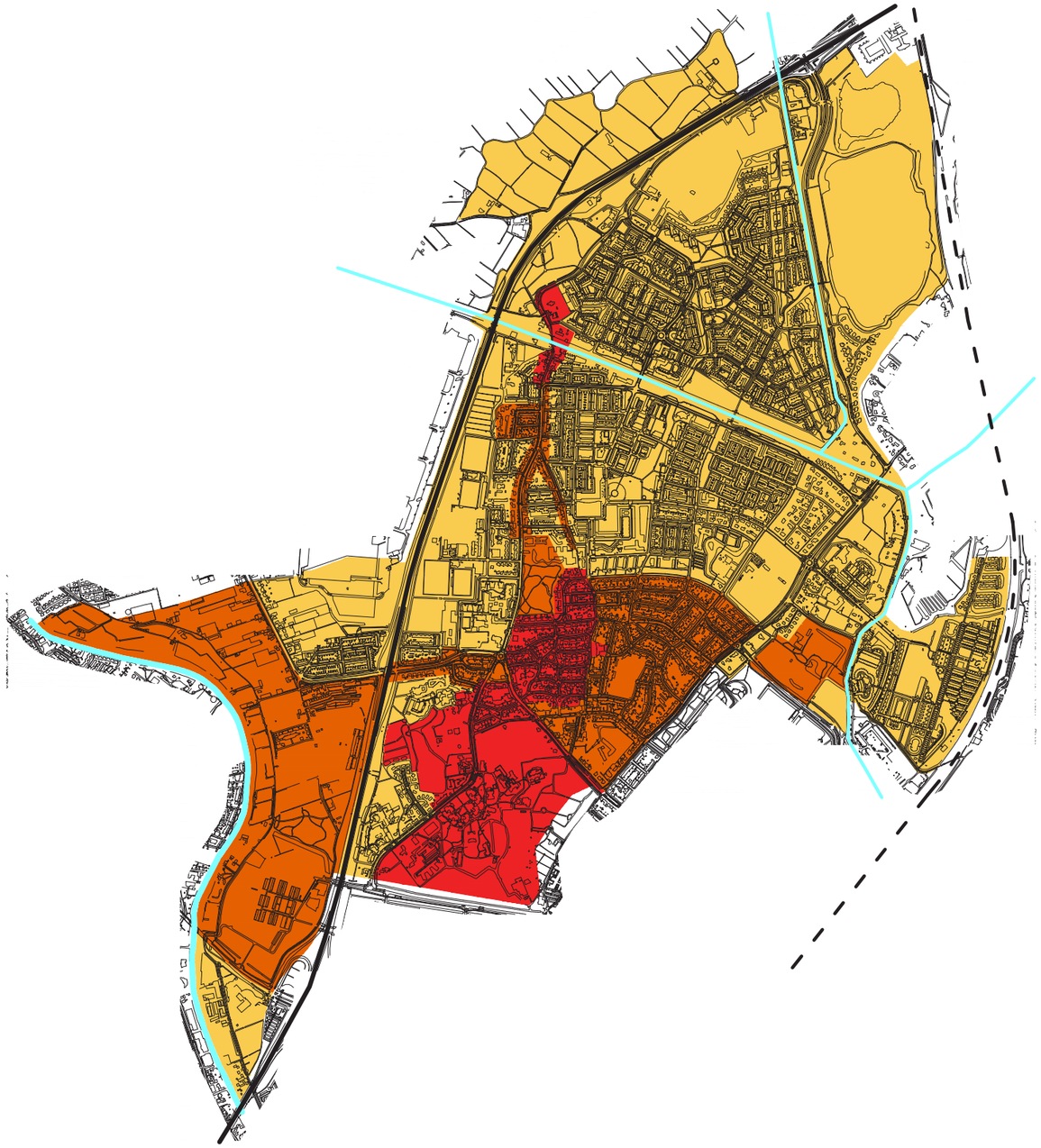
Oegstgeest zoekt naar een evenwicht tussen de bouwmogelijkheden voor burgers en bedrijven enerzijds en het aanzien van de gemeente anderzijds. In de Rijksbeschermde en gemeentelijke dorpsgezichten, langs enkele beeldbepalende linten en bij nieuwe ontwikkelingen is een hoge beeldkwaliteit uitgangspunt en moet welstand bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit. Voor de meeste woongebieden en bedrijventerreinen wil de gemeente zich wat betreft welstand terughoudend opstellen en waar mogelijk ruimte laten voor particulier initiatief.

In hoofdstuk 2 zijn de relevante hoofdstukken en richtlijnen uit het document "Welstand Oegstgeest" (versie herziening 2015) overgenomen

Welstandsniveaus

Niveaus

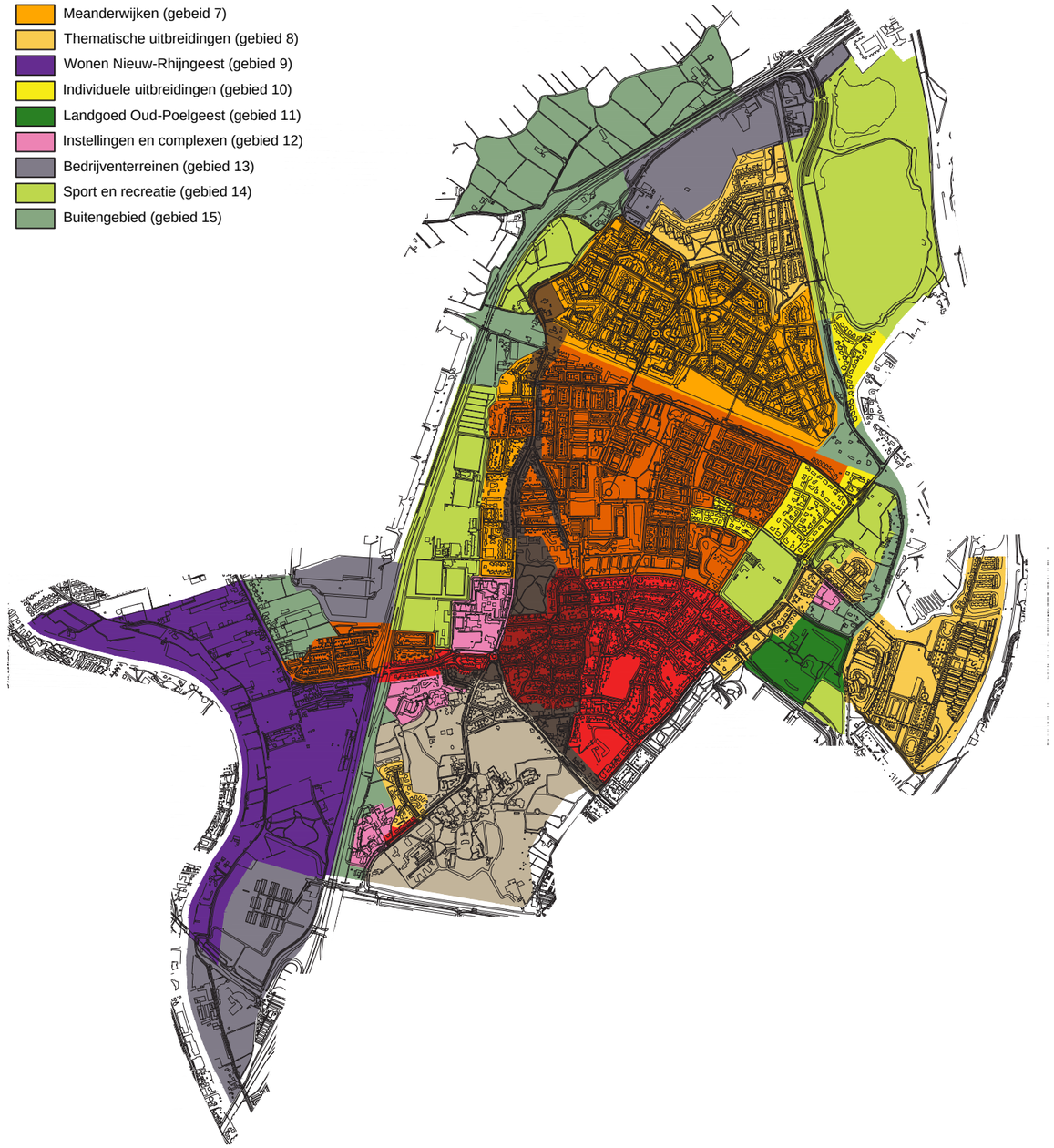
- Beschermd dorpsgezicht
- Bijzonder
- Regulier



Welstandsgebieden

Gebieden

- Dorpslinten (gebied 1)
- Kerkbuurt (gebied 2)
- Wilhelminapark en Geesten (gebied 3)
- Oranjewijk (gebied 4)
- Tuinwijken (gebied 5)
- Rechte wijken (gebied 6)
- Meanderwijken (gebeid 7)
- Thematische uitbreidingen (gebied 8)
- Wonen Nieuw-Rhijngeest (gebied 9)
- Individuele uitbreidingen (gebied 10)
- Landgoed Oud-Poelgeest (gebied 11)
- Instellingen en complexen (gebied 12)
- Bedrijventerreinen (gebied 13)
- Sport en recreatie (gebied 14)
- Buitengebied (gebied 15)



2.2 Welstand op hoofdlijnen

Volgens de Woningwet moet een plan voldoen aan redelijke eisen van welstand. Deze eisen betreffen het bouwwerk op zichzelf en in zijn omgeving. In de Welstandsnota is dit vertaald in een nadruk op de beleving van de bebouwing vanuit de openbare ruimte en het landschap. Bouwdelen in het zicht zijn belangrijker voor het algemeen belang dan bouwdelen die aan het oog onttrokken zijn. De gemeente heeft in het welstandsbeleid met name het algemeen belang op het oog. De gemeente hanteert beoordelingskaders, waarin deze aspecten zijn verwerkt in beschrijvingen en criteria. Daarbij wordt onder meer de invloed van een plan op het straatbeeld en het aanzien van de gemeente als geheel gewogen. Voor een zijstraat in het woongebied gelden andere criteria dan voor een ingrijpende verbouwing van een monumentale kerk of een nieuw te bouwen woning aan het lint. Naarmate een plan meer invloed heeft op de identiteit van de gemeente zullen er meer aspecten worden betrokken bij de beoordeling en zal er zorgvuldiger worden gewogen. Daarnaast moet worden bekeken of het een omgeving betreft, die vooral moet worden beheerd of een omgeving die aan verandering onderhevig is.

De welstandsnota maakt onderscheid in gebieden en objecten. De gebieden vormen de kern van het welstandsbeleid. De gemeente is verdeeld in gebieden met een eigen identiteit zoals linten, woonwijken en bedrijventerreinen. Van deze gebieden is het ruimtelijk en architectonisch beeld beschreven, gevolgd door een waardering en een verwachting over eventuele veranderingen. Deze bepalen de uitgangspunten voor de welstandstoets. De welstandscriteria zijn te zien als een uitwerking van de algemene criteria, die de voor een bouwplan gewenste eigenschappen beschrijven.

Oegstgeest heeft een aanzienlijke hoeveelheid cultureel erfgoed. Dit erfgoed is divers, waarbij de villaparken het meest kenmerkend zijn. De erfgoedwaarde van een object of gebied is van invloed op de aanvaardbaarheid van plannen en wordt daarom meegewogen bij de beoordeling. Van belang voor cultureel erfgoed is allereerst de waarde van het object op zich. Elk pand of bouwwerk heeft een eigen architectuur en daarmee wat betreft de vormgeving een eigen logica. Daarnaast is er veelal sprake van ensemblewaarde, die voor dorpsvilla's een andere logica heeft dan voor een kerk met pastorie of de bebouwing op een landgoed. Om recht te doen aan de bijzondere waarde stelt de gemeente aanvullende eisen aan plannen voor en binnen de invloedssfeer van cultureel erfgoed. Bij de beoordeling van eventuele grotere wijzigingen in een ensemble zal de commissie met name aandacht schenken aan een grote mate van terughoudendheid met een nadruk op de plaatsing ten opzichte van enerzijds de openbare ruime met inbegrip van het landschap en anderzijds het object of ensemble op zich, een terughoudende vormgeving met inbegrip van materiaal- en kleurgebruik.

