

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

- 1.1 Wat is de aanleiding voor dit bestemmingsplan in de geest van de Omgevingswet?
- 1.2 Wat is een omgevingsplan?
- 1.3 Hoe is het plangebied begrensd?
- 1.4 Welk bestemmingsplan geldt er nu?
- 1.5 Hoe moet deze toelichting gelezen worden?

Hoofdstuk 2 Wat is er nu in het plangebied?

- 2.1 Beschrijving van de omgeving

Hoofdstuk 3 Hoe wordt het plangebied getransformeerd?

- 3.1 Was is de essentie van de ontwikkeling?
- 3.2 Programma
- 3.3 Verkeer en parkeren

Hoofdstuk 4 Welk beleid geldt er?

- 4.1 Rijksbeleid
- 4.2 Provinciaal beleid
- 4.3 Regionaal beleid
- 4.4 Gemeentelijk beleid
- 4.5 Conclusie

Hoofdstuk 5 Waar hebben we rekening mee gehouden?

- 5.1 Algemene beoordeling milieueffecten (m.e.r.)
- 5.2 Bedrijven en milieuzonering
- 5.3 Luchtkwaliteit
- 5.4 Geluidhinder
- 5.5 Externe veiligheid
- 5.6 Bodemkwaliteit
- 5.7 Water
- 5.8 Natuur
- 5.9 Archeologie en cultuurhistorie
- 5.10 Kabels en leidingen
- 5.11 Duurzaamheid
- 5.12 Conclusie

Hoofdstuk 6 Hoe wordt dit vertaald in het bestemmingsplan?

- 6.1 Algemeen
- 6.2 Hoe gaan we het regelen?
- 6.3 Leeswijzer regels
- 6.4 Wat gaan we regelen?

Hoofdstuk 7 Is dit bestemmingsplan uitvoerbaar?

- 7.1 Economische uitvoerbaarheid
- 7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Wat is de aanleiding voor dit bestemmingsplan in de geest van de Omgevingswet?

De Universiteit Leiden is voornemens woningbouw te laten realiseren op de locatie Nieuw-Rhijnegeest Zuid (wonen). In een deel van Nieuw-Rhijnegeest Zuid zal (als onderdeel van het Bio Sciencepark) een bedrijventerrein gerealiseerd worden. Hiervoor is al een bestemmingsplan van kracht (Bestemmingsplan Nieuw-Rhijnegeest Zuid (bedrijven), vastgesteld op 25 september 2015 en nu onherroepelijk). De partiële herziening van dit bestemmingsplan is vastgesteld op 24 september 2020.

Op het resterende deel van de locatie Nieuw-Rhijnegeest Zuid zal woningbouw gerealiseerd worden met een kleine haven en enkele voorzieningen, waaronder horeca. De Universiteit Leiden en de gemeente Oegstgeest hebben gezamenlijk de uitgangspunten voor deze woningbouwontwikkeling bepaald.

In het geldende bestemmingsplan Rijnfront (vastgesteld op 19 juni 2003 en onherroepelijk geworden op 9 maart 2005) heeft de locatie grotendeels de bestemming Hoogwaardige Bedrijfsdoeleinden. Hierbinnen is woningbouw niet toegestaan. Daarom is een nieuw bestemmingsplan nodig.

Voor zover mogelijk is het voorliggende bestemmingsplan in de geest van de Omgevingswet opgesteld. Het plan is niet aangemeld als bestemmingsplan verbrede reikwijdte voor de Crisis- en herstelwet (Chw). Hierdoor kunnen nog niet alle mogelijkheden van het omgevingsplan worden benut. Maar we willen al wel in de geest van de Omgevingswet werken. Er blijft hier dus sprake van een bestemmingsplan, maar dit wordt geschreven op de wijze van een toekomstig omgevingsplan.

1.2 Wat is een omgevingsplan?

1.2.1 Achtergrond

De 4 doelen van de Omgevingswet zijn:

- het vergroten van de inzichtelijkheid, de voorspelbaarheid en het gebruiksgemak van het omgevingsrecht;
- het bewerkstelligen van een samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving in beleid, besluitvorming en regelgeving;
- het vergroten van de bestuurlijke afwegingsruimte door een actieve en flexibele aanpak mogelijk te maken voor het bereiken van doelen voor de fysieke leefomgeving;
- het versnellen en verbeteren van besluitvorming over projecten in de fysieke leefomgeving.

Met de Omgevingswet wordt een belangrijk nieuw instrument geïntroduceerd waarmee regels worden gesteld: het omgevingsplan. De gemeenteraad is verplicht hierin de regels op te nemen voor de 'fysieke leefomgeving'.

Met het oog op de doelen van de wet kunnen in het omgevingsplan regels komen over activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving.

In een omgevingsplan moet ook aandacht besteed worden aan het aspect gezondheid. Daarnaast gaat het omgevingsplan straks ook over allerlei (algemene) gemeentelijke regels als die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving. Dit betekent ook dat regels die nu in verordeningen zitten, straks in het

omgevingsplan terecht komen.

Voorbeelden hiervan zijn (algemene) regels rond monumenten, terrassen, markt-, stand-, lig- en parkeerplaatsen, evenemententerreinen, het inzamelen en aanbieden van afvalstoffen en de afvoer van hemel- en grondwater. En ook het aanwijzen van bepaalde gebieden waar bepaalde activiteiten wel of juist niet zijn toegestaan, bijvoorbeeld het uitlaten van honden, het gebruiken van alcoholhoudende drank of het verspreiden van drukwerk.

De omgevingswet geeft verder aan dat participatie bij het opstellen van omgevingsplannen moet worden gestimuleerd.

Het omgevingsplan wordt dus veel breder dan nu, er moet integraler gewerkt worden, participatie is belangrijk en het moet voor iedereen begrijpelijk zijn.

1.2.2 Wat doen we daarmee in dit bestemmingsplan?

Omdat het plangebied niet is aangemeld als bestemmingsplan verbrede reikwijdte voor de Chw, kunnen we niet afwijken van wettelijke bepalingen. Daardoor kunnen we nog geen bestemmingsplan met een verbrede reikwijdte maken en in die zin vooruitlopen op de Omgevingswet. Dus kunnen we ook geen andere regels (die niet ruimtelijk relevant zijn) in het bestemmingsplan opnemen, wat straks onder de Omgevingswet wel de bedoeling is.

Wel zijn er verschillende aspecten uit het gedachtengoed van de toekomstige Omgevingswet die in dit bestemmingsplan in de geest van de Omgevingswet zijn toegepast.

Participatie

Op 29 mei 2017 heeft een informatieavond plaatsgevonden met de bewoners en belanghebbenden nabij het plangebied. Tijdens deze avond zijn de plannen voor de locatie gepresenteerd en hebben bewoners en belanghebbenden in en rond het gebied kunnen aangeven wat de wensen en onwenselijkheden zijn in het gebied. Tijdens deze informatie hebben de omwonenden hun zorgen geuit over de indertijd voorziene hoogte van de bebouwing bij de haven en over de verkeersgeneratie van de ontwikkeling. In het voorliggende bestemmingsplan is de bouwhoogte bij de haven lager dan eerder voorzien en is de verkeersgeneratie in beeld gebracht.

Vervolgens is er een informatieavond geweest op 13 juni 2019. Ook tijdens deze bijeenkomst zijn de plannen voor het woningbouwdeel van Nieuw-Rhijnegeest Zuid gepresenteerd en zijn de uitgangspunten voor het bestemmingsplan toegelicht. De bezoekers van de infoavond hadden vooral vragen over het woningbouwprogramma, de voorzieningen, de sloepenhaven, het parkeren, de bouwhoogte en de planning en procedure. Mede naar aanleiding van deze informatieavond zijn de randvoorwaarden voor de ontwikkeling en de uitgangspunten voor het bestemmingsplan aangepast. De bouwhoogte in de zone direct langs de Binnenrijn is verlaagd.

Heldere taal

We hebben heldere taal toegepast in het bestemmingsplan, zodat het voor iedereen te begrijpen is.

Integraal

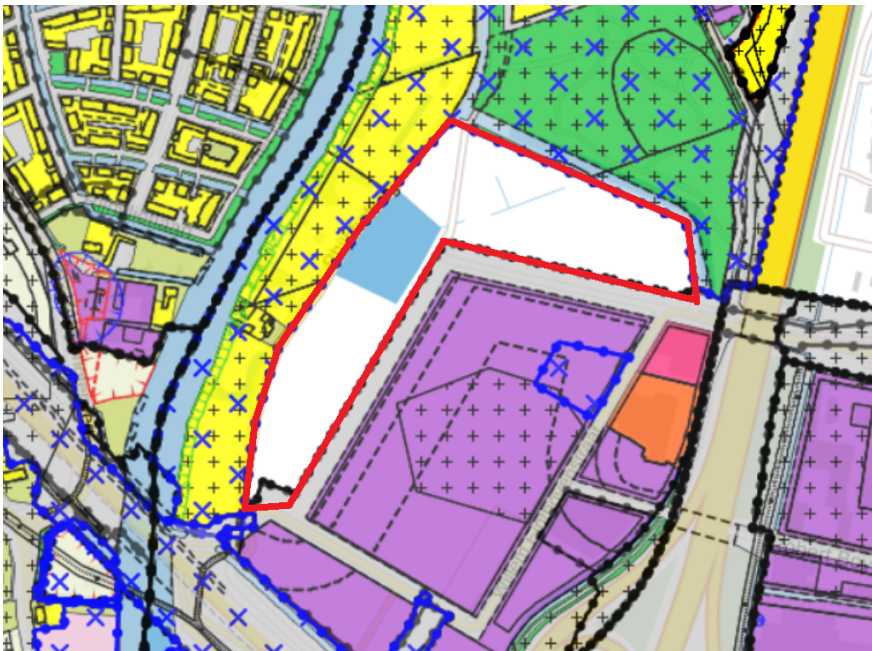
In een omgevingsplan is aandacht voor allerlei aspecten die te maken hebben met de fysieke leefomgeving. Bijvoorbeeld: Hoe gaat het eruit zien? Past het in de omgeving? Is er een goede leefkwaliteit? Deze aspecten zijn allemaal vertaald in dit bestemmingsplan en er is waar mogelijk gezocht naar een integrale benadering. Dit ziet bijvoorbeeld op het meewegen van verschillende aspecten van de fysieke leefomgeving, zoals ruimtelijke kwaliteit, geluid, externe veiligheid, natuur, cultuurhistorie, etc.

Ook gaan we in op de bijdrage van deze ontwikkeling aan de gezonde leefomgeving. Het thema duurzaamheid krijgt nadrukkelijk aandacht in het plan.

1.3 Hoe is het plangebied begrensd?

Het L-vormige plangebied ligt tussen de A44 en de Oude Rijn. De westzijde wordt begrensd door de Rhijnhofweg en de nieuw te graven Binnenrijn. De oost- en zuidzijde worden begrensd door de ontwikkelingen van het Bio-Science Park en de noordzijde door Park Landskroon. De begrenzing is aangegeven in onderstaande afbeelding en ligt binnen de rode lijn.

Voor het bedrijventerrein Nieuw-Rhijnegeest Zuid (als onderdeel van het Bio-Science Park) is al een bestemmingsplan van kracht; Bestemmingsplan Nieuw-Rhijnegeest Zuid (bedrijven). Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 25 september 2015 en recent herzien. De herziening is vastgesteld op 24 september 2020.



Afbeelding 1.1 Ligging plangebied

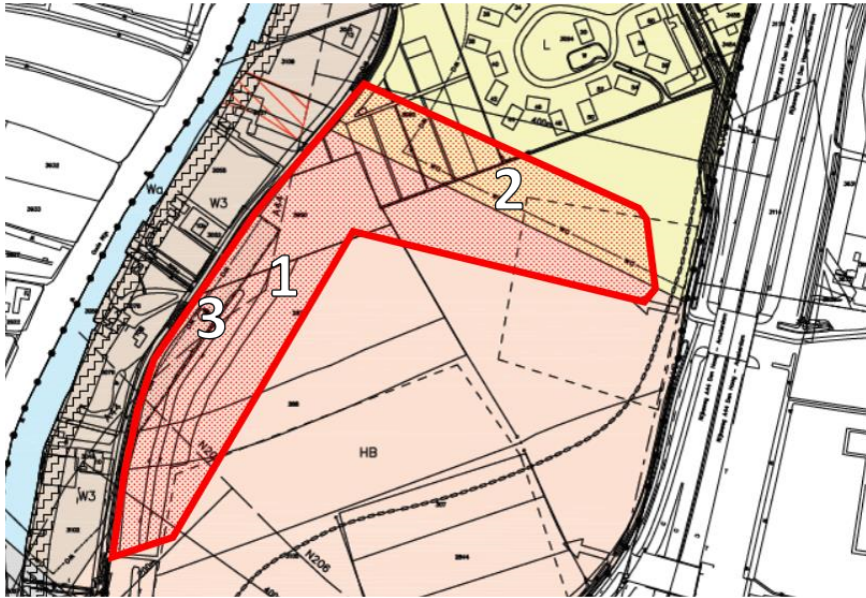
1.4 Welk bestemmingsplan geldt er nu?

Voor de locatie geldt het bestemmingsplan Rijnfront dat is vastgesteld door de gemeenteraad op 19 juni 2003 en onherroepelijk is geworden op 9 maart 2005 en het bestemmingsplan 'Nieuw-Rhijnegeest Zuid (bedrijven)' dat op 24 september 2015 door de gemeenteraad is vastgesteld, inclusief 1e partiële herziening, vastgesteld 24 september 2020.

Bestemmingsplan Rijnfront (2003)

Binnen het bestemmingsplan Rijnfront heeft locatie drie bestemmingen;

1. de bestemming Hoogwaardige Bedrijfsdoeleinden (uit te werken bestemming); aangeduid met 1
2. de bestemming Landgoed (uit te werken bestemming) en voor een klein gedeelte; aangeduid met 2
3. de bestemming Woondoeleinden 3 (uit te werken bestemming) aangeduid met 3



Afbeelding 1.2 Uitsnede geldend bestemmingsplan Rijnfront

Het bestemmingsplan Rijnfront is een globaal bestemmingsplan waarbij de bestemming eerst uitgewerkt moet worden met een uitwerkingsplan, voordat er gebouwd kan worden.

Hoogwaardige Bedrijfsdoeleinden

Binnen de bestemming Hoogwaardige Bedrijfsdoeleinden zijn (na uitwerking) bedrijfsvestigingen, horeca, maatschappelijke doeleinden, dienstverlening, transferium en bijbehorende voorzieningen (zoals groen, geluidwerende voorzieningen, wegen, parkeren, nutsvoorzieningen) mogelijk. Ten behoeve van in de buurt van van de aanduiding ligplaats mag een horecavoorziening komen, waarvan de bedrijfsvloeroppervlakte van het gebouw maximaal 2.000 m² mag zijn. Deze horecavoorziening kan of in de bestemming Woondoeleinden 3 of in de bestemming Hoogwaardige Bedrijfsdoeleinden komen.

Woondoeleinden 3

Binnen de bestemming Woondoeleinden 3 zijn (na uitwerking) woningen, tuinen en erven, horeca, dienstverlening, maatschappelijke doeleinden, ligplaatsen voor boten en bijbehorende voorzieningen (zoals water, groen, wegen, parkeren, nutsvoorzieningen) mogelijk.

Landgoed

In de bestemming Landgoed zijn (na uitwerking) mogelijk: landgoed, park, dagrecreatie en wonen en ook een kiosk, wegen, parkeervoorzieningen, waterpartijen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen en geluidwerende voorzieningen. In de uitwerkingsregels zijn regels opgenomen over het maximaal aantal gebouwen, de bouwhoogte en de ligging van een nieuwe watergang.

Conclusie vigerend bestemmingsplan Rijnfront

De woningbouwplannen passen niet binnen de geldende bestemming Hoogwaardige Bedrijfsdoeleinden. Hier mag namelijk geen woningbouw. Ook binnen de bestemming Landgoed kunnen de plannen niet gerealiseerd worden, aangezien de bebouwing intensiver wordt dan in het geldende bestemmingsplan was voorzien.

Binnen de bestemming Woondoeleinden 3 is de ontwikkeling pas na uitwerking mogelijk (er moet eerst een uitwerkingsplan vastgesteld worden). De ontwikkeling is hier niet rechtstreeks mogelijk.

Bestemmingsplan "Nieuw-Rhijnegeest Zuid" (2015) en herziening (2020)

Daarnaast geldt op twee kleinere delen van het plangebied het bestemmingsplan 'Nieuw-Rhijnegeest Zuid (bedrijven)', vastgesteld door de gemeenteraad op 24 september 2015 en de herziening van dit bestemmingsplan (24 september 2020).

Verkeer

In de bestemming verkeer zijn (hoofdontsluitings-)wegen, fiets- en voetgangerspaden, maximaal één standplaats mogelijk. Ook kunnen er voorzieningen komen, zoals geluidwerende voorzieningen, groen, water, bermstroken en parkeer-, speel- en nutsvoorzieningen en reclameuitingen. Omdat er op deze plekken woningbouw komt, past dit niet in het geldende bestemmingsplan.

Conclusie

De beoogde ontwikkelingen passen niet in de vigerende bestemmingsplannen. Voor de totale ontwikkeling Nieuw-Rhijnegeest Zuid (wonen) wordt daarom een nieuw samenhangend bestemmingsplan opgesteld.

1.5 Hoe moet deze toelichting gelezen worden?

In hoofdstuk 2 staat wat de huidige situatie is in het plangebied. Daarna beschrijven wij in hoofdstuk 3 de herontwikkeling. Hoofdstuk 4 beschrijft welk beleid er belangrijk is voor de ontwikkeling, van rijksniveau tot gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 5 gaat over (milieu)aspecten waar we rekening mee moeten houden zoals flora en fauna, archeologie en geluid. In hoofdstuk 6 lichten we de regels en de verbeelding (plankaart) toe. De economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is te vinden in hoofdstuk 7.

De toelichting bevat een aantal bijlagen, zoals onderzoeken naar de verschillende milieuaspecten.

Hoofdstuk 2 Wat is er nu in het plangebied?

2.1 Beschrijving van de omgeving

Het plangebied ligt grofweg tussen de A44 en de Rijn. De westzijde wordt begrensd door de Rhijnhofweg (en aan de westzijde daarvan het toekomstige woongebied Oegstgeest aan de Rijn), de oost- en zuidzijde door het bedrijventerrein Nieuw-Rhijnegeest Zuid en de noordzijde door het Park Landskroon (buiten plangebied). Op dit moment bestaat het plangebied water en braakliggend terrein (Afbeelding 2.1).



Afbeelding 2.1 Luchtfoto plangebied huidige situatie

De locatie is op nu onbebouwd. Het aansluitende bedrijventerrein aan de zuid oost-zijde is nog volop in ontwikkeling en op de aansluitende woningbouwlocatie aan de westzijde, onderdeel van Oegstgeest aan de Rijn worden de laatste gronden bebouwd.

Aan de noordwestzijde van de locatie (onderdeel Oegstgeest aan de Rijn) is woningbouw ontwikkeld. Dit zijn vrije kavels. Langs de A44 is meer grootschalige bebouwing aanwezig van Corpus, het Hilton en Avery Dennison. In het middengebied zijn ontwikkelingen gaande voor DuPont en BioPartner.

Er liggen enkele wegen in het gebied. Vanaf de N206 wordt het gebied ontsloten via de Willem Einthovenstraat en vanuit Leiden (onder de A44 door) wordt het gebied ontsloten via De Limes. In het gebied is een waterplas aanwezig. Deze grenst aan de Rijnhofweg. Ten noorden van het plangebied ligt een watergang langs het Park Landskroon.

Hoofdstuk 3 Hoe wordt het plangebied getransformeerd?

3.1 Was is de essentie van de ontwikkeling?

Binnen het plangebied zal nieuwbouw komen voor maximaal 800 woningen, een sloepenhaven met een aantal voorzieningen, waaronder horeca en parkeerplaatsen. Onderstaande ambitiekaart geldt als uitgangspunt voor de ontwikkeling. De hoogte varieert tussen de maximaal 16 meter en maximaal 40 meter.

Het voorliggende bestemmingsplan voor Nieuw-Rhijnegeest Zuid (wonen) volgt uit eerder opgesteld beleid en eerder bepaalde uitgangspunten. De basis is gelegd in het Strategisch Masterplan voor de Knoop Leiden West en vervolgens verder uitgewerkt in het Stedenbouwkundig Masterplan voor Nieuw-Rhijnegeest Zuid (zie paragraaf 4.5 Gemeentelijk beleid). Vervolgens is de Nota van Uitgangspunten voor Nieuw-Rhijnegeest Zuid (wonen) op 9 juli 2020 vastgesteld door de Raad. Hierin zijn de uitgangspunten voor het bestemmingsplan vastgelegd. Deze uitgangspunten zijn weergegeven in onderstaande ambitiekaart.



Afbeelding 3.1 Ambitiekaart Nieuw-Rhijnegeest Zuid (wonen)

Er is ook een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan (Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan) is het kader voor de welstandstoetsing van de plannen.

Hoofdropzet

De hoofdstructuur voor Nieuw-Rhijnegeest Zuid (wonen) wordt gevormd door de openbare ruimte, bestaande uit groen, water en wegen. Langs de westzijde van de woningbouwontwikkeling wordt de nieuwe Binnenrijn aangelegd en langs de oostzijde een nieuwe hoofdontsluitingsweg (De Limes) die afbuigt richting de A44. Deze hoofdontsluiting krijgt een groene uitstraling door groenzones en boombeplanting. Het Park Landskroon, dat ten noorden van het plangebied ligt, is ook een landschappelijk element dat bijdraagt aan de groene uitstraling van het gebied. In het plangebied komen daarnaast een nieuw te graven sloepenhaven, oevers, groen (met paden en wegen) tussen de gebouwen.

De structuur die hierdoor ontstaat maakt een solide ruimtelijk raamwerk. Het raamwerk geeft houvast, voor nu en voor straks. Het zorgt voor de ontsluiting van functies en de aansluiting op de omliggende wegen. Daarnaast zorgt het raamwerk voor een goede omgevingskwaliteit, ruim, lommerrijk en afwisselend. Bijkomend voordeel van het raamwerk is dat de invulling met bebouwing relatief flexibel kan zijn. Net zoals elders in Oegstgeest kunnen verschillende gebouwtypen naast elkaar bestaan juist omdat de openbare ruimte zo solide is. De structuur van het plangebied zorgt samen met de invulling van de woongebieden voor een groen woonmilieu, aansluitend bij het karakter van het Bio-Science Park en Oegstgeest.

Rond de haven in het midden van de verkaveling komen alle functies en routes bij elkaar. Hier bevindt zich het hart van Nieuw-Rhijnegeest Zuid (wonen). Horeca en andere voorzieningen zorgen ervoor dat dit een levendig en gezellig middelpunt wordt.

Stedenbouwkundige structuur

De woningen zijn gericht op de omgeving (straat, groen of water) waarmee ze de kwaliteiten benutten en deze ruimtes verlevendigen. De hoogtes van de gebouwen lopen op van noord naar zuid richting de N206 en van de Binnenrijn naar het oosten richting de bedrijven. Gestapelde bouw leent zich dan ook vooral voor de zones met grotere toegestane bouwhoogte.

De opzet van de verkaveling langs de Binnenrijn is compact en sluit aan op deelgebied 9, dat aan de overzijde van de Binnenrijn direct langs de Oude Rijn ligt. Gebouwen richten zich met hun voorkant naar het openbare gebied. Bebouwing aan de Binnenrijn heeft een beperkte hoogte, om aan te sluiten op de (bestaande) eengezinswoningen aan de overzijde.

De zone langs de Binnenrijn ten noorden van de haven is uitgeefbaar, maar zonder bebouwing. Het bouwvlak ligt daar op tenminste 29 meter van de bestaande woningen.

Aan de zuidzijde, grenzend aan de N206, wordt hoogbouw voorgesteld met 300 studentenwoningen. De studentenwoningen worden via een fietsverbinding en hoogwaardig openbaar vervoer goed ontsloten naar de omgeving en het centrum van Leiden.

Het deelgebied aan de noordzijde, tussen en Park Landskroon en De Limes wordt ruimer van opzet, met meer groen. Langs de randen van dit gebied komen brede groene zones en door het lagere bebouwingspercentage krijgt dit gebied een minder stedelijke karakter. Hierdoor wordt op informele wijze aangesloten op Park Landskroon. De groenbestemming en aanduiding groen in het noordelijke deelgebied bepalen dat een kwart van de oppervlakte groen wordt ingericht en groen blijft. Daarnaast zorgen het lage bebouwingspercentage in het bouwvlak (45%) en de twee verplichte zichtassen voor een losse, open opzet met doorzichten en groen.

Functioneel en ruimtelijk komt alles bij elkaar rond de haven waar maximaal 2.500 m² aan voorzieningen worden gerealiseerd waaronder de mogelijkheid tot 1.500 m² horeca, grenzend aan de hoofdontsluiting van de wijk. Hier zijn aanlegplaatsen voor sloepen van de bewoners maar passanten kunnen hier ook een tussenstop maken. Aan de noordzijde van de haven komt een openbare ruimte van minimaal 500m², waar ook terrassen kunnen worden gerealiseerd.

Oriëntatie van de bebouwing

De voorgevel van een woning of woongebouw dient gericht te zijn op de openbare ruimte. Van belang is dat de openbare ruimte wordt gedefinieerd door de zorgvuldig vormgegeven voorgevels van de woningen en niet door achtergevels en achtererven. De voor- achterzijde problematiek geldt vooral voor grondgebonden eengezinswoningen en zal in de voorkomende gevallen op een stedenbouwkundig verantwoorde wijze worden opgelost. Appartementengebouwen zullen alzijds worden ontworpen.

Woningbouw divers

De woningbouw binnen het plangebied wordt qua typologie divers. Een mix van woningtypen kan hier een plek krijgen; gezinswoningen in allerlei soorten en maten, appartementen, woon-werkwoningen, studentenwoningen en studio's. Sommige bewoners zijn verbonden aan het Bio-Science Park of de universiteit. Anderen zullen er wonen omdat het een mooie plek is.

Bouwhoogte

De hoogte van de woningbouw wordt gemaximeerd, zodat deze aansluit op de omgeving. De bouwhoogte loopt op van maximaal 20m aan de noordzijde (langs Park Landskroon) tot maximaal 40m richting de N206. Langs de Binnenrijn komt lagere bebouwing om een overgang te vormen naar de woningbouw aan de overzijde van het water. Hier is de maximale bouwhoogte 16m. In de praktijk zal het erop neerkomen dat laagbouw afgewisseld wordt met hogere woongebouwen. Deze wisselwerking levert meerdere voordelen op:

- Hoogteverschillen dragen bij aan variatie in het gebied;
- Bouwen in de hoogte levert ruimtewinst op in het terrein waardoor dit groener en opener kan worden;

- Hogere en grotere gebouwen kunnen de overgang maken naar de omgeving met de bedrijfsgebouwen van het Bioscience Park (bedrijfskavels, N206);
- Hoogteaccenten als uitzondering kunnen bijdragen aan herkenning en oriëntatie in het gebied;

Parkeren en bergingen

Het parkeren en de bergingen van de woningen dienen zoveel mogelijk uit het zicht te worden opgelost in het belang van het gewenste groene karakter van de wijk.

Om dit te bereiken zien wij zeven mogelijkheden:

1. Op het eigen perceel, in een ondergrondse garage.
2. Op het eigen perceel, in een half verdiepte garage in een gesloten bouwblok.
3. Op het eigen perceel, op het maaiveld, ingesloten door een bouwblok.
4. Op het eigen perceel, in een garage op maaiveld, rondom ingepakt met eengezinswoningen met ontsluiting op maaiveld en de buitenruimte op het dak van de garage.
5. Op eigen perceel, landschappelijk ingepast.
6. Op het eigen erf bij grondgebonden eengezinswoningen.
7. In de collectieve parkeergarage op het bedrijventerrein (dit geldt voor de 2^e auto en bezoekersparkeren).

3.2 Programma

In het plangebied komen maximaal 800 woningen, een sloepenhaven en maximaal 2.500 m² bvo aan voorzieningen.

Wonen

In het plangebied wordt de realisatie van maximaal 800 woningen voorzien met de daarbij benodigde parkeerplaatsen. Van de maximaal 800 woningen worden maximaal 300 woningen als studentenwoningen gerealiseerd. Deze studentenwoningen worden in het zuidelijkst gelegen deelgebied gerealiseerd. Van de maximaal 500 resterende woningen zal 25% bestaan uit sociale woningen.

Voorzieningen

Naast woningbouw is er ook ruimte voor maximaal 2.500 m² bvo aan voorzieningen. Deze voorzieningen worden rondom de haven gerealiseerd. Dit betreft horeca, maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening en aan watersport gerelateerde voorzieningen (bijvoorbeeld havenmeester, klein winkeltje, toiletvoorzieningen).

Per functie gelden hierbij, binnen het gegeven maximum, de volgende maximale oppervlakten:

- Maximaal 1.500 m² bvo horeca (bijvoorbeeld horeca, restaurants, pensions en hotels).
- Maximaal 500 m² bvo dienstverlening.
- Maximaal 1.000 m² bvo maatschappelijke voorzieningen.
- Maximaal 500 m² bvo watersport gerelateerde voorzieningen.
- Maximaal 200 m² bvo ondersteunende detailhandel.

Haven

De haven van Nieuw-Rhijnegeest Zuid (wonen) wordt opgenomen in de recreatieve route langs de Oude Rijn / Binnenrijn en biedt ruimte voor een sfeervol rustmoment. In de aangrenzende bebouwing is plaats voor horeca met terrassen. De haven voorziet in een sloepenhaven met maximaal 60 ligplaatsen voor dagrecreatie.



Abbeelding 3.2 Sfeerbeeld kleinschalige horeca bij de haven

Voor de motivering van de behoefte aan dit programma is een onderbouwing Ladder Duurzame Verstedelijking (Bijlage 2 Ladder Duurzame Verstedelijking) opgesteld. De conclusies van deze onderbouwing zijn weergegeven in paragraaf 4.1.3.

3.3 Verkeer en parkeren

Bereikbaarheid per auto, fiets, en OV

Nieuw-Rhijnegeest Zuid (wonen) ligt in het hart van de regio, een dynamische agglomeratie met 400.000 inwoners. Deze centrale ligging maakt dat veel routes dwars door of vlak langs het gebied lopen. Langs het gebied liggen hoofdverkeersaders voor de auto. De A44 aan de oostzijde is een verbinding op nationale schaal. Ten zuiden van het gebied ligt de N206/Rijnlandroute; een (boven)regionale verbinding in oost-westrichting.

Door het gebied lopen fietsroutes in noord-zuid en oost-west richting, waardoor het gebied een schakel is op grotere schaal. Eén van de oost-west routes is de 'Hartlijn van het Bio Science Park'. Dit is een brede en groene verbinding voor voetgangers en fietsers die uiteindelijk alle belangrijke plekken op de campus met elkaar verbindt en begint bij Leiden Centraal. Voordeel van deze en andere routes is dat binnen een kwartier fietsen grote delen van de regio bereikbaar zijn.

Langs de N206 ligt de halte van R-Net die voor een snelle verbinding zorgt richting Leiden Centraal aan de ene kant en Katwijk/Noordwijk aan de andere kant. Daarnaast is er een busverbinding aanwezig die door het plangebied gaat.

Verkeersafwikkeling

Om te beoordelen of het verkeer als gevolg van de ontwikkeling goed afgewikkeld kan worden is er verkeersonderzoek gedaan (zie Bijlage 3 Verkeersonderzoek en Bijlage 4 Actualisering verkeersonderzoek).

Uit deze onderzoeken blijkt dat het verkeer als gevolg van de beoogde ontwikkeling goed afgewikkeld kan worden over het omliggende wegennet.

Parkeren

Nieuw-Rhijnegeest Zuid (wonen) is goed bereikbaar door haar ligging aan de A44, maar door een snelbusverbinding met het station van Leiden ook goed bereikbaar met het OV. Daarnaast zal de fiets in het dagelijkse woon-werk verkeer maar ook bij het recreëren een belangrijke rol spelen dankzij de aanwezige krachtige fietsstructuur met zijn goede verbindingen.

De ambitie is om het gebied duurzaam te ontwikkelen. De goede bereikbaarheid met het OV en de fiets biedt kansen om te sturen op de parkeerbehoefte (zie Bijlage 5 Parkeeroplossing NRZ). Uitgangspunt voor het parkeren is dan ook optimaal dubbelgebruik en waar mogelijk het concentreren van parkeerplaatsen. De parkeerplaatsen voor tweede auto's en bezoekers worden in centrale parkeervoorziening(en) op comfortabele loopafstand van de woningen gerealiseerd. De andere parkeerplaatsen worden zoveel mogelijk uit het zicht gerealiseerd.

Voor ontwikkelingen in NRZ worden de gemiddelde kencijfers voor sterk stedelijk gebied van het CROW gevolgd, conform de Parkeernota 2021. Alle woningen, met uitzondering van de studentenwoningen, krijgen een parkeerplaats op eigen terrein, bij of onder de woning.

Aangezien gebleken is dat de Parkeernota 2021 vermoedelijk niet voor de vaststelling van het bestemmingsplan Nieuw-Rhijnegeest Zuid (wonen) zal worden vastgesteld, geldt voor dit bestemmingsplan nog de Parkeernota 2004.

De huidige Parkeernota 2004 is ook gebaseerd op de CROW-kentallen, maar nog zonder de specifieke normen voor Oegstgeest. Daarom gelden vanwege de afspraken tussen gemeente en Universiteit Leiden en vanwege de ligging in het LBSP enkele afwijkende normen voor dit bestemmingsplan:

- De parkeernorm is het gemiddelde van de bandbreedte volgens richtlijnen CROW, bij stedelijkheidstype sterk stedelijk;
- Voor sociale woningen en goedkope en middeldure appartementen verlagen we de norm met 0,3 ten opzichte van de CROW-richtlijnen, omdat de indruk is dat de betreffende normen anders onnodig hoog zijn;
- De aanwezigheidspercentages van de meest recente CROW-richtlijnen zijn van toepassing;
- Als in/bij een appartementencomplex goede fietsparkeervoorzieningen worden gerealiseerd, dan mag de autoparkeernorm met 10% worden verlaagd.
- De parkeereis voor LBSP wordt met maximaal 10 procent verlaagd, want:
 - a. Er komt een vorm van parkeerregulering en deels parkeren in een centrale parkeergarage, wat autobezit en -gebruik ontmoedigt;
 - b. Het gebied krijgt goed openbaar vervoer door de nabijheid van Leiden centraal, de HOV-halte en hoogfrequente lijnbussen.

Voor een zo optimaal dubbelgebruik wordt het gebruik van de centrale parkeervoorziening gecombineerd met de parkeerbehoefte van de omliggende bedrijven.

In de woonbuurten zelf zal parkeren - met uitzondering van voorzieningen voor mindervaliden en het parkeren op eigen terrein - fysiek onmogelijk worden gemaakt. Doordat verwijzing naar de centrale parkeervoorzieningen middels bebording en digitale kanalen goed is geregeld en het ook in de omgeving fysiek niet mogelijk zal zijn om te parkeren, is de verwachting dat de (verdrivings)effecten minimaal zullen zijn.

Parkeerbilans auto en uitgangspunten

In het notitie Parkeeroplossing NRZ (zie Bijlage 5 Parkeeroplossing NRZ) is het parkeerconcept en de parkeerbilans voor Nieuw-Rhijnegeest Zuid (wonen) beschreven.

Op basis van het maximale programma (800 woningen, waarvan 300 studentenwoningen en 2.500 m² voorzieningen) is een parkeerbilans opgesteld, waarmee de parkeerbehoefte van dit maximale programma is bepaald.

Bij het bepalen van de parkeerbehoefte zijn de volgende uitgangspunten gebruikt:

1. Sturend parkeerbeleid:

Sturend parkeerbeleid is de tegenhanger van vraagvolgend parkeerbeleid en staat voor het sturen van doelgroepen door middel van parkeerregulering. Doelgroepen worden in aantallen gestuurd of naar beleidsmatig gewenste parkeerlocaties. Door de inzet van sturend parkeerbeleid wordt bewerkstelligd dat de juiste doelgroep op de juiste (parkeer)plaats parkeert. Sturend parkeerbeleid heeft als gevolg dat bepaalde doelgroepen worden geconfronteerd met langere loopafstanden tussen de parkeerlocatie en de bestemmingslocatie.

2. Parkeernota 2021 en maximale parkeerbehoefte programma:

Uitgangspunt voor dit plan is de 'Parkeernota 2021 Oegstgeest (concept)' en de bovengenoemde afspraken tussen de gemeente en Universiteit Leiden. Heel Oegstgeest is aangemerkt als 'rest van de bebouwde kom'. Als stedelijkheidstype, geldt 'sterk stedelijk'.

In dit bestemmingsplan wordt maximaal 2.500 m² bvo aan voorzieningen mogelijk gemaakt. Daarnaast is een maximum aantal m² bvo per functie vastgelegd:

- Maximaal 1.500 m² bvo horeca (bijvoorbeeld horeca, restaurants, pensions en hotels).
- Maximaal 500 m² bvo dienstverlening.
- Maximaal 1.000 m² bvo maatschappelijke voorzieningen.
- Maximaal 500 m² bvo watersport gerelateerde voorzieningen.
- Maximaal 200 m² bvo ondersteunende detailhandel.

In de regels is vastgelegd dat het totaal aan niet-woonfuncties niet meer dan 2.500 m² bvo mag bedragen.

In de parkeerbilans is rekening gehouden met een worst-case situatie. Dit betekent dat uitgegaan is van de functies die de grootste parkeerbehoefte hebben. Dit zijn horeca, detailhandel, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen.

3. Jachthaven voor bewoners:

De beoogde jachthaven betreft een sloepenhaven waar alleen bewoners uit het plangebied een ligplaats kunnen krijgen. Dit betekent dat er een verlaagde parkeernorm van toepassing kan zijn. Bewoners zouden bezoekers kunnen uitnodigen om met de sloep te varen, echter zal dit deels binnen het bezoekersdeel van de woningen vallen. Om die reden is het CROW kencijfer voor jachthavens verlaagd met 0,3 (bezoekersdeel van de woningen).

Het uitgangspunt bij de parkeerbilans is dat er zoveel mogelijk gebruik gemaakt wordt van dubbelgebruik tussen woningen, voorzieningen en de naastgelegen bedrijven.

Uit het notitie Parkeeroplossing NRZ (Bijlage 5 Parkeeroplossing NRZ) blijkt dat de parkeerbehoefte op het maatgevende moment (werkdagavond) 849 parkeerplaatsen bedraagt. De parkeerplaatsen worden deels bij de woningen zelf en deels in de centrale parkeergarage op het bedrijventerrein gerealiseerd.

Moment van de dag	Werkdag-ochtend	Werkdag-middag	Werkdag-avond	Koop-avond	Zaterdag-middag	Zaterdag-avond	Zondag-middag
Maximale parkeerbehoefte	356,8	451,0	849,0	782,7	573,0	690,6	586,3
Bewoner	259,2	311,0	518,4	466,6	311,0	311,0	362,9
Bezoeker/medewerker	97,6	139,9	330,6	316,1	261,9	379,6	223,4

Tabel 3.1 Totale parkeerbehoefte woningen en voorzieningen

Bezoekers en eigen auto's boven de eerste auto zullen parkeren in de centrale parkeervoorzieningen, die op loopafstand van de woningen gerealiseerd worden in het bedrijvendeel van NRZ. Bij de woningen zal enkel laad- en losplaatsen en gehandicaptenparkeerplaatsen worden gerealiseerd. Door toepassing van dit beleid ziet de parkeerbehoefte vanuit de woningen voor deze centrale parkeervoorzieningen er als volgt uit:

Moment van de dag	Werkdag-ochtend	Werkdag-middag	Werkdag-avond	Koop-avond	Zaterdag-middag	Zaterdag-avond	Zondag-middag
Midden bandbreedte	130,6	179,5	396,6	375,5	301,5	419,2	269,6
Bewoner	33,0	39,6	66,0	59,4	39,6	39,6	46,2
Bezoeker/medewerker	97,6	139,9	330,6	316,1	261,9	379,6	223,4

Tabel 3.2 Parkeerbehoefte woningen en voorzieningen in centrale parkeervoorziening

Het maatgevende moment wordt dan de zaterdagavond. Er zijn dan maximaal 420 parkeerplaatsen nodig voor de woningen en voorzieningen in de centrale parkeervoorziening.

Als ervan uitgegaan wordt dat ca. 195.000 m² bvo bedrijven gerealiseerd worden in het bedrijvendeel van NRZ en als deze bedrijven ca. 40% van de benodigde parkeerplaatsen huren in de centrale parkeervoorzieningen betekent dit dat er voor de bedrijven ca. 1.100 parkeerplaatsen in de voorziening nodig zijn.

Uitgaande dus dat er voor de bedrijven (hypothetisch) 1100 parkeerplaatsen centraal benodigd zijn dan zal het zwaartepunt van deze parkeervraag liggen op de werkdagochtend en -middag, een moment waarop de parkeerbehoefte vanuit de woningen niet maximaal is. Daardoor is de maximale parkeerbehoefte op de

centrale parkeervoorzieningen in totaal dan 1280 parkeerplaatsen op de werkdagmiddag.

Moment van de dag	Werkdag-ochtend	Werkdag-middag	Werkdag-avond	Koop-avond	Zaterdag-middag	Zaterdag-avond	Zondag-middag
Midden bandbreedte	1230,6	1279,5	451,6	485,5	356,5	419,2	269,6
Bewoner	33,0	39,6	66,0	59,4	39,6	39,6	46,2
Bezoeker/medewerker	1197,6	1239,9	385,6	426,1	316,9	379,6	223,4

Tabel 3.3 Maximale gezamenlijke parkeerbehoefte woningen en bedrijven

Fiets- en scooterparkeren

Overeenkomstig de Parkeernota 2021 (concept) zullen er ook voldoende fiets- en scooterparkeerplekken gerealiseerd worden in het plangebied. Bij de uitwerking van de concrete bouwplannen wordt dit meegenomen. Via de algemene regels van dit bestemmingsplan is geborgd dat hieraan voldaan wordt.

Hoofdstuk 4 Welk beleid geldt er?

In dit hoofdstuk toetsen we de ontwikkeling Nieuw-Rhijnegeest Zuid (wonen) aan al het relevante beleid. Daarbij maken we een onderscheid naar rijksbeleid, provinciaal beleid, regionaal beleid en gemeentelijk beleid.

De toekomstige ontwikkeling van Nieuw-Rhijnegeest Zuid (wonen) volgt uit eerder opgesteld beleid en eerder bepaalde uitgangspunten. De basis is gelegd in het Strategisch Masterplan voor de Knoop Leiden West (2005) en vervolgens verder uitgewerkt in het Stedenbouwkundig Masterplan voor Nieuw-Rhijnegeest Zuid (2009). In de Structuurvisie Oegstgeest 2005-2020 zijn de ruimtelijke kaders van de gemeente Oegstgeest omschreven.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale omgevingsvisie (Novi)

Per 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. Hierin zijn de kaders van het nieuwe rijksbeleid opgenomen. In het kader van de nahanprocedure kunnen in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) nog opmerkingen en wensen van de Tweede Kamer worden verwerkt. Deze Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

In de Nationale Omgevingsvisie wordt door het Rijk een langetermijnvisie gegeven op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk.

Er worden vier prioriteiten voor Nederland geformuleerd:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om beleidskeuzes op een heldere en voorspelbare manier te maken, hanteert de NOVI drie afwegingsprincipes, die helpen bij het prioriteren en afwegen van de verschillende belangen en opgaven;

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Er wordt weer gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van ruimte.
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: er moet altijd gekeken worden naar de context van het gebied. Keuzes in verschillende gebieden kunnen daarom verschillen.
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

In dit bestemmingsplan worden geen regelingen/ontwikkelingen opgenomen die in strijd zijn met de rijksbelangen die in de Novi omschreven zijn.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In de SVIR heeft de Rijksoverheid de nationale belangen omschreven waarvoor het Rijk zelf verantwoordelijkheid draagt. Een goede doorwerking van deze nationale belangen wordt juridisch geborgd via het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

De nationale belangen betreffen onder meer onderwerpen op het gebied van de hoofdinfrastructuur (reserveringen rond hoofdwegen en hoofdspoorwegen, vrijwaring rond rijksvaarwegen en hoofdbuisleidingen), de elektriciteitsvoorziening, het vereenvoudigde regime van de ecologische hoofdstructuur en waterveiligheid (bescherming van primaire waterkeringen en bouwbeperkingen in het IJsselmeergebied).

In het Barro zijn geen specifieke regels opgenomen met betrekking tot deze locatie. De regels van het Barro hebben geen directe invloed op dit bestemmingsplan.

4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet de toelichting van een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevatten van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd, geeft de toelichting daarvoor een uitleg. Ook geeft het een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.

De ladder voor duurzame verstedelijking is alleen van toepassing wanneer sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Volgens artikel 1.1.1 lid 1, aanhef en onder i Bro is van een stedelijke ontwikkeling sprake bij de ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Bestaand stedelijk gebied

De ontwikkeling Nieuw-Rhijnegeest Zuid (wonen) is een stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied. Dit blijkt uit de Omgevingsverordening van de provincie.

Behoeft

In dit bestemmingsplan is voorzien in 800 woningen, waarvan 300 studentenwoningen en 2.500 m² aan voorzieningen. Uit de onderbouwing Ladder Duurzame Verstedelijking (Bijlage 2 Ladder Duurzame Verstedelijking) blijkt dat er voldoende behoefte is aan deze functies.

Behoeft

Er is in de woonregio Holland-Rijnland West (waar Oegstgeest deel van uitmaakt) een grote woningbehoefte.

Over de woningbehoefte, en de invulling ervan, heeft regionale afstemming plaatsgevonden in de woonregio Holland-Rijnland West. De afstemming betreft de periode 2017-2029. Hierbij baseert de woonregio zich op de provinciale woningbehoefteprognose, waarbij de regio, conform het uitgangspunt van de provincie, rekening houdt met 30% planuitval.

Er zijn in de periode 2017-2029 12.300 woningen nodig (provinciale trendraming). Rekening houdend met 30% planuitval bedraagt de benodigde plancapaciteit Holland-Rijnland West 15.990 woningen voor deze tijdsperiode. Hiertegenover staat een plancapaciteit van 15.891 woningen in Holland-Rijnland West. Deze plancapaciteit is inclusief de woningen in dit bestemmingsplan.

De provincie Zuid-Holland heeft ingestemd met het regionale woningbouwprogramma voor Holland-Rijnland (brief 17 maart 2020). De woonregio Holland-Rijnland West maakt hier deel van uit. De provincie vermeldt hierbij dat de instemming geldt voor de kwantitatieve onderbouwing van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Hiermee voorzien de woningen in dit plan in een regionale woningbehoefte.

In regionaal verband is afgesproken dat 25% van het programma uit sociale huurwoningen moet bestaan. Daar is in het programma voor Nieuw-Rhijnegeest Zuid (wonen) ook rekening mee gehouden.

Voor de woningmarkt worden kansen gezien voor woonproducten die passen bij het stedelijk woonmilieu. De woningen die worden gepland, geven invulling aan de behoefte aan stedelijk wonen met een goede OV-bereikbaarheid en gericht op verschillende doelgroepen op de woningmarkt.

Behoeftes studentenwoningen

Studentenwoningen worden niet meegerekend in de regionale woningbehoefte en in de regionale plancapaciteit. Daarom wordt apart ingegaan op deze behoefte.

Om de problematiek van het tekort aan studentenhuysvesting in Leiden goed aan te pakken is een paar jaar geleden het initiatief genomen voor een Bestuurlijke Task Force studentenhuysvesting waarin wordt geparticipeerd door de gemeente Leiden (voorzitter), DUWO, studentenvertegenwoordigers van BRES (de huurdersvereniging van DUWO), de PKvV, de Hogeschool Leiden en de Universiteit Leiden.

De Task Force studentenhuysvesting Leiden richt zich op het realiseren van 2.700 eenheden in 2025. In de planning (oktober 2020) zijn zo'n 1.350 betaalbare en 1050 dure eenheden opgenomen. Met de realisatie van 300 eenheden in Nieuw-Rhijnegeest Zuid (wonen) lijkt in totaal te kunnen worden voorzien in de behoefte.

Behoeftes voorzieningen

Rondom de haven worden diverse commerciële voorzieningen mogelijk gemaakt. Dit is enerzijds om van de haven een aantrekkelijke en levendige plek te maken, maar ook om (beperkt) voorzieningen op korte afstand van de woningen te kunnen realiseren, zoals gezondheidsvoorzieningen, een winkel of kinderopvang. De behoefte aan commerciële en maatschappelijke functies in Nieuw Rhijnegeest-Zuid (wonen) komt vooral voort uit de behoefte van de nieuwe inwoners in het gebied. Voor de haven is een bovenlokale recreatieve aantrekkingskracht beoogd. Een concentratie van voorzieningen versterkt elkaar en daarmee de aantrekkelijkheid van het haventje als ontmoetingsplek.

Detailhandel

Door de nieuwe woningbouw ontstaat een behoefte van circa 500 m² detailhandel voor dagelijkse goederen. In dit bestemmingsplan wordt maximaal 200 m² detailhandel mogelijk gemaakt, waarmee deels voorzien wordt in de behoefte. Dit omvang van de detailhandel sluit aan bij het provinciaal beleid, dat aangeeft dat buiten winkelcentra niet meer dan 200 m² detailhandel mag worden gerealiseerd.

Horeca

Rond de haven in het midden van de verkaveling komen alle functies en routes bij elkaar. Hier bevindt zich het hart van Nieuw-Rhijnegeest Zuid (wonen). Door horeca te realiseren bij de haven kan dit een levendig en gezellig middelpunt worden. De marktverwachting voor horeca is al jaren goed en de verwachting op basis van trends is dat dat ook zo blijft. Er is behoefte aan horeca in het plangebied, mede gelet op de toename van het aantal inwoners in het gebied, de gewenste levendigheid rond de haven en de toename van het aantal studenten in het gebied. Studenten maken in het algemeen meer gebruik van horeca.

Dienstverlening

Er is in Oegstgeest behoefte aan circa 1.500m² extra dienstverlening, waarbij nog geen rekening is gehouden met de toename van het aantal inwoners in het plangebied. In het plangebied wordt maximaal 500 m² dienstverlening mogelijk gemaakt.

Maatschappelijke voorzieningen

De extra behoefte door de komst van de nieuwe inwoners in het plangebied aan culturele en gezondheidsvoorzieningen is meer dan 500 m². Hierbij is nog geen rekening gehouden met de behoefte aan sportvoorzieningen en kinderopvang. Daarom wordt in het bestemmingsplan maximaal 1.000 m² aan maatschappelijke voorzieningen mogelijk gemaakt.

Sloepenhaven

Er is in algemene zin geen behoefte aan uitbreiding van het aantal ligplaatsen of de aanleg van nieuwe jachthavens in Nederland en dat geldt ook voor de Hollandse Plassen. Door verschillende factoren staat de markt onder druk. Als echter een nieuwe woonwijk aan het water wordt ontwikkeld, dan kan lokaal een vraag ontstaan die niet regionaal kan worden ingevuld. Dat is hier het geval. In de nieuwe wijk met 500 woningen en 300 studentenwoningen is een sloepenhaven met kleinschalige faciliteiten voorzien met 60 ligplaatsen voor mensen die in de wijk wonen. Op basis van kengetallen bestaat behoefte aan een haven met circa 55 ligplaatsen. Het gaat in dit geval om sloepen, een specifieke doelgroep. De aanleg van een haven met 60 ligplaatsen in de nieuwe wijk Nieuw-Rhijnegeest Zuid (wonen) zal dan ook geen verdringing of verstoring van de markt veroorzaken. De aanleg van passantenplaatsen is noodzakelijk om de gewenste verkeer van recreanten in de haven te faciliteren. Deze bezoekers hebben elders een vaste ligplaats.

4.2 Provinciaal beleid

Het Omgevingsbeleid Zuid-Holland is op 1 april 2019 in werking getreden. In het Omgevingsbeleid is het bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in één Omgevingsvisie en één Omgevingsverordening. Met dit nieuwe Omgevingsbeleid is de beleidsinhoud niet veranderd, met uitzondering van twee beleidsmodulen. Het gaat om de module 'Rijke Groenblauwe Leefomgeving' en de modulen 'Kantoren, Wonen en Verstedelijking'.

Met het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. De provincie heeft dit verwoord in zes richtinggevend ambities:

- Naar een klimaatbestendige delta
- Naar een nieuwe economