

Advies Coko op concept NvU La France def 22-08-2024

- p5

Voor de historie van het ensemble verwijzen naar tijdschrift Over Oegstgeest 21e jaargang nummer 2 Oktober 2009 (https://historischeverenigingoegstgeest.nl/pdf-publicaties/OO_2009_oktober.pdf)

- p7

Op deze pagina ware al de voorgenomen ontsluiting aan te geven. De lezer verwacht die hier te lezen.

- p9

3.1.1.

In de conclusie dient helder te worden aangegeven wat in het plan als te behouden moet worden opgenomen. Die formulering kan als volgt luiden.

De waarde van de bestaande gebouwen is beschreven in het rapport Broekhuizen. De commissie onderschrijft die waarde en meent dat die gerespecteerd dient te worden. Dit betekent dat de thans nog aanwezige – zich geleidelijk verbredende – zichtlijn vanaf de Rhijngeesterstraatweg richting kosterswoning, Wit-Gele Kruisgebouw en Patronaatsgebouw in zijn geheel aanwezig dient te blijven. Deze wordt thans voor het oog belemmerd door de toevoegingen van na 1931, die kunnen worden geamoveerd.

Ook de cultuurhistorische waarde is van dien aard dat het aanzicht vanaf de Rhijngeesterstraatweg en de oprijlaan behouden dient te blijven. Het reflecteert een klassiek katholiek ensemble van kerk, kosterswoning, de locatie van het Wit-Gele Kruis, patronaatszaal, pastorie en school. Dergelijke ensembles vertellen het verhaal van de katholieke gemeenschap in een plaats. Dat verhaal verdient het om door volgende generaties afgelezen te kunnen worden. De pastorie en de school vallen buiten de voornemens van de ontwikkelaar, terwijl de aan- en bijbouwen van na 1931 van mindere cultuurhistorische waarde zijn. Wat de andere gebouwen betreft pleit de commissie ervoor deze te behouden en de ontwikkelaar uit te dagen deze met behoud van de gevels en dakvlakken zo te ontwikkelen dat er moderne woningen in gerealiseerd worden. De gebouwen lijken geschikt te zijn voor wooneenheden voor starters en personen die het voornemen hebben te wonen binnen het concept van ‘hofjes-wonen’ Oegstgeest.

Met inachtneming van het bovenstaande bestaat er in de ogen van de commissie op het beschikbare terrein voldoende ruimte voor de realisatie van conceptuele nieuwbouwplannen. Met het behouden torentje van het patronaatsgebouw als ‘focal-point’ zou de nieuwbouw -in een U-vorm?- als de wanden kunnen fungeren van een centrale stedenbouwkundige ruimte, een prachtige parkachtige tuin, als ‘buitenkamer’ voor de bewoners, waarbij het individuele woongenot onderdeel is van een groter geheel dat recht doet aan deze historische plek, en wat het zo bijzonder maakt om op deze prachtige locatie te wonen. Dat een conceptueel landschappelijk plan hierbij van essentieel belang is, is evident. De behouden historische gebouwen zorgen -als trait-d’union- voor een passende aansluiting en overgang, in maat en schaal, van de nieuwbouw met de omringende omgeving. De nieuwbouw zal herkenbaar zijn als uniek voor deze specifieke plek.

- p10 derde alinea

Het is onduidelijk wat bedoeld wordt met ‘nog goedgekeurd te worden door het bevoegd gezag’. Welk ‘bevoegd gezag’? De commissie gaat ervan uit dat het onderzoek onafhankelijk is en de

uitkomsten niet eerst door de gemeente goedgekeurd dient te worden. De laatste zin dient verduidelijkt te worden. Wat is het eerder advies en door wie kan er nog een verkennend booronderzoek worden gevraagd. Is dit nog zinvol nu reeds besloten is tot het graven van proefsleuven? De commissie adviseert dit punt te verhelderen.

- **p13**

4.4 eerste streepje

In de laatste zin ware voor 'ontsieren' in te voegen: overheersen.

In de laatste regel dient het woordje 'doen' te vervallen.

- **p14 tweede streepje ('Ter behoud van de cultuurhistorische geschiedenis')**

Naar het oordeel van de commissie dient de tekst in zijn geheel vervangen te worden door:

Ter behoud van de cultuurhistorische geschiedenis van het gebied en de afsluiting van de zichtlijn dienen de voormalige kosterwoning met winkel (Rhijngeesterstraatweg 39, afbeelding 8 links), de naastgelegen locatie van het voormalige Wit-Gele Kruis op nummer 41 (afbeelding 8 midden) en het Patronaatsgebouw op nummer 43 (afbeelding 8 rechts) wat betreft de gevels en dakvlakken aan de voorzijde te worden behouden. Dit betekent dat de ruimte achter deze gevels en dakvlakken een invulling kan krijgen die aansluit bij het programma dat de ontwikkelaar voor het gebied wenst. Het geeft tevens de mogelijkheid om binnen het programma de kosterwoning voor bewoning door de huidige bewoners te behouden.

- **p15 laatste streepje**

Hemelwater bovengronds zichtbaar maken en laten infiltreren in de ondergrond of afvoeren naar de oppervlaktewater is ook ecologisch interessant

De commissie adviseert deze zin als uitgangspunt te formuleren en niet als 'interessant'.

- **p24 Overeenkomst gemeente - Ontwikkelaar**

Gelet op de ervaringen met de locatie 'De Geesten' adviseert de commissie duidelijk aan te geven langs welke procedurele stappen de anterieure overeenkomst en de intentieovereenkomst tot stand komen en wat de beoogde inhoud ervan zal zijn.

Deze paragraaf verdient eerder ondergebracht te worden in een procedurevoorstel dan in een nota van ruimtelijke uitgangspunten.

- **p25 Conclusie**

Derde regel: 'lijkt deze locatie geschikt voor de realisatie van circa 100 woningen'. Het komt de commissie voor dat deze conclusie niet uit het voorafgaande kan worden getrokken. Daarnaast suggereert het opnemen van het getal 100 dat dit aantal het uitgangspunt van de gemeente is, hetgeen niet het geval is. Wellicht is het beter te spreken van 'een aanzienlijk aantal' of 'enige tientallen'.

Kaders

Ervan uitgaande dat het concept van de Nota van Uitgangspunten zal worden aangepast overeenkomstig het hier gegeven advies, is de commissie van oordeel dat de nota voldoende kaders voor een planontwikkeling geeft.