Uitgangspunten

Bij aanpassingen aan cultureel erfgoed gelden de volgende algemene uitgangspunten:

- wijzigingen spelen in beginsel een ondergeschikte rol in het aanzien van het object en zijn in stijl, maat, schaal en detaillering zorgvuldig afgestemd op de (cultuurhistorisch waardevolle delen van) het object of ensemble
- bij aanpassingen blijft de hoofdvorm van het gebouw duidelijk herkenbaar
- het zicht op het monument of ander erfgoed vrij laten

In hoofdstuk 2 zijn de relevante hoofdstukken en richtlijnen uit het document "Welstand Oegstgeest" (versie herziening 2015) overgenomen

2.3 Algemene criteria

De algemene welstandscriteria richten zich op het vakmanschap. In bijzondere situaties wanneer de gebiedsgerichte en de objectgerichte welstandscriteria ontoereikend zijn, kan het nodig zijn expliciet terug te grijpen op de algemene welstandscriteria. Dit kan zijn als een bouwplan past binnen de criteria voor objecten of gebieden en toch duidelijk onder de maat blijft of als het afwijkt van de omgeving maar door bijzondere schoonheid wél aan redelijke eisen van welstand voldoet.

- **Relatie tussen vorm, gebruik en constructie**
  Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat de verschijningsvorm een relatie heeft met het gebruik ervan en de wijze waarop het gemaakt is, terwijl de vormgeving daarnaast ook zijn eigen samenhang en logica heeft.
- **Relatie tussen bouwwerk en omgeving**
  Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat het een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de openbare (stedelijke of landschappelijke) ruimte. Daarbij worden hogere eisen gesteld naarmate de openbare betekenis van het bouwwerk of de omgeving groter is.
- **Betekenissen van vormen in sociaal-culturele context**
  Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat verwijzingen en associaties zorgvuldig worden gebruikt en uitgewerkt, zodat er concepten en vormen ontstaan die bruikbaar zijn in de bestaande maatschappelijke realiteit.
- **Evenwicht tussen helderheid en complexiteit**
  Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat er structuur is aangebracht in het beeld, zonder dat de aantrekkingskracht door simpelheid verloren gaat.
- **Schaal en maatverhoudingen**
  Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat het een samenhangend stelsel van maatverhoudingen heeft dat beheerst wordt toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen.
- **Materiaal, textuur, kleur en licht**
  Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat materiaal, textuur, kleur en licht het karakter van het bouwwerk zelf ondersteunen en de ruimtelijke samenhang met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan duidelijk maken.

In hoofdstuk 2 zijn de relevante hoofdstukken en richtlijnen uit het document "Welstand Oegstgeest" (versie herziening 2015) overgenomen

2.4 Wilhelminapark en Geesten

Wilhelminapark en Geesten is door het Rijk aangewezen als beschermd dorpsgezicht en bestaat uit een vroeg twintigste eeuws villapark en de voormalige buitenplaatsen Endegeest en Rhijngeest. Het gebied ligt aan de zuidzijde van Oegstgeest tegen de grens van Leiden.

Landgoederen

De oude landgoederen Endegeest en Rhijngeest hebben zowel monumentale en historische bebouwing als modernere bouwmassa's met de functie van kliniek. Verzorgingshuis Rustenborch aan de westkant van de Rhijngeesterstraatweg heeft vergelijkbare moderne complexmatige bebouwing. Op het landgoed Rhijngeest is de Jelgersmakliniek gesitueerd en op landgoed Endegeest staan verschillende klinieken en instellingen van Rivierduinen. Door de variatie aan historische panden en modern gebruik is de architectuur wisselend. Naast de traditionele panden is er op de landgoederen ook meer recente laagbouw te vinden.

De moderne gebouwen van de klinieken en het verzorgingshuis zijn vrijstaand of geschakeld. De bebouwing is gericht op de belangrijkste weg of op de parkachtige omgeving en is daarmee alzijdig georiënteerd. De rooilijn verspringt. De bebouwing is gedifferentieerd en individueel. De gebouwen hebben samengestelde, blokvormige volumes. Deze zijn te vinden in één tot vier bouwlagen met meestal een plat dak en soms een kap. De gevelindeling verschilt per gebouw en is in principe helder. De meeste gevels zijn horizontaal geleed met raamstroken en banden maar ook enkele panden met een zowel horizontale als verticale geleding komen voor. De detaillering is overwegend sober en zorgvuldig met weinig accenten.

Het materiaalgebruik is traditioneel met eigentijdse accenten. De meeste gevels zijn opgebouwd uit baksteen, aangevuld met elementen als houten geschilderd beschot, kunststof beplating of betonnen kolommen en banden. Ook enkele glazen puien en stalen balkonhekken komen voor. Het merendeel van de kozijnen is uitgevoerd in hout en geschilderd.

De klassieke panden van Endegeest en Rhijngeest zijn statige herkenningspunten, strategisch geplaatst in de groene setting van de landgoederen. Rhijngeest heeft een landhuis in chaletstijl, uitgevoerd in twee lagen met een samengestelde kap. Op Endegeest staat het kasteel Endegeest, met een souterrain, twee verdiepingen en een samengestelde kap. Het rechthoekige hoofdvolume is geflankeerd door twee met koepeltjes afgedekte torens. Ook behorend bij Endegeest is het aan de Endegeesterstraatweg geplaatste geometrische hoofdgebouw, samengesteld uit rechthoekige volumes. Opvallend is de horizontale geleding, veroorzaakt door onder meer de nadrukkelijke, overstekende en uitgetimmerde luifels en daklijsten. Het gebouw is drie lagen hoog en deels afgedekt met een kap. Bij de traditionele hoofdgebouwen horen bijgebouwen als tuinhuisjes en een koetshuis. Deze hebben een eenvoudige hoofdvorm maar zijn net zo zorgvuldig gedetailleerd als de hoofdmassa.

Het materiaal- en kleurgebruik van de klassieke panden is traditioneel. Gevels zijn grotendeels opgebouwd uit baksteen, hellende daken gedekt met keramische pannen of leien. Lijsten en kozijnen zijn van hout, geschilderd in traditionele kleuren als wit of donkergroen. Ramen hebben een onderverdeling door stijl-en regelwerk en ook roedeverdelingen komen voor.

De waarde van het gebied is vooral gelegen in het samenspel tussen bebouwing, openbare ruimte en groen. Hier en daar staat dit samenspel onder druk als gevolg van afwijkende nieuwbouw. De zichtlijnen die zijn ontstaan na sloop van de paviljoens van Rivierduinen zijn waardevol. Wilhelminapark en Geesten is door het Rijk aangewezen als beschermd gezicht. Veel panden zijn door hun vorm en positie cultuurhistorisch waardevol. Diverse panden zijn aangewezen als monument. Wilhelminapark en Geesten is een beschermd welstandsgebied. Het beleid is gericht op behoud en versterking van de samenhang tussen de bebouwing en de groene omgeving. Bouwplannen worden beoordeeld in de cultuurhistorische context, waarbij elk schaalniveau wordt gewogen. Bij de advisering zal onder meer aandacht worden geschonken aan representativiteit, gedifferentieerde opbouw en veelal rijke detaillering van de individuele panden en ensembles.

In hoofdstuk 2 zijn de relevante hoofdstukken en richtlijnen uit het document "Welstand Oegstgeest" (versie herziening 2015) overgenomen

In hoofdstuk 2 zijn de relevante hoofdstukken en richtlijnen uit het document "Welstand Oegstgeest" (versie herziening 2015) overgenomen

Welstandscriteria

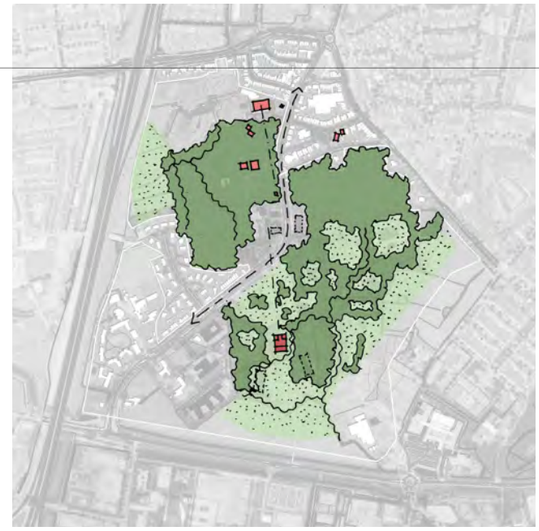
Bij de beoordeling van bouwplannen wordt in samenhang met de beschrijving getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Ligging
- het groene parkachtige karakter met vrijstaande gebouwen en ensembles langs lanen behouden
- groene doorzichten en ruime tuinen behouden
- per erf of kavel is er in beginsel één hoofdmassa
- gebouwen met de voorzijde richten op de belangrijkste openbare ruimte
- rooilijnen verspringen ten opzichte van elkaar en volgen de weg of vormen onderdeel van een landschappelijke aanleg
- bijgebouwen waar mogelijk achter het hoofdgebouw plaatsen
- de overgang tussen privé en openbaar zorgvuldig vormgeven in overeenstemming met het groene karakter van het gebied met hagen of lage hekwerken danwel bescheiden gemetselde muurtjes

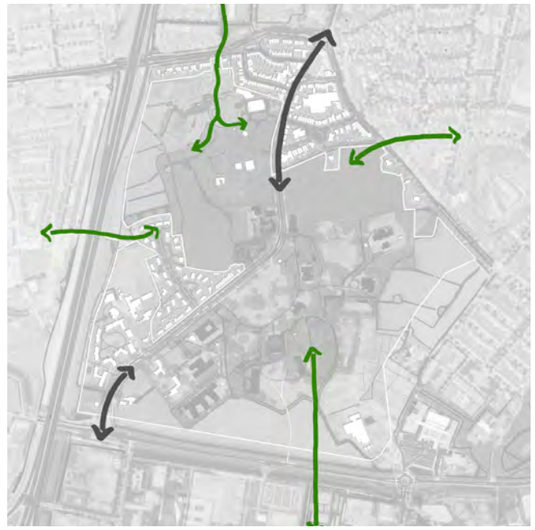
Massa
- bouwmassa's zijn individueel, gedifferentieerd en gevarieerd
- gebouwen hebben één of twee lagen met nadrukkelijke (samengestelde) kap
  (NB: in de Gebiedsvisie de Geesten zijn hogere bouwhoogten vastgelegd. Verderop in dit Beeldkwaliteitplan worden aanvullende welstandscriteria gegeven die uitgaan van de bouwhoogten in de Gebiedsvisie)
- de nok is evenwijdig aan of staat haaks op de weg
- gebouwen hebben representatieve voor- en zijgevels
- de begane grond is op het zicht hoger dan de verdiepingen
- op- en aanbouwen harmoniëren met de oorspronkelijke architectuur
- bijgebouwen zijn ondergeschikt

Architectonische uitwerking
- de architectonische uitwerking is representatief en zorgvuldig tot in het detail
- de gevelopbouw harmoniëert met het monumentale karakter van het gebied en de architectuur van panden in de directe omgeving, waarbij binnen architectonische ensembles een gelijke vormgeving wenselijk is
- de architectuur is per ensemble in samenhang
- gevels hebben een horizontale en verticale geleding
- staande ramen met traditioneel Hollandse houten kozijnen en profileringen zijn het uitgangspunt

Materiaal en kleur
- materialen en kleuren zijn traditioneel en bij ensembles in samenhang
- gevels zijn in hoofdzaak van baksteen in aardtinten of stucwerk met aandacht voor de ornamentiek van bijvoorbeeld panelen en betimmeringen
- hellende daken voorzien van matte keramische pannen, leien of riet
- kozijnen, lijsten en deuren uitvoeren in hout of oorspronkelijke materialen
- kleuren afstemmen op de omringende bebouwing
- ondergeschikte wijzigingen eventueel uitvoeren in hoogwaardige moderne materialen met een bescheiden karakter en in terughoudende kleuren



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. Beeldkwaliteitplan en aanvullende welstandscriteria

3.1 Concept

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

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.

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 slechts beperkt 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 wordt gemaakt. 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.

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 naar alle zijden, dus zonder (achter)-tuinen met schuttingen of andere erfscheidingen, en met parkeren uit het zicht. Ook wordt aangesloten op de functies die nu aanwezig zijn het gebied. 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.

Gebiedsvisie

NB: nieuwe bebouwing is een bebouwingsuggestie

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

3.2 Gebiedsvisie

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 en nader geopend
- 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 eigenaars, gebruikers en/of terreinbeheerders

Architectonische ensembles

uitbreidingsmogelijkheden/bouwvlakken
bestaande gebouwen

- Rhijngeest
- Julianaschool / Receptiegebouw
- Kasteel en Landgoed Endegeest
- Wilhelminapark
- Endegeesterstraatweg
- Dirck van Swietenlaan
- Gebouwen in het groen
- Klinieken I
- Klinieken II

uitbreidingsmogelijkheden/bouwvlakken
bestaande gebouwen

3.3 Architectonische ensembles

Binnen de Geesten zijn verschillende samenhangende architectonische ensembles te herkennen. Dit zijn de historische ensembles van Rhijngeest (gemeentehuis e.o.), het Landgoed Endegeest (kasteel, bijgebouwen en kasteelpark), de bebouwing aan de Endegeesterstraatweg, de woonbuurt Wilhelminapark en de bebouwing van de Julianaschool en Receptiegebouw. Ook zijn er de ensembles van de latere toevoegingen, zoals de woonbuurt Dirck van Swietenlaan, de klinieken en overige gebouwen van Rivierduinen die o.a. ook in de oostflank van het Landgoed Endegeest liggen (Klinieken I en Gebouwen in het groen) en de klinieken en overige gebouwen van Curium-LUMC (Klinieken II). Het uitgangspunt voor dit beeldkwaliteitplan is dat nieuwe bebouwing in alle gevallen onderdeel uitmaakt van één van deze ensembles, en dat dus de architectonische en stedenbouwkundige verschijningsvorm aansluit op de kenmerken van dat ensemble.

Deelgebieden

NB: nieuwe bebouwing is een bebouwingsuggestie

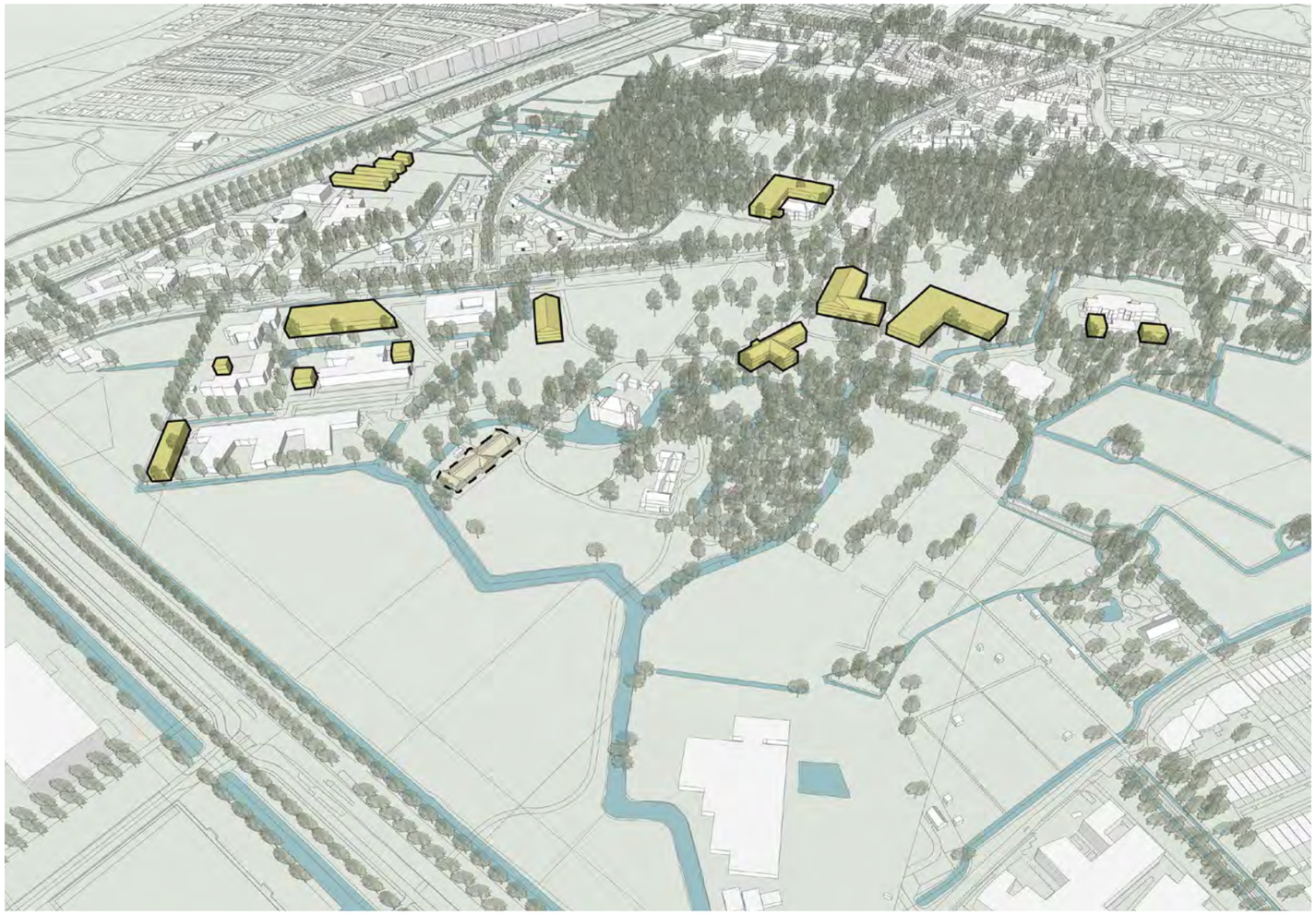
A Julianaschool/Leo Kannerschool

B Ondersteunende bebouwing Landgoed Endegeest
evt. nieuw te bouwen

C A44-zone *Cluster Gespecialiseerde (jeugd)-zorg*

D Blauwe-Tramlocatie

E Diverse uitbreidingen



uitbreidingsmogelijkheden/bouwvlakken
bestaande gebouwen

3.4 Deelgebieden

Om te komen tot een optimale groene inrichting midden in het gebied, is in het kader van de 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 landgoed 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.

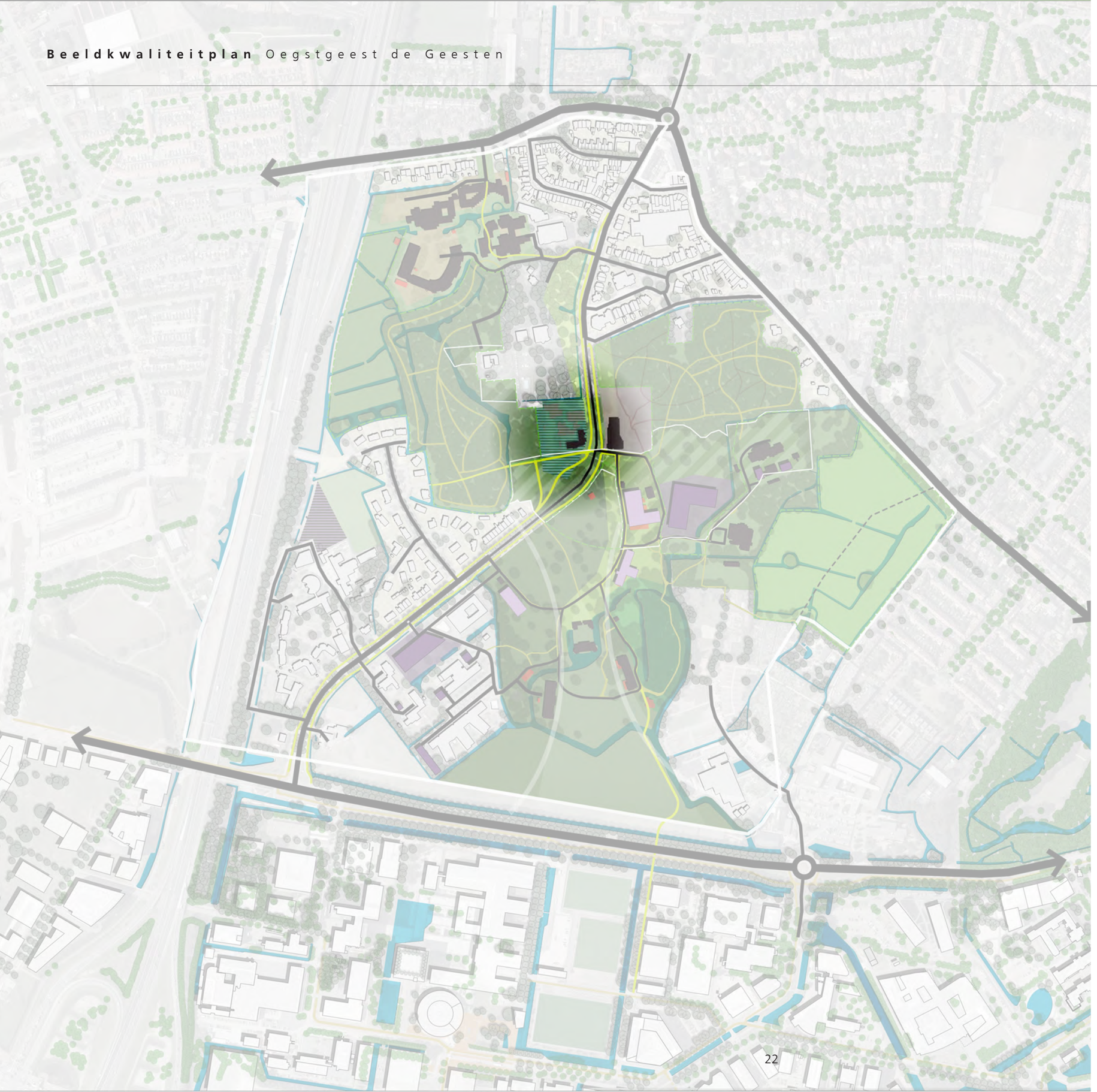
Verder zijn alle bouwmogelijkheden met bijbehorende bouwvlakken uit het bestemmingsplan 2010 en de Nota van Uitgangspunten Wilhelminapark en Geesten (25 april 2019) overgenomen.

Ten aanzien van de nieuwe bebouwing zijn er binnen Endegeest in de Geesten vijf verschillende deelgebieden te onderscheiden:

A. Julianaschool/Leo Kannerschool
B. Ondersteunende bebouwing Kasteel Endegeest
C. A44-zone Cluster Gespecialiseerde (jeugd)-zorg
D. Blauwe-Tramlocatie
E. Diverse uitbreidingen

Elk van deze deelgebieden heeft, op basis van de ligging in het gebied en de functie van de nieuwe bebouwing, eigen specifieke uitgangspunten voor de beeldkwaliteit. Voor ieder nieuw gebouw geldt namelijk dat de gevelopbouw harmoniëert met het monumentale karakter van het gebied en de architectuur van panden in de directe omgeving, waarbij binnen architectonische ensembles een gelijke vormgeving wenselijk is. Met andere woorden: de architectuur is per ensemble in samenhang (Welstandsnota 2015).

Hierna zullen per deelgebied aanvullende en gebiedsgerichte welstandscriteria geformuleerd worden.



inspiratie voor de architectuur: bestaande gebouwen van de Julianaschool en Receptiegebouw

3.5 Julianaschool/Leo Kannerschool

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 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 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.

De nieuwbouw van de Leo Kannerschool is onderdeel van het ensemble van de Julianaschool en het Receptiegebouw. Deze gebouwen verhouden zich ruimtelijk tot elkaar in een stedenbouwkundig ensemble, de architectuur van deze twee gebouwen is daarentegen niet samenhangend. De architectuur van deze gebouwen is als volgt te omschrijven:

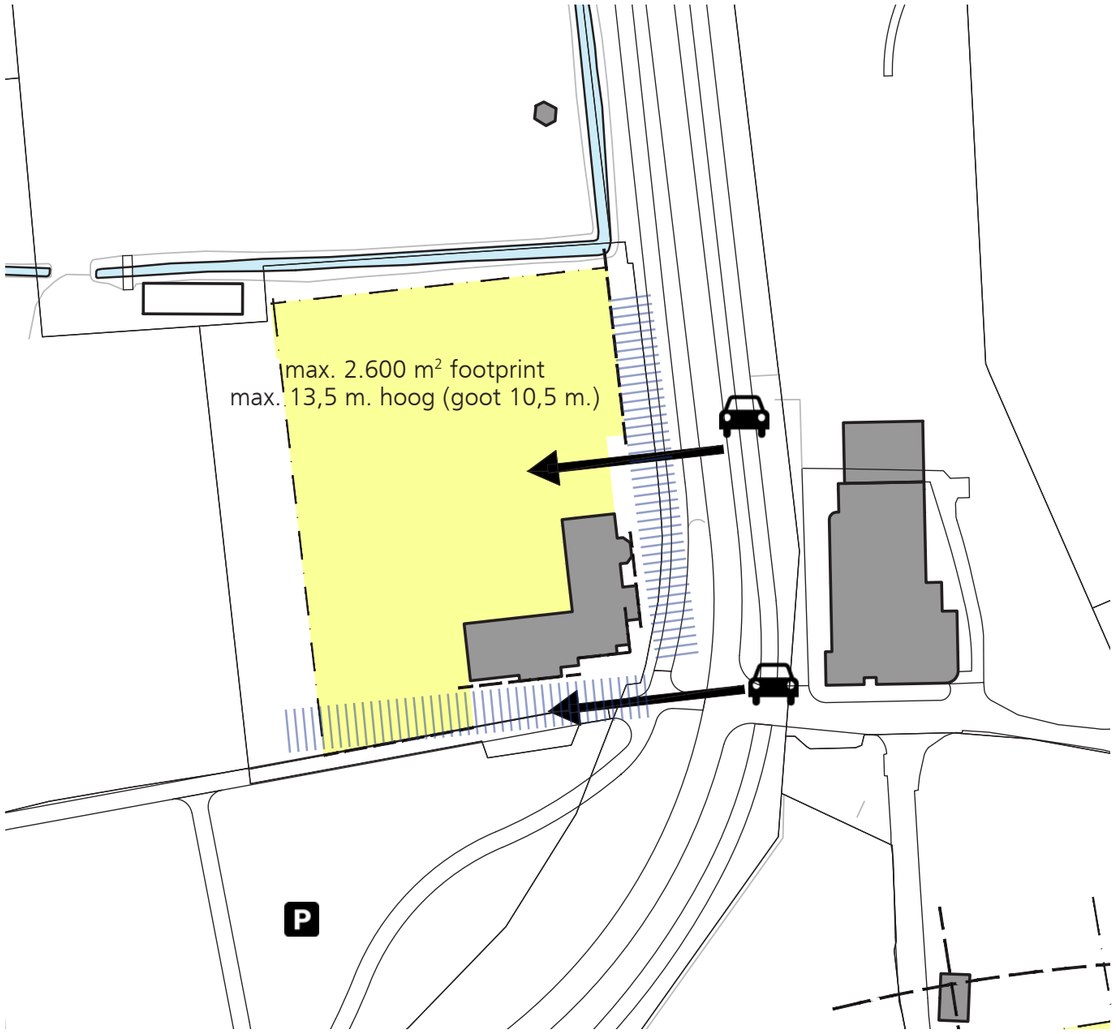
Julianaschool:

De Julianaschool is in 1912 gebouwd. De stijl is traditioneel (baksteenarchitectuur, kap), met sprongen in de gevel en dakvlak. Hoewel het gebouw eerder is gebouwd (1912), kan de stijl enigszins getypeerd worden als Delftse-Schoolarchitectuur (1925-1955), een stroming in het traditionalisme in de Nederlandse architectuur. De Delftse School streefde naar een architectuur, gebaseerd op universele normen en waarden. Volgens de architecten van de Delftse School lag schoonheid juist in de eenvoud en was een goede harmonie tussen massa, ruimte en lichtval belangrijk. Kenmerkend voor de Delftse School zijn het vrijwel uitsluitende gebruik van baksteen, brede kozijnen en erkers (veelal in lichte kleuren), hoge gootlijnen, groene hagen, de hoge met pannen beklede daken tussen topgevels en het gebruik van natuursteen op constructief belangrijke punten.

Receptiegebouw:

Het Receptiegebouw op het terrein van Kasteel Endegeest is in 1933 gebouwd door de Leidse gemeentearchitect J. Neissingh en is geïnspireerd op de stijl van zijn voorganger W.M. Dudok. Dit gebouw functioneerde tot 2016 als receptie- en kantoorgebouw van de psychiatrische inrichting Endegeest en later van het zorgcomplex Rivierduinen. De aanbouw aan de noordzijde, het ontspanningsgebouw, dateert van 1973 en is vervaardigd naar een ontwerp van architect F.A. (Fred)Temme. De stijl van het Receptiegebouw is die van de Nieuwe Haagse School, met sterke invloed van de Amerikaanse architect Frank Lloyd Wright. Met veel in- en uitspringende, blokvormige of ronde volumes en duidelijke horizontale belijningen in de volumes en gevels. Er zijn brede dakoverstekken, zwarte tegels en stalen ramen. Het gebouw past in de bouwtraditie van de jaren 30 van architecten als Henry van de Velde (bekend van het Kröller Müllermuseum) en Willem Marinus Dudok. (bron: VOO)

- rooilijn (niet te overschrijden), bepaling bouwvlak
- referentielijn
- bouwvlak
- mogelijke locatie parkeren
- mogelijk locatie ontsluiting perceel
- bestaande bebouwing
- oriëntatie - representatieve voorzijde



deze kaart is een nadere uitwerking van de Gebiedsvisie de Geesten

Nieuwbouw krijgt een eigen architectonische uitstraling, duidelijk anders dan de architectuur van de Julianaschool en het Receptiegebouw

Bij andere architectonische ensembles in de Geesten is het uitgangspunt dat nieuwe bebouwing, wat architectonische en stedenbouwkundige uitstraling betreft, dient aan te sluiten op de verschijningsvorm van de bestaande gebouwen eromheen. Voor dit ensemble geldt dat nieuwbouw in architectonische zin noch aansluit bij de Julianaschool, noch bij het Receptiegebouw, maar een eigen intrinsieke architectonische verschijningsvorm krijgt, passend bij de plek en het programma. In ieder geval wordt een zorgvuldige, ambachtelijke architectuur voorgestaan, passend bij het landgoed. Te denken valt aan verbijzonderingen in de gevel zoals rollagen, erkers, uitkragingen, hoekoplossingen en afwisseling in kaprichting. In de gevels kunnen duidelijke horizontale belijningen komen.
Het uitgangspunt is verder het realiseren van een compacte nieuwbouw (max. 2.600 m^2 footprint, max. goothoogte 10,5 m., max. bouwhoogte 13,5 m.) 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 worden bepaald. Indien de Julianaschool geheel of deels behouden blijft dan zal een deel van het programma van de Leo Kannerschool hierin gevestigd worden. Voor het overige programma wordt nieuwbouw gerealiseerd.
Het schoolgebouw en omliggend terrein zijn verweven met het groen. Het nieuwe gebouw krijgt een hoogwaardig architectuur en representatieve 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.

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

Algemeen

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. De school moet een toevoeging zijn voor het gebruik van het landgoed. Het is een schoolgebouw ‘op een landgoed’.

Massa en hoofdvorm

- Compacte nieuwbouw, zo min mogelijk ruimte innemend in het landschap
- De maximale goothoogte is 10,5 m., de maximale bouwhoogte van het gebouw is 13,5 m.
- Maximale footprint 2.600 m^2 (bestaande en nieuwe gebouwen totaal)
- Positie en rooilijnen van de gebouwen is volgens het bouwvlak in het schema
- De begane grond is op het zicht hoger dan de verdiepingen

Architectuur

- De architectonische uitwerking is hoogwaardig, representatief en zorgvuldig tot in het detail
- Het gebouw is met de belangrijkste zijde gericht op de Rhijngeesterstraatweg, en heeft ook een representatieve zijde aan het voormalig parkeerterrein. Aan deze zijden komen geen ‘achterkanten’ maar representatieve voorzijden
- Buitenruimtes zo groen mogelijk inrichten: naast de benodigde verharde speelterreinen, vooral ook groene speelplekken en speelveldjes
- Nieuwbouw krijgt een eigen architectonische uitstraling, passend bij de locatie en het programma, en duidelijk anders dan de architectuur van de Julianaschool en het Receptiegebouw.

Dakvorm en ~detaillering

- De nieuwbouw van de school kan uitgevoerd worden met een plat dak, zadeldak of schilddak.
- De maximale goothoogte is 10,5 meter, de maximale bouwhoogte van het gebouw is 13,5 meter.
- Indien als dakvorm een zadeldak wordt toegepast, dient deze een dakhelling van 30-50 graden te hebben.
- Indien als dakvorm een zadeldak of schilddak wordt toegepast, zijn dakopbouwen en –openingen toegestaan, mits ondergeschikt aan het dakvlak als geheel. Wanneer een dakopbouw of -opening wordt aangebracht dient deze in relatie te staan met de onderliggende gevelindeling.
- Er dient een duidelijke dakbeëindiging te zijn in de vorm van een overstek, daklijst, etc.

Materiaal en kleur

- Materialen en kleuren zijn traditioneel en in samenhang met de Julianaschool
- Er mogen alleen natuurlijke en duurzame materialen toegepast worden (baksteen, natuursteen, hout, glas, etc.) in de materiaal-eigen kleuren. Beton mag beperkt in het zicht worden toegepast. Witte gevels (stuc of keimwerk) zijn uitgesloten.
- Gevels zijn in hoofdzaak van baksteen in aardtinten. Volkernplaten en kunststof gevelbeplating worden niet toegepast.
- Kozijnen, lijsten en deuren dienen uitgevoerd te worden in hout
- Het kleurgebruik van ramen en deuren is ingetogen en dient afgestemd te worden op de omringende bebouwing. Er mogen geen harde, verzadigde en felle kleuren gebruikt worden.
- Indien als dakvorm een zadeldak of schilddak wordt toegepast, dient deze uitgevoerd te worden met keramische dakpannen. Zowel zwarte (antraciete) als rode (oranje) dakpannen zijn toegestaan, mits passend bij de architectuur van het gebouw en het ensemble als geheel. Er worden geen geglazuurde pannen toegepast en geen betonpannen, geëngobeerde keramische pannen zijn wel toegestaan.
- Afwijkend materiaalgebruik is onder voorwaarden mogelijk. Dit ter beoordeling door de welstandsgedelegeerde van de gemeente Oegstgeest.

Omgeving gebouw en terreininrichting

- Ontsluiting van het perceel geschiedt vanaf de Geesterstraatwegen
- Halen en brengen zo dicht mogelijk bij het gebouw, op het schoolplein of op het parkeerterrein ten zuiden van de locatie, op een veilige wijze ingepast ten opzichte van de overige verkeersstromen en zo veel mogelijk uit het zicht vanaf de Geesterstraatwegen (achter hagen/ tussen bomen/ etc.)
- Parkeren dient zoveel als mogelijk op eigen terrein gerealiseerd te worden
- Parkeren dient uit het zicht gerealiseerd te worden. Dit kan achter het gebouw, of ingepast met groen (achter hagen/tussen bomen/etc.)

NB: nieuwe bebouwing is een bebouwingsuggestie

3.6 Ondersteunende bebouwing Landgoed Endegeest

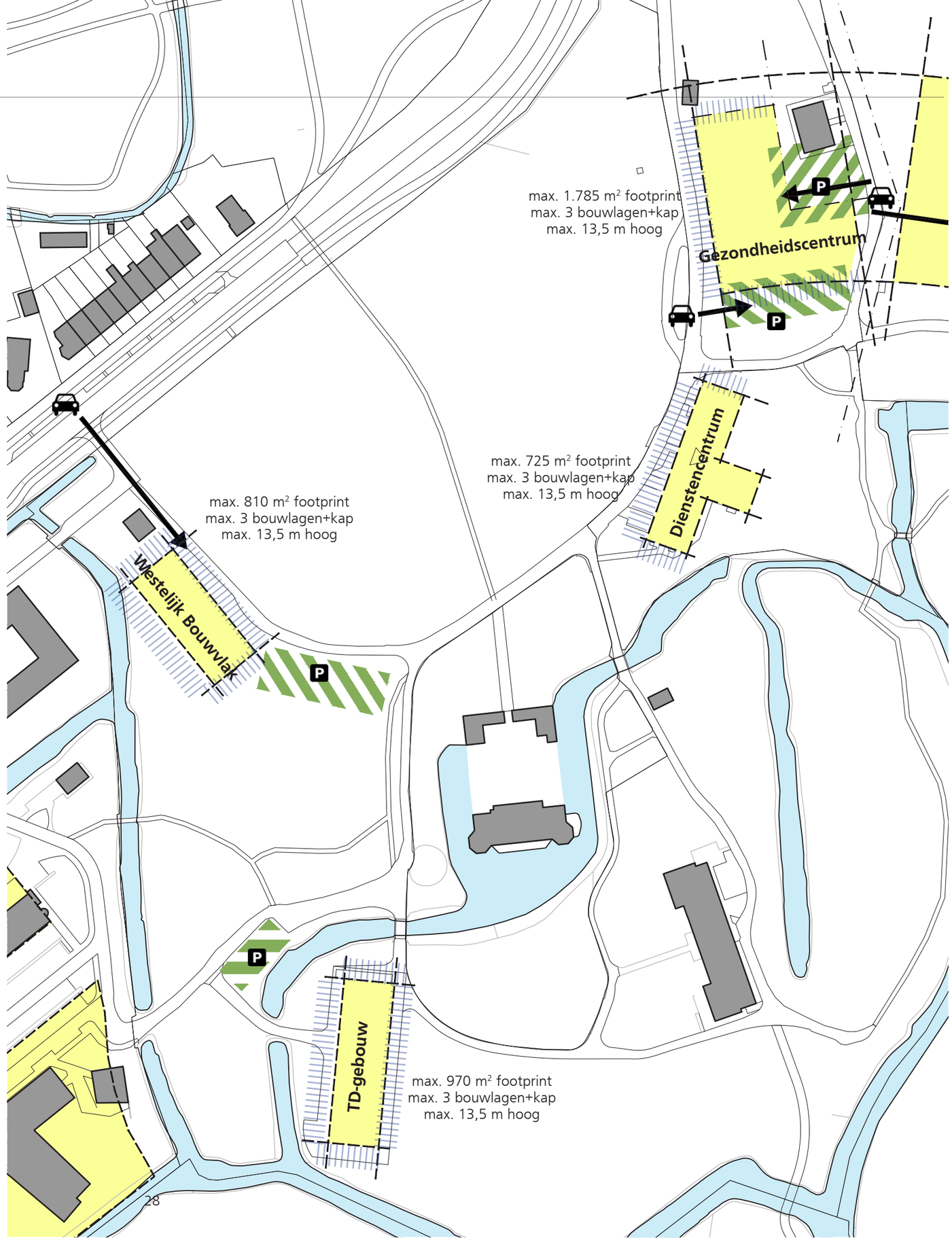
In de oost-, west- en zuidflank van het kasteelterrein kunnen voorzieningen komen, ter versterking van de economische functie van het kasteel Endegeest. Hier komt dus bebouwing met een haalbaar en passend programma dat primair gericht is op het voor de toekomst duurzaam behouden van het kasteel. Eventueel kan het programma ook voorzien in de behoeften van het zorgcluster en het Leiden Bio Science Park. Te denken valt aan kantoorgebouwen, bedrijfsgebouwen, horeca, kennisinstellingen of op de gespecialiseerde (jeugd)--zorg gerichte onderwijs- en onderzoeksfaciliteiten, etc. Aan de westflank van het kasteel is een bouwvlak met een footprint van 810 m² (- maatschappelijk bestemming). Bij het huidige 'gezondheidscentrum' is een bouwvlak van 1.785 m² footprint. Gezamenlijk mogen de twee voorgestelde gebouwen niet groter zijn dan 2.595 m² footprint.

De architectuur van de gebouwen is hoogwaardig en aansluitend bij de architectuur van het kasteel en bijgebouwen. Kasteel Endegeest is een 17e-eeuws landhuis, met voorplein, poortgebouw en hoekpaviljoens, aan drie zijden omgeven door een gracht. Het hoofdgebouw wordt geflankeerd door twee achtzijdige hoektorens met koepeldak. Endegeest bestond al in de Middeleeuwen als een leengoed van het Huis Wassenaer en het Huis Alckemade. Het ontleende zijn naam aan zijn ligging op het einde van de 'geest', de oude strandwallen waarop Oegstgeest en Poelgeest waren gebouwd. Omstreeks 1648 lieten de toenmalige eigenaars (de familie Van Foreest van Schouwen van Endegeest) het nu nog bestaande huis bouwen, waarin ze zich in 1659 vestigden. (bron: VOO). Andere kenmerkende gebouwen zijn het weidepaviljoen (1916) en het gebouw van de technische dienst (1919, 'TD-gebouw'). Stemmen gaan op om het TD-gebouw te behouden, met een contra-expertise wordt de technische haalbaarheid hiervan onderzocht.

De verschillende gebouwen in dit ensemble zijn in verschillende perioden gebouwd, en vormen dus geen 'stijleenheid'. Niettemin is er sprake van een ensemble van traditionele en historische gebouwen in het groen (landgoedpark). De nieuwe gebouwen dienen wat architectonische en stedenbouwkundige uitstraling betreft aan te sluiten op de verschijningsvorm van het Kasteel Endegeest en de kenmerkende bijgebouwen. De bebouwing dient zover mogelijk van de Endegeesterstraatweg gerealiseerd te worden.

inspiratie voor de architectuur: Kasteel Endegeest en kenmerkende bijgebouwen

- rooilijn (niet te overschrijden), bepaling bouwvlak
- referentielijn
- bouwvlak
- mogelijk bouwvlak
- mogelijke locatie parkeren - op eigen terrein en uit het zicht
- mogelijk locatie ontsluiting perceel
- bestaande bebouwing
- oriëntatie - representatieve voorzijde



deze kaart is een nadere uitwerking van de Gebiedsvisie de Geesten

Welstandscriteria voor het realiseren van nieuwe gebouwen op deze locatie zijn:

Algemeen

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. De gebouwen moeten een toevoeging zijn voor het gebruik van het landgoed.

Massa en hoofdvorm

- Compacte nieuwbouw, zo min mogelijk ruimte innemend in het landschap
- Positie en rooilijnen van de gebouwen is volgens het bouwvlak in het schema
- De maximale goothoogte is 10,5 m., de maximale bouwhoogte van het gebouw is 13,5 m.
- Maximale footprint 2.595 m^2 (westelijk bouwvlak en gezondheidscentrum tezamen)
- Bouwvlak Dienstencentrum en TD-gebouw binnen de huidige contour
- De begane grond is op het zicht hoger dan de verdiepingen
- Per gebouw moet er één verbijzondering in de gevel aan de kasteellaan worden aangebracht, deze moet asymmetrisch worden gepositioneerd richting het kasteel, zodat de positie van het kasteel als hoofdmoment aan de Kasteellaan versterkt wordt.
- De nieuwe bebouwing draagt bij aan de stedenbouwkundige karakteristiek van een 'semi transparant lint' langs de Kasteellaan
- Voor de nieuwbouw TD-gebouw geldt dat verbijzonderingen in de gevel symmetrisch worden gepositioneerd, in lijn met de karakteristieken van de huidige bebouwing (o.a. Weidepaviljoen).
- Hoogteverschillen in de verticale opbouw per kavel en tussen de kavels onderling is mogelijk

Architectuur

- De architectonische uitwerking is hoogwaardig, representatief en zorgvuldig tot in het detail
- Alzijdige uitstraling: geen 'achterkanten', maar alle zijden zijn een 'voorkant'
- Buitenruimtes zo groen mogelijk inrichten: grote verharde terreinen zijn uitgesloten
- De architectonische uitstraling dient aan te sluiten bij de architectuur van het Kasteel Endegeest en de kenmerkende bijgebouwen.
- Korrelgrootte van de bebouwing wordt afgestemd op de omgeving. Door binnen een massa nuances aan te brengen door verbijzonderingen en materiaalkeuze, ontstaat er een geleding in het bouwvolume. Denk hierbij aan kopgevels, erkers, uitkragingen, hoekoplossingen, afwisseling van kaprichting en rollagen.
- Duidelijke horizontale belijningen in volumes, in de gevels is een samenspel tussen horizontaal en/of verticaal toegestaan, mits het bijdraagt aan een schaalverkleining van het voorkomen.

Dakvorm en ~detaillering

- De nieuwbouw dient uitgevoerd te worden met een zadeldak of schilddak. De nokrichting is aangegeven in het schema.
- De maximale goothoogte is 10,5 m., de maximale bouwhoogte van het gebouw is 13,5 m.
- De dakhelling is 30-50 graden.
- Dakopbouwen en –openingen zijn toegestaan, mits ondergeschikt aan het dakvlak als geheel. Wanneer een dakopbouw of -opening wordt aangebracht dient deze in relatie te staan met de onderliggende gevelindeling.
- Er dient een duidelijke dakbeëindiging te zijn in de vorm van een overstek, daklijst, etc.

Materiaal en kleur

- Materialen en kleuren zijn traditioneel en in samenhang met het Kasteel Endegeest en de kenmerkende bijgebouwen
- Er mogen alleen natuurlijke en duurzame materialen toegepast worden (baksteen, natuursteen, hout, glas, etc.) in de materiaal-eigen kleuren. Beton mag beperkt in het zicht worden toegepast. Witte gevels (stuc of keimwerk) zijn uitgesloten.
- Gevels zijn in hoofdzaak van baksteen in aardtinten. Volkernplaten en kunststof gevelbeplating worden niet toegepast.
- Volledig gelijkvormige bebouwing is onwenselijk. Er moet variatie aangebracht worden, bijvoorbeeld door per gebouw minimaal drie van de hierboven gedefinieerde materialen toe te passen (baksteen in aardetinten, natuursteen, hout, glas, zwarte dakpannen, rood/oranje dakpannen) , waarvan maximaal 2 hetzelfde mogen zijn als de materialen van het naastgelegen gebouw.
- Kozijnen, lijsten en deuren dienen uitgevoerd te worden in hout
- Het kleurgebruik van deuren en ramen is ingetogen en dient afgestemd te worden op het (historisch) kleurschema van Kasteel Endegeest. Er mogen geen harde, verzadigde en felle kleuren gebruikt worden.
- Het dak dient uitgevoerd te worden met keramische dakpannen. Zowel zwarte (antraciete) als rode (oranje) dakpannen zijn toegestaan, mits passend bij de architectuur van het gebouw en het ensemble als geheel. Er worden geen geglazuurde pannen toegepast en geen betonpannen, geëngobeerde keramische pannen zijn wel toegestaan.
- Afwijkend materiaalgebruik is onder voorwaarden mogelijk. Dit ter beoordeling door de welstandsgedelegeerde van de gemeente Oegstgeest.

Omgeving gebouw en terreininrichting

- Ontsluiting van het perceel geschiedt vanaf de Kasteellaan
- Parkeren dient in de directe nabijheid van het gebouw en indien mogelijk op eigen terrein gerealiseerd te worden
- Parkeren dient uit het zicht gerealiseerd te worden. Dit kan achter of (half) onder het gebouw, of ingepast met groen (achter hagen/tussen bomen/etc.)

Duidelijke horizontale belijningen in volumes, in de gevels is een samenspel tussen horizontaal en/of verticaal toegestaan, mits het bijdraagt aan een schaalverkleining van het voorkomen.

Referentiebeelden: bouwmassa en/of architectuur bebouwing op kasteelterrein

referentie gevelindeling, dakopbouw

Weidepaviljoen

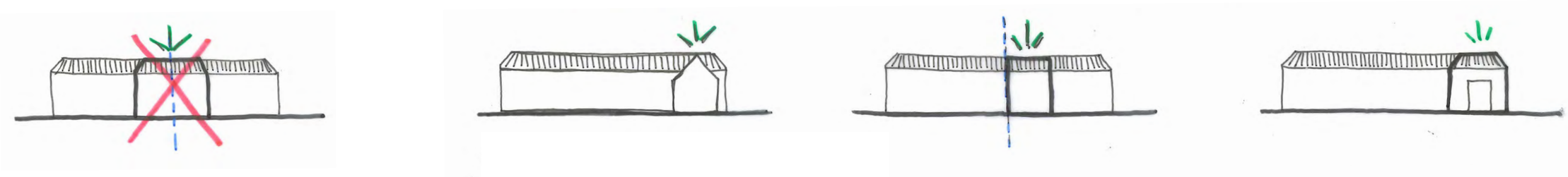
referentie gevelindeling, dakopbouw

Gemeentehuis Oegstgeest

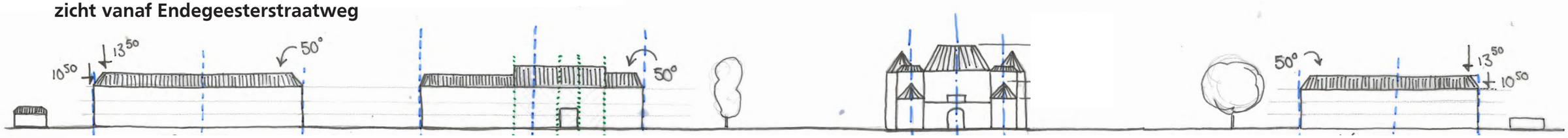
schetsen: EGM architecten

Per gebouw moet er één verbijzondering in de gevel aan de kasteellaan worden aangebracht, deze moet asymmetrisch worden gepositioneerd richting het kasteel, zodat de positie van het kasteel als hoofdmoment aan de Kasteellaan versterkt wordt.

schema Kasteellaan | niet symmetrisch accent langsgevel

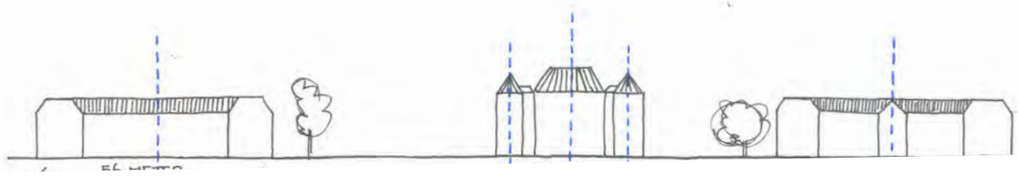


zicht vanaf Endegeesterstraatweg

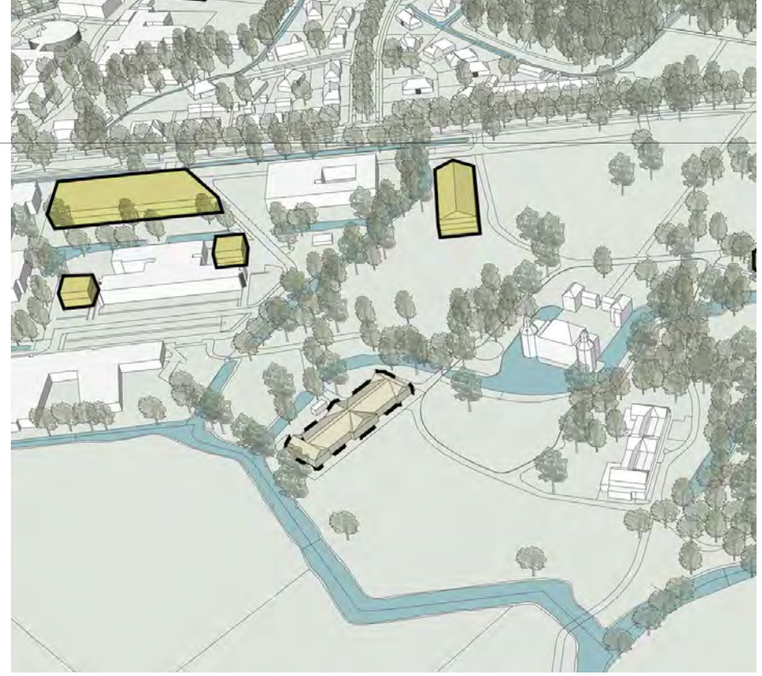


De nieuwe bebouwing draagt bij aan de stedenbouwkundige karakteristiek van een ‘semi transparant lint’ langs de Kasteellaan

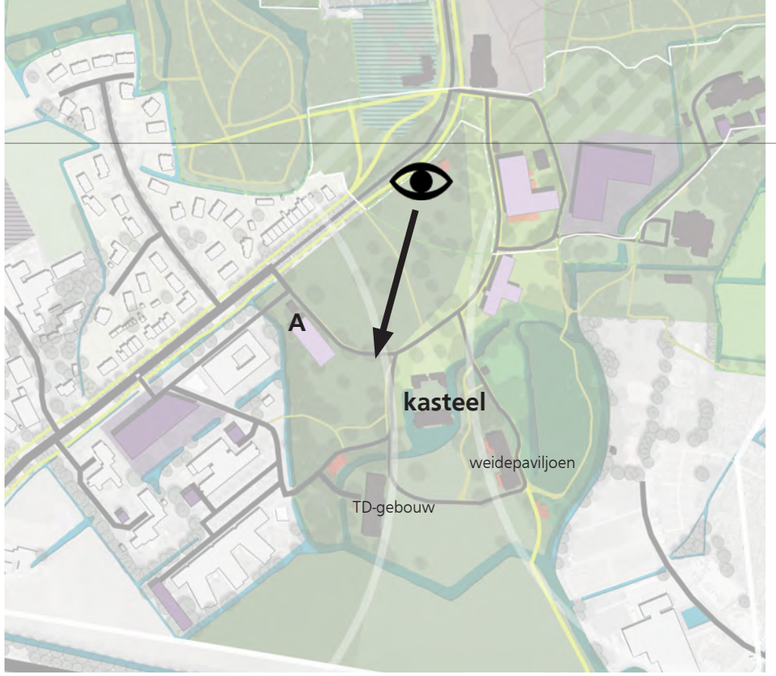
Gebouwen zuidzijde kasteel | verbijzonderingen symmetrisch in gevel



TD-gebouw Kasteel Weidepaviljoen

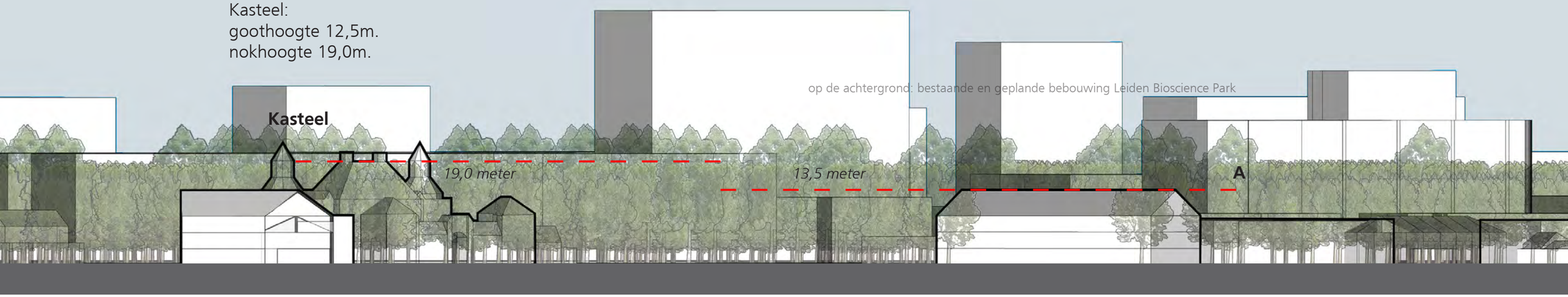


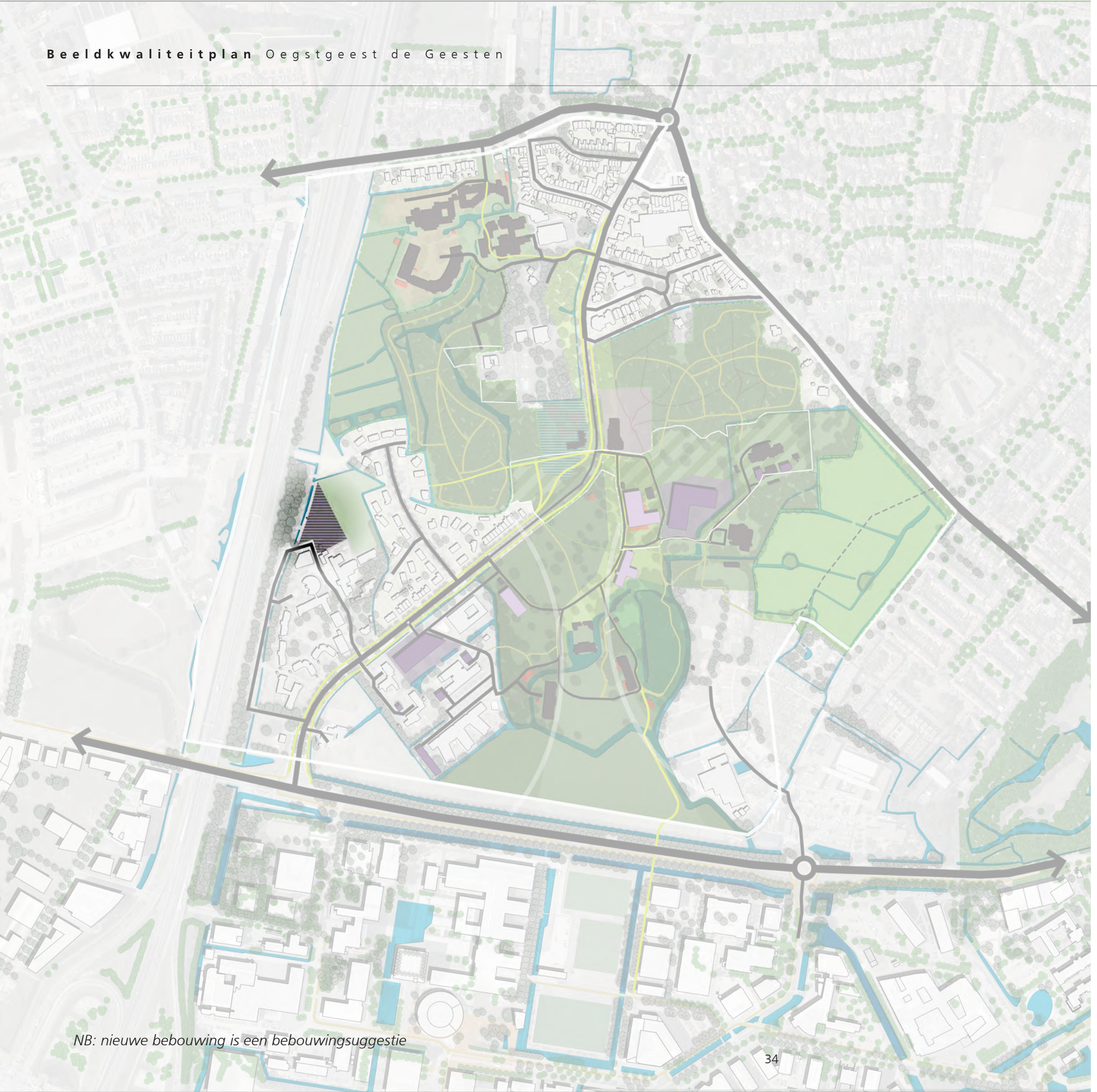
bebouwingssuggestie



Nieuwe bebouwing wordt niet hoger dan het Kasteel Endegeest (19,0m.).
max. goothoogte van 10,5m. en een max. bouwhoogte van 13,5m.

Kasteel:
goothoogte 12,5m.
nokhoogte 19,0m.





NB: nieuwe bebouwing is een bebouwingsuggestie

3.7 A44-zone Gespecialiseerde (jeugd)-zorg

Ten noorden van het zorgvoorzieningen van Curium/LUMC komt in de A44-zone een uitbreidingsmogelijkheid voor de gespecialiseerde (jeugd)-zorg, welke reeds in het vigerende bestemmingsplan 2010 was vastgelegd. Voor deze locatie wordt ingezet op een uitbreiding van de functies en voorzieningen van Curium LUMC (centrum voor Kinder- en jeugdpsychiatrie), en mogelijk ook voor 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 zoals nu in het architectonisch ensemble eromheen te vinden is. Die architectuur laat zich kenmerken door eenvoudige volumes van 2 bouwlagen met een plat dak, in een ingetogen moderne en zakelijke stijl. Het materiaalgebruik is overwegend in baksteen met een oranje-bruine kleur, met ramen en houten of glazen (gecoat of geëmailleerd) gevelaccenten in bruin. De gebouwen staan geplaatst in een landschappelijke groene omgeving en rond een groene hof. De nieuwe gebouwen dienen wat architectonische en stedenbouwkundige uitstraling betreft aan te sluiten op de verschijningsvorm van deze gebouwen.

inspiratie voor de architectuur: bestaande gebouwen Curium/LUMC, Leo Kannerschool SO

rooilijn (niet te overschrijden), bepaling bouwvlak

referentielijn

bouwvlak

mogelijke locatie parkeren - op eigen terrein en uit het zicht

mogelijk locatie ontsluiting perceel

bestaande bebouwing

oriëntatie - representatieve voorzijde

deze kaart is een nadere uitwerking van de Gebiedsvisie de Geesten

Welstandscriteria voor het realiseren van nieuwe gebouwen op deze locatie zijn:

Algemeen
Het gebouw en het omliggende terrein moeten enerzijds aansluiten op de structuur en verschijningsvorm van de gebouwen van Curium/LUMC en anderzijds landschappelijk ingepast worden in de groenstructuur tussen Curium/LUMC en de Dirck van Swietenlaan.

Massa en hoofdvorm
- Compacte nieuwbouw, zo min mogelijk ruimte innemend in het landschap
- Maximaal drie bouwlagen, maximaal 10,0 meter hoog
- Maximale footprint 40% van het bouwvlak
- Positie en rooilijnen van de gebouwen is volgens het bouwvlak in het schema

Architectuur
- De architectonische uitwerking is hoogwaardig, representatief en zorgvuldig tot in het detail
- Hoogwaardige uitstraling met extra aandacht voor de zijden naar de bestaande bebouwing van Curium/LUMC en naar de woningen aan de Dirck van Swietenlaan: geen 'achterkanten'
- Buitenruimtes zo groen mogelijk inrichten: grote verharde terreinen zijn uitgesloten
- De architectonische uitstraling dient aan te sluiten bij de architectuur van de bestaande bebouwing.

Dakvorm en ~detaillering
- De nieuwbouw dient uitgevoerd te worden met een plat dak.
- De maximale bouwhoogte is 10,0 meter.
- Er dient een duidelijke dakbeëindiging te zijn in de vorm van een overstek, daklijst, etc.

Materiaal en kleur
- Materialen en kleuren zijn traditioneel en in samenhang met de bestaande gebouwen
- Er mogen alleen natuurlijke en duurzame materialen toegepast worden (baksteen, natuursteen, hout, glas, etc.) in de materiaal-eigen kleuren. Beton mag beperkt in het zicht worden toegepast.
- Gevels zijn in hoofdzaak van baksteen in oranje-bruine tinten. Volkernplaten en kunststof gevelbeplating worden niet toegepast. Accenten in de gevel zijn van hout of glas.
- Kozijnen, lijsten en deuren dienen uitgevoerd te worden in hout
- Het kleurgebruik van deuren en ramen is ingetogen en dient afgestemd te worden op de bestaande bebouwing. Er mogen geen harde, verzadigde en felle kleuren gebruikt worden.
- Afwijkend materiaalgebruik is onder voorwaarden mogelijk. Dit ter beoordeling door de welstandsgedelegeerde van de gemeente Oegstgeest.

Omgeving gebouw en terreininrichting
- Ontsluiting van het perceel geschiedt vanaf de eigen weg langs de A44
- Parkeren dient op eigen terrein gerealiseerd te worden
- Parkeren dient uit het zicht gerealiseerd te worden. Dit kan achter of (half) onder het gebouw, of ingepast met groen (achter hagen/tussen bomen/etc.)

NB: nieuwe bebouwing is een bebouwingsuggestie

De Blauwe Tram is de verzamelnaam voor de trams die tussen 1881 en 1961 in het gebied tussen Scheveningen, Den Haag, Leiden, Katwijk, Noordwijk, Haarlem, Zandvoort, Amsterdam, Purmerend, Edam en Volendam reden. De trams hadden vanaf 1924 een donkerblauwe kleur.

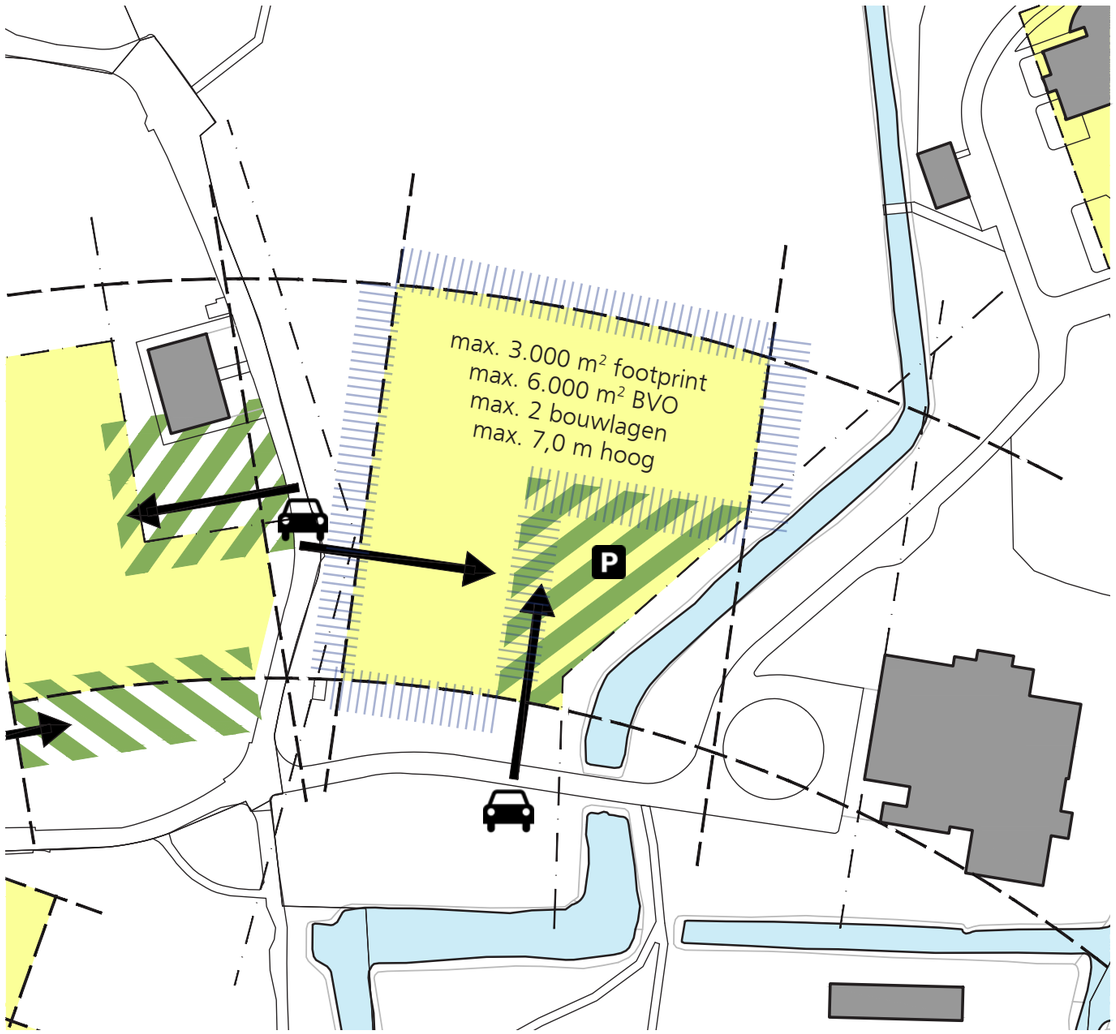
3.8 Blauwe-Tramlocatie

In het Endegeesterbos wordt de voormalige Blauwe-Tramlocatie als bouwlocatie gehandhaafd. Dit deel van de Geesten kenmerkt zich door moderne stoere gebouwen verspreid in het groen. In de Gebiedsvisie is vastgelegd dat het oorspronkelijk bouwvlak van de Blauwe-Tramlocatie verschoven wordt naar het zuiden, om zo ruimte te creëren voor een robuuste groene corridor als verbinding tussen de verschillende groengebieden in de Geesten. De gebouwen van het huidige gezondheidscentrum, het bewegingscentrum en de Meander liggen allemaal half verscholen in het groen aan de nieuwe groene corridor. Aan minimaal drie zijden loopt het park tot tegen het gebouw. De bouwvolumen lijken gestrooid, want ze liggen niet in een orthogonaal grid maar hebben ieder een eigen oriëntatie. Ieder gebouw heeft een eigen architectuursignatuur, maar de architectuurstijl is in alle gevallen ingetogen modern en zakelijk.

Ook voor het nieuwe bouwvlak gelden dezelfde uitgangspunten. Het is daarbij de intentie om te komen tot een sfeer waarin stoere en alzijdig georiënteerde gebouwen los gestrooid in het groen liggen, waarbij het park tot tegen het gebouw loopt. Om versnippering van het groen en van de bouwvolumen te voorkomen, worden in dit bouwvlak maximaal 3 gebouwen toegestaan. Hier kan eventueel in overleg met de welstandscommissie van afgeweken worden.

bestaande gebouwen: bewegingscentrum en Meander

- rooilijn (niet te overschrijden), bepaling bouwvlak
- referentielijn
- bouwvlak
- mogelijke locatie parkeren - op eigen terrein en uit het zicht
- mogelijk locatie ontsluiting perceel
- bestaande bebouwing
- oriëntatie - representatieve voorzijde



deze kaart is een nadere uitwerking van de Gebiedsvisie de Geesten

Welstandscriteria voor het realiseren van een nieuw gebouw of gebouwen op deze locatie zijn:

Algemeen
In dit deel van de Geesten wordt de sfeer bepaald door moderne stoere gebouwen, 'los gestrooid' in het groen. Nieuwe gebouwen moeten landschappelijk ingepast worden in de groenstructuur.

Massa en hoofdvorm
- Minimaal 1 en maximaal 3 gebouwen, te realiseren binnen het bouwvlak
- Positie en oriëntatie van het gebouw(en) lijkt 'gestrooid' en is niet gebaseerd op één van de bestaande (of nieuwe) gebouwen
- Maximaal twee bouwlagen, maximaal 7,0 meter hoog
- Maximale footprint 3.000 m2 (1-3 gebouwen tezamen)
- Positie en rooilijnen van de gebouwen is volgens het bouwvlak in het schema

Architectuur
- De architectonische uitwerking is hoogwaardig, representatief en zorgvuldig tot in het detail
- Alzijdige uitstraling: geen 'achterkanten', maar alle zijden zijn een 'voorkant'
- Buitenruimtes zo groen mogelijk inrichten: grote verharde terreinen zijn uitgesloten
- De architectonische uitstraling dient aan te sluiten bij de architectuur van het bewegingscentrum en de Meander.

Dakvorm en ~detaillering
- De maximale bouwhoogte is 7,0 meter.
- Er dient een duidelijke dakbeëindiging te zijn in de vorm van een overstek, daklijst, etc.

Materiaal en kleur
- Materialen en kleuren zijn traditioneel en in samenhang met de bestaande gebouwen
- Er mogen alleen natuurlijke en duurzame materialen toegepast worden (baksteen, natuursteen, hout, glas, etc.) in de materiaal-eigen kleuren. Beton mag beperkt in het zicht worden toegepast. Witte gevels (stuc of keimwerk) zijn uitgesloten.
- Gevels zijn in hoofdzaak van baksteen in aardtinten. Volkernplaten en kunststof gevelbeplating worden niet toegepast.
- Kozijnen, lijsten en deuren dienen uitgevoerd te worden in hout
- Het kleurgebruik van deuren en ramen is ingetogen en dient afgestemd te worden op de bestaande bebouwing. Er mogen geen harde, verzadigde en felle kleuren gebruikt worden.
- Afwijkend materiaalgebruik is onder voorwaarden mogelijk. Dit ter beoordeling door de welstandsgedelegeerde van de gemeente Oegstgeest.

Omgeving gebouw en terreininrichting
- Ontsluiting van het perceel geschiedt vanaf de eigen weg (Zwaluwlaan)
- Parkeren dient op eigen terrein gerealiseerd te worden
- Parkeren dient uit het zicht gerealiseerd te worden. Dit kan achter of (half) onder het gebouw, of ingepast met groen (achter hagen/tussen bomen/etc.)
- Het groen van het park loopt aan minimaal drie zijden tot tegen het gebouw ('gebouwen in het groen')

Gortemaker Algra Feenstra Architectuur

Gortemaker Algra Feenstra Architectuur

Gortemaker Algra Feenstra Architectuur

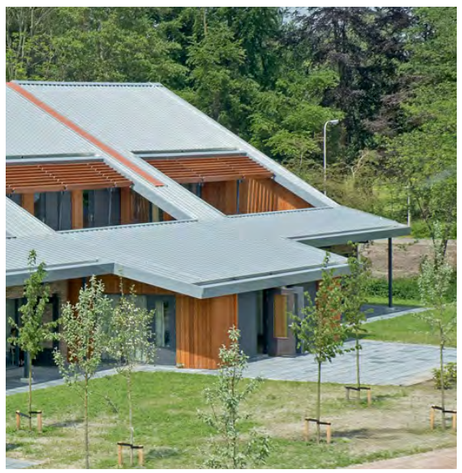
Gortemaker Algra Feenstra Architectuur

NB: nieuwe bebouwing is een bebouwingsuggestie

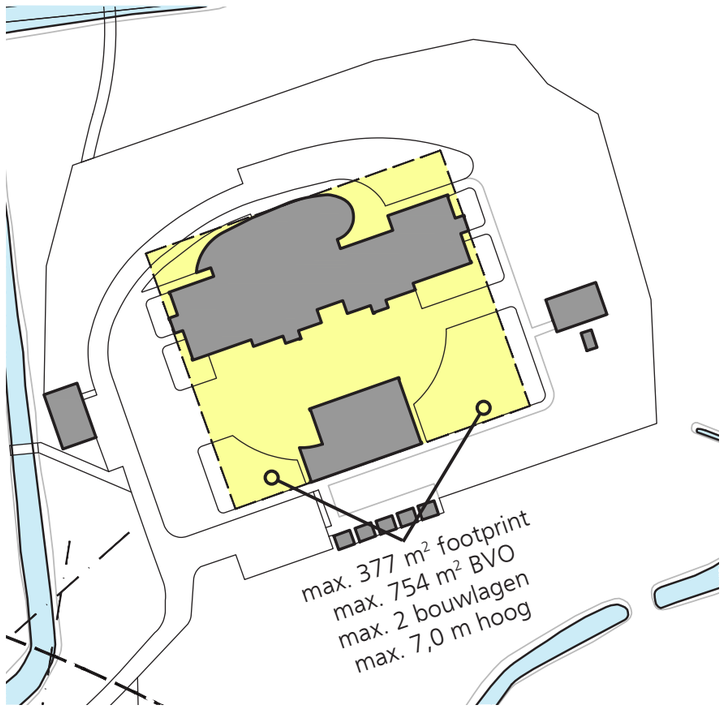
3.9 Diverse uitbreidingen

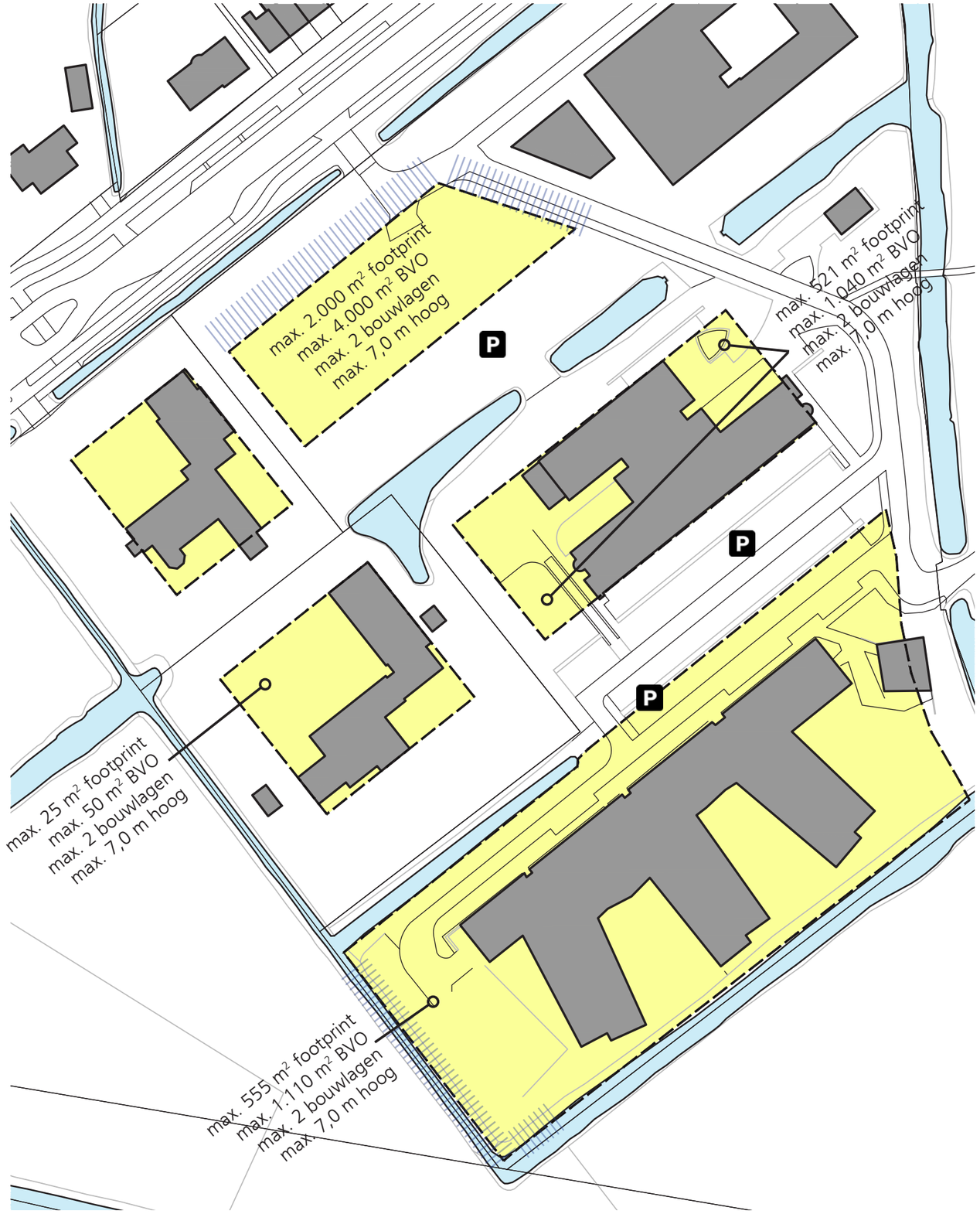
In het bestemmingsplan 2010 is voor verschillende gebouwen in de Geesten een uitbreidingsmogelijkheid vastgelegd. In de Gebiedsvisie en dit Beeldkwaliteitplan worden deze mogelijkheden gehandhaafd, zowel wat locatie als volume betreft. Het uitgangspunt is dat de verschillende uitbreidingen horen bij het hoofdgebouw waarvoor de uitbreiding is. Dat betekent dat het benodigd parkeren wordt opgelost bij de reeds aanwezige parkeervoorziening van het hoofdgebouw, en dat de architectonische uitstraling van de uitbreiding aansluit bij het hoofdgebouw. De nieuwe uitbreidingen dienen een hoogwaardige uitstraling naar het park te hebben.

Referentiebeelden uitbreidingen



- rooilijn (niet te overschrijden), bepaling bouwvlak
- bouwvlak
- parkeren op eigen terrein en uit het zicht
- bestaande bebouwing
- oriëntatie - representatieve voorzijde





deze kaart is een nadere uitwerking van de Gebiedsvisie de Geesten

Welstandscriteria voor het realiseren van een nieuw gebouw of gebouwen op deze locatie zijn:

Algemeen
Uitbreidingen zijn wat architectuur, terreininrichting en parkeervoorziening betreft onderdeel van het hoofdgebouw waar de uitbreidingen bij horen.

Massa en hoofdvorm
- Maximaal twee bouwlagen, maximaal 7,0 meter hoog
- Positie en rooilijnen van de gebouwen is volgens het bouwvlak in het schema

Architectuur
- De architectonische uitwerking is hoogwaardig, representatief en zorgvuldig tot in het detail
- Alzijdige uitstraling: geen 'achterkanten', maar alle zijden die niet gericht zijn naar het hoofdgebouw zijn een 'voorkant'
- Buitenruimtes zo groen mogelijk inrichten: grote verharde terreinen zijn uitgesloten
- De architectonische uitstraling dient aan te sluiten bij de architectuur van het 'hoofdgebouw' waar de uitbreiding bij hoort.

Dakvorm en ~detaillering
- De nieuwbouw dient uitgevoerd te worden met een plat dak.
- De maximale bouwhoogte is 7,0 meter.

Materiaal en kleur
- Materialen en kleuren zijn in samenhang met de bestaande gebouwen
- Er mogen alleen natuurlijke en duurzame materialen toegepast worden (baksteen, natuursteen, hout, glas, etc.) in de materiaal-eigen kleuren. Witte gevels (stuc of keimwerk) zijn uitgesloten.
- Gevels zijn in hoofdzaak van baksteen in aardtinten. Volkernplaten en kunststof gevelbeplating worden niet toegepast.
- Kozijnen, lijsten en deuren dienen uitgevoerd te worden in hout
- Het kleurgebruik van deuren en ramen is ingetogen en dient in overeenstemming te zijn met het 'hoofdgebouw'. Er mogen geen harde, verzadigde en felle kleuren gebruikt worden.
- Afwijkend materiaalgebruik is onder voorwaarden mogelijk. Dit ter beoordeling door de welstandsgedelegeerde van de gemeente Oegstgeest.

Omgeving gebouw en terreininrichting
- Ontsluiting van het perceel geschiedt conform de ontsluiting van het 'hoofdgebouw'
- Parkeren dient gerealiseerd te worden bij de parkeervoorziening van het 'hoofdgebouw'
- Bij plaatsing in het park dient het groen aan minimaal drie zijden tot tegen het gebouw te lopen ('gebouwen in het groen')

3.10 Algemene criteria

Parkeren

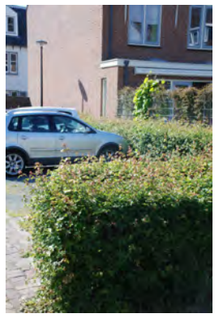
Bij de afzonderlijke welstandscriteria worden uitgangspunten gegeven voor het parkeren. In het algemeen geldt dat parkeren uit het zicht gerealiseerd dient te worden. 'Uit het zicht' betekent in deze dat parkeervoorzieningen niet zichtbaar mogen zijn vanuit omliggende (woon)-bebouwing en vanaf de openbare weg. Dit kan door parkeervoorzieningen achter of (half) onder het gebouw te realiseren, of ingepast met groen (achter hagen/tussen bomen/etc.). Ten aanzien van de verharding van parkeervoorzieningen kan gedacht worden aan halfverharding of halfopen verharding.

Per gebouw dient gekeken te worden naar de locatie, de ondergrond (i.v.m. (half-)verdiept parkeren), de ontsluiting en de context (mogelijk zicht op parkeren) om maatwerk te leveren ten aanzien van de parkeeroplossing. Het parkeren dient gerealiseerd te worden conform de parkeernormen uit de parkeernotitie gemeente Oegstgeest (b_NL.IMRO.0579.BPParkeren-VA01).

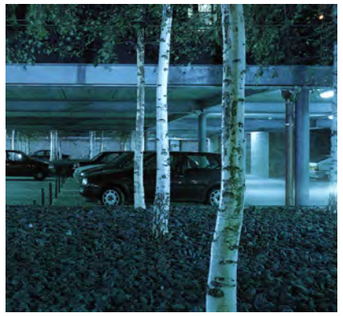
Mogelijkheden parkeervoorzieningen:

- Ingepast in groen: met hagen, struwelen, aarden (ingeplante) wal
- Inpassing van (nieuwe) bomen rond en tussen parkeerplaatsen
- Verdiept of halfverdiept in het maaiveld of onder het gebouw

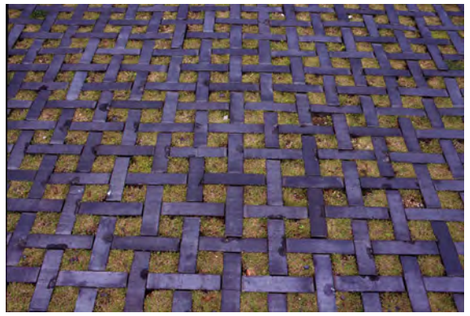
referentiebeelden parkeren



referentiebeelden (gebouwd) parkeren



referentiebeelden verharding



Erfscheidingen

Ten aanzien van nieuwe bebouwing geldt dat de sfeer van 'gebouwen in het groen' leidend is. Het silhouet in het landschap is bepalend. Dit betekent dat het open en publiek toegankelijke karakter van het landschap en de zichtlijnen behouden dienen te blijven. Om die reden zijn er geen erfscheidingen toegestaan.

Indien vanuit het gebruik van een gebouw het noodzakelijk is om een buitenruimte re realiseren, is bij uitzondering en onder voorwaarden een erfscheiding toegestaan. Of dit passend is, is ter beoordeling bij de aanvraag Omgevingsvergunning door de Welstandscommissie. In uitzonderingsgevallen is het mogelijk een buitenruimte bij een gebouw te realiseren middels een hoogteverschil (terras, veranda) of een lage erfscheiding die groen en landschappelijk uitgevoerd dient te worden, passend in omgeving. Dit kan met hagen of struwelen, die dan goed onderhouden dienen te worden. Ze mogen niet hoger groeien dan 1,2 meter. Ook is een lage (ingeplante) aarden wal mogelijk.

Mogelijkheden afscheiding:

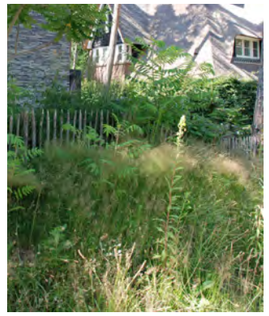
- Struweelrand
- Aarden wal, al dan niet met beplanting
- (gemengde) haag - beukenhaag, ligusterhaag, boerenhaag (gemengd), etc. met inheemse beplanting

Als afscheiding is niet toegestaan:

- Een haag, hoger dan 1,2 meter
- Een haag met niet-inheemse beplanting (coniferenhaag of vergelijkbaar)
- Dichte schuttingen, schermen, muren
- Hekwerk
- Hekwerk in combinatie met klimbeplanting zoals hedera

referentiebeelden terras/veranda

referentiebeelden hagen, struwelen, wallen



uitbreidingsmogelijkheden/bouwvlakken
bestaande gebouwen

NB: nieuwe bebouwing is een bebouwingsuggestie

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
4 juni 2021

Rob van der Velden

© Gemeente Oegstgeest - Atelier Dutch - EGM architecten

Alle foto's, illustraties en kaartmateriaal zijn gemaakt door Atelier Dutch, tenzij anders vermeld. Alle referentiebeelden zijn verzameld door Atelier Dutch of EGM architecten.

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