



Aan Omwonenden Nieuw-Rhijngeest Zuid
Van Universiteit Leiden
Datum 14 juni 2023
Onderwerp Verslag Informatieavond Nieuw-Rhijngeest Zuid d.d. 24 mei 2023

Nieuw-Rijngest Zuid Informatieavond d.d. 24 mei 2023

De Universiteit Leiden heeft ten behoeve van de verkoopprocedure woningbouwlocatie Nieuw-Rhijngest Zuid een participatieavond georganiseerd om omwonenden en geïnteresseerden te raadplegen. Deze avond heeft op 24 mei 2023 plaatsgevonden op locatie van BioPartner 5. In de weken voorafgaand aan deze avond heeft de Universiteit Leiden in samenwerking met de gemeente Oegstgeest een groot postcodegebied binnen Oegstgeest over deze avond geïnformeerd, ook de wethouder en de gemeenteraad zijn uitgenodigd. Op de avond waren ca. 45 toehoorders aanwezig. De bijeenkomst is geopend door dhr. Poppelier, directeur Expertisecentrum Vastgoed Universiteit Leiden. Tijdens de opening is toegelicht dat op 15 maart 2023 het bestemmingsplan Nieuw-Rhijngest Zuid¹ onherroepelijk is geworden en dat de universiteit zal starten met de verkoopprocedure. Na de opening geeft dhr. Poppelier het woord aan Wethouder Bus, die ook een korte opening doet. In deze opening benadrukt de wethouder het belang van het betrekken van de omgeving in trajecten zoals deze.

Dhr. Slob (projectleider woningbouw Nieuw-Rhijngest Zuid) neemt het woord over en stelt kort het projectteam voor wat vanuit de gemeente en vanuit de universiteit werkt aan het project Nieuw-Rhijngest Zuid. Daarna wordt het project inhoudelijk toegelicht. Hierbij is stilgestaan bij de locatie, onderverdeeld in de volgende onderwerpen:

1. Het bestemmingsplan
2. Locatie van de 300 studentenwoningen, door stichting DUWO
3. Het toegestane programma op de woningbouwpercelen
 - a. 500 grondgebonden en/of appartementen
 - b. 25% (125) sociale woningen
 - c. Een focus op middeldure (huur)woningen
 - d. Sloepenhaven met maximaal 60 ligplaatsen
 - e. Enkele voorzieningen, zoals detailhandel en horeca

Na de toelichting over deze onderwerpen is het woord gegeven aan dhr. Hartzema van Studio Hartzema. Dhr. Hartzema is door de universiteit aangesteld als stedenbouwkundig supervisor en bewaakt vanuit die rol de integrale kwaliteit op het Leiden Bio Science Park, waar de woningbouwlocatie Nieuw-Rhijngest deel van uitmaakt. Dhr. Hartzema is gevraagd door de universiteit voor dit deelgebied een stedenbouwkundig ambitiedocument op te stellen. Dit ambitiedocument geeft meer duiding wat de universiteit voor kwaliteit wil laten realiseren op de projectlocatie. Dit is gedaan op basis van vier onderwerpen:

1. Biodiversiteit en klimaatadaptiviteit
2. Groen
3. Ruimte voor fietsers en voetgangers
4. Een duurzame ontwikkeling

¹ <https://www.ruimtelijkeplannen.nl/?planid=NL.IMRO.0579.BPNRGZuidWonen-VA02>

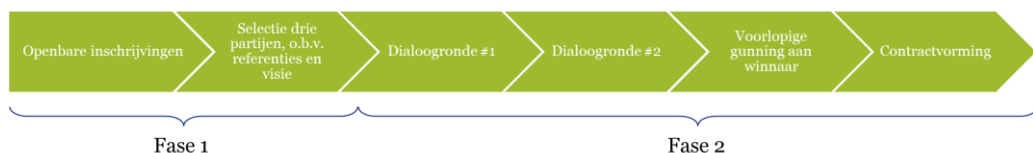


Blad 2/5

Onderdeel van de stedenbouwkundige ambities is de vraag of de Hartlijn (de fietsverbinding vanaf het centraal station Leiden, tot Nieuw-Rhijngest Zuid) doorgetrokken moet worden met een brug richting de Rhijnhofweg. De aanwezigen hebben hier wisselend op gereageerd, waarbij de volgende argumenten de overhand hadden:

1. Erg leuk om een brug over het water te hebben en zo meer contact met het water de varende boten en de nieuwe wijk te krijgen. Ook qua looproutes ontstaat er meer diversiteit.
2. Geen goed idee om deze brug te realiseren, omdat mensen dan in de wijk van de Rhijnhofweg (gratis) gaan parkeren en over de brug naar Nieuw-Rhijngest Zuid lopen, in plaats van te parkeren in de parkeergarage. Dit zal tot overlast leiden.
3. De brug levert geen toegevoegde waarde voor fietsers en voetgangers, aangezien de fietsverbindingen langs de Wassenaarseweg en de Plesmanlaan sneller zijn richting Leiden.

De universiteit neemt deze overwegingen mee in het opstellen van de stukken voor de verkoopprocedure. Na de toelichting van dhr. Hartzema neemt dhr. Slob het woord over en licht de voorgenoemde verkoopprocedure toe. De voorgenoemde verkoopprocedure bestaat uit twee fases. In de eerste fase mogen alle marktpartijen zich inschrijven. Dit doen zij door referenties aan te leveren en een eerste schriftelijke visie voor het gebied op te stellen. Op basis hiervan selecteert de beoordelingscommissie (bestaande uit medewerkers van de universiteit en de gemeente) drie partijen die gevraagd worden voor de tweede fase. In de tweede fase gaan deze drie partijen aan de slag met een schetsontwerp. Tijdens dit proces wordt hen tweemaal de mogelijkheid geboden in gesprek te gaan met de beoordelingscommissie, tijdens zogenaamde dialoogrondes. De ervaring leert dat dergelijke gesprekken leiden tot betere schetsplannen. Uiteindelijk dienen deze partijen hun schetsplan in, gecombineerd met een groundbod. De beoordelingscommissie selecteert hier het beste plan uit. Belangrijk te vermelden is dat de kwaliteit (het schetsplan) significant zwaarder meetelt in de beoordeling dan het groundbod.



Vervolgens zijn een aantal belangrijke aandachtspunten toegelicht, voor het voorgenomen proces:

- Op perceel 1 zal als eerste gebouwd gaan worden. Voor Percelen 2, 3 en 4 is de fasering nog onbekend. Op perceel 4 zal tot en met 2025 een tijdelijk sportveld komen te liggen. Dit heeft invloed op de fasering.
- We willen de sociale woningen zo vroeg mogelijk in het bouwproces laten realiseren.
- Klimaatadaptiviteit en biodiversiteit worden belangrijke aspecten in de verkoopprocedure
- Er mag niet worden geheid. Heipalen moeten worden geschroefd of geboord.
- Het uiteindelijke plan moet voldoen aan de parkeernormen van de gemeente. Hiervoor heeft de universiteit ook al een parkeergarage ontwikkeld.
- De routes van het bouwverkeer zijn nog niet bekend. Deze gaan we samen met gemeente, universiteit en de ontwikkelaar/aannemer bepalen.
- De Binnenrijn moet nog worden gegraven. De afspraak is dat de gemeente deze graaft als de uitwerkplannen onherroepelijk zijn. Per 1 januari 2024 treedt de nieuwe omgevingswet in werking, waarbij uitwerkingsplannen vervallen. We zullen nieuwe afspraken met de gemeente maken over wanneer de Binnenrijn kan worden gegraven.
- De openbare ruimte wordt ontworpen door de nog te selecteren marktpartij, maar komt uiteindelijk in eigendom/beheer van de gemeente.



Ten slotte is stilgestaan bij het vervolg van deze participatieavond. De universiteit heeft alle gestelde vragen, opmerkingen en zorgen genoteerd en neemt deze mee in de afronding van de documenten. Als deze documenten zijn afgerond, zal de universiteit een tweede avond organiseren, om de definitieve stukken te presenteren. Hierover wordt later gecommuniceerd. Gedurende de presentatie zijn verschillende vragen gesteld, opmerkingen gemaakt en zorgen geuit. Deze zijn hieronder samengevat, inclusief een beantwoording.

1. Hoe wordt het belang van de huidige bewoners gewaarborgd?
Reactie UL: wij (gemeente en universiteit) zijn hier omdat we participatie ook belangrijk vinden. Dit heeft al eerder plaatsgevonden in het kader van de bestemmingsplanprocedure, dit vindt nu plaats in het kader van de verkoopprocedure en we zullen ook de ontwikkelaar gaan vragen de omgeving te betrekken tijdens de verdere ontwikkelingen.
2. In welk stadium wordt het fietspad langs de Verlengde Wassenaarseweg doorgetrokken?
Reactie UL: de universiteit legt de hoofdinfrastructuur in het gehele gebied Nieuw-Rhijngeest Zuid aan. De ontwikkelaar doet dit binnen de ontwikkelpercelen. In principe worden fiets- en voetpaden aangelegd op het moment dat een woonwijk (bijna) klaar is. Aangezien opgemerkt wordt dat er nu een gevaarlijke situatie is ontstaan, doordat fietsers bij Corpus de weg op moeten rijden, zal de universiteit onderzoeken of dit fietspad al eerder gerealiseerd kan worden.
3. Er wordt aangegeven dat er gestreefd wordt naar een kwalitatief mooi en goed gebied. Zo wordt er bijvoorbeeld genoemd dat er veel groen moet komen. Daarnaast moeten er veel betaalbare woningen komen. Waaruit worden deze kwaliteitswensen betaald? Zijn partijen bereid betaalbare woningen te ontwikkelen, als er ook veel geïnvesteerd moet worden in de kwaliteit van de buitenruimte?
Reactie UL: de universiteit streeft niet naar de hoogste grondprijs, maar naar veel kwaliteit en betaalbare woningen. Onze uitvraag richting de markt zal dan ook zo ingestoken zijn dat kwaliteit flink zwaarder meetelt in de beoordeling van plannen, dan de grondprijs. Daarnaast is de vraag naar betaalbare woningen groot, waardoor we verwachten dat partijen ook bereid zijn deze woningen te ontwikkelen.
4. Hoe zorg je ervoor dat mensen uit de regio ook een betaalbare woning krijgen en dat niet alleen vermogende expats de woningen claimen?
Reactie UL: we bouwen 25% (125) sociale huurwoningen die volgens een toewijzingssysteem worden toegewezen. Echter kan de universiteit niet aan partijen opleggen dat alleen omwonenden in aanmerking komen voor betaalbare woningen. Dit zou ook in strijd zijn met het gelijkheidsbeginsel. De gemeente kan daar ook geen specifieke eisen stellen, maar dit is een bekend probleem is op nationaal niveau en heeft ook de aandacht van de gemeente.
5. Welke ruimte is er nog om wijzigingen in het openbaar gebied aan te brengen?
Reactie UL: de hoofdstructuur van autowegen, fiets- en voetpaden in het gehele gebied Nieuw-Rhijngeest Zuid staat vast. De interne ontsluitingen binnen de percelen worden nog ingevuld. Dit hangt mede af van de stedenbouwkundige invulling. We stellen ook ten aanzien van buitenruimte kwalitatieve uitgangspunten op waar ontwikkelaars op kunnen scoren.



6. Waar gaan de nieuwe inwoners parkeren?
Reactie UL: de zorgen over dit onderwerp zijn bekend bij de universiteit. In het te ontwikkelen gebied zullen woningen in ieder geval één parkeerplaats op eigen terrein krijgen en in stand moeten houden, zowel appartementen als grondgebonden woningen. Deze worden door de ontwikkelaar gerealiseerd. De bezoekers en een tweede auto parkeren in de collectieve parkeergarage van de universiteit. Het aantal parkeerplaatsen zal in overeenstemming met de parkeernormering van de gemeente berekend worden. Buiten de scope van deze verkoopprocedure, maar wel onderdeel van de ontwikkelingen in Nieuw-Rhijngeest Zuid zijn de studentenwoningen. Voor deze woningen zijn alle parkeerplaatsen in de collectieve parkeergarage van de universiteit voorzien.
7. Is er ook ruimte voor sport en bewegen in de openbare ruimte?
Reactie UL: wij hebben dat nog niet meegenomen in het ambitiedocument, maar we waarderen het idee en zullen de mogelijkheden om dit op te nemen nader onderzoeken.
8. Is er nagedacht over naschoolse opvang/kinderdagopvang?
Reactie UL: wij hebben dit nog niet meegenomen in het ambitiedocument, maar we waarderen het idee en zullen de mogelijkheden om dit op te nemen nader onderzoeken.
9. Wie gaat de sloepenhaven beheren/exploiteren? De WSV Binnenrijn zou dit graag doen, in samenwerking met de gemeente.
Reactie UL: het is nog onbekend wie de sloepenhaven in eigendom krijgt en/of wie deze gaat beheren. De universiteit is hierover in overleg met de gemeente, waarbij de WSV Binnenrijn als kandidaat zal worden aangedragen.
10. Waarom is er niet gekozen voor Leidse grachten in het ambitiedocument?
Reactie UL: er is gekozen voor een stedenbouwkundige invulling die past bij zowel de ontwikkelingen van BPD, als bij het Leiden Bio Science Park, in combinatie met groen. Leidse grachten past meer bij het centrumgebied van Leiden.
11. Welke eisen ten aanzien van bouwhoogte worden opgenomen?
Reactie UL: het bestemmingsplan is het planologische kader waarbinnen de ontwikkelingen gaan plaatsvinden, dit bestemmingsplan kent ook kaders ten aanzien van bouwhoogtes. Op 15 maart 2023 heeft de Raad van State het bestemmingsplan onherroepelijk gemaakt. Het betekent echter niet dat marktpartijen hoeven te komen met plannen die maximaal gebruik maken van wat het bestemmingsplan toestaat. In de uitvraag zullen marktpartijen gevraagd worden een goede en kwalitatieve aansluiting op de omgeving te maken bij het opstellen van hun ontwerpen. Via het stedenbouwkundig ambitiedocument worden de getoonde voorbeelden uit de presentatie ook meegegeven aan de marktpartijen. De universiteit beoordeelt, samen met de gemeente, deze ontwerpen.
12. Wat is jullie visie op horeca en hoe voorkom je overlast?
Reactie UL: de zorgen t.a.v. geluidsoverlast zijn bij ons bekend. Wij zullen benadrukken dat partijen voor zover mogelijk rekening moeten houden met een horeca/terras dat zo min mogelijk overlast veroorzaakt. Ook het bestemmingsplan geeft hier een aantal randvoorwaarden voor en is het activiteitenbesluit van toepassing. Lab071 wordt door een aantal aanwezigen genoemd als een goed voorbeeld van een ontmoetingsplek dat voor levendigheid zorgt. Een vergelijkbare horecazaak wordt door een aantal aanwezigen dan ook gewaardeerd.



13. Hoe realistisch is het in de huidige markt om 3 partijen in 2^e ronde te vinden voor dit project?
Reactie UL: wij hebben een marktconsultatie gehouden en daaruit bleek dat er veel interesse is in de ontwikkeling. Ook worden wij door partijen benaderd die zich afvragen wanneer wij met de tender gaan starten, zodat zij zich kunnen gaan inschrijven. Wij achten daarom selectie van 3 geschikte partijen zeer realistisch.
14. Jullie gaan partijen selecteren o.a. op basis van referenties, loop je daarmee niet het risico dat bepaalde, creatieve/innovatieve partijen zonder juiste referenties worden uitgesloten?
Reactie UL: partijen die zich inschrijven moeten in staat zijn om het ook waar te maken. Wij willen voorkomen dat partijen zich inschrijven, maar uiteindelijk de opgave complex of te groot vinden, waardoor de ontwikkeling zou vastlopen. Een jonge, innovatieve partij, kan zich uiteraard verbinden aan een partij die de opgave aantoonbaar aankan.
15. Wordt het project aan één of meerdere partijen gegund?
Reactie UL: wij selecteren uiteindelijk één winnende inschrijver (of een consortium) voor de gehele ontwikkeling van percelen 2, 3 en 4 (totaal 500 woningen). De winnende inschrijver moet het plan waarmee zij de tender hebben gewonnen, ontwikkelen en realiseren. Wij zullen contractueel borgen dat partijen ook daadwerkelijk het plan, waarmee zij de tender hebben gewonnen, realiseren. Na gunning mag het plan in principe niet meer gewijzigd worden, daar dit een tender betreft met duidelijke spelregels.
16. Kunnen er voorzieningen voor mensen met een beperking gerealiseerd worden? Komt er bijvoorbeeld een zorgcomplex?
Reactie UL: dat staat nu nog niet in het plan/ambitiedocument. Deze overweging nemen wij mee in het afronden van het ambitiedocument en de verkoopstukken.
17. Met de realisatie van 500 woningen, is meer verkeer te verwachten. Kunnen de wegen en ontsluitingen deze toename van auto's aan? De Rhijnhofweg richting de supermarkt staat nu al vaak vast.
Reactie UL: ten behoeve van het bestemmingsplan zijn verkeersonderzoeken uitgevoerd. Deze onderzoeken worden door middel van een verkeersmodel van de gehele omgeving doorgerekend. Dit model is uiteraard theoretisch, maar door middel van een gestandaardiseerd proces wordt de werkelijkheid zo dicht mogelijk benaderd. Deze wijze van onderzoeken wordt voor alle bestemmingsplannen in Nederland toegepast. Uit het bij het bestemmingsplan gevoegde verkeersonderzoek (bijlage 3 en 4 van de toelichting) blijkt dat het wegennet de 500 woningen kan opnemen zonder dat dit tot problemen leidt. Deze zorg nemen wij mee in de gesprekken met de gemeente. Wij kunnen als universiteit hier weinig in veranderen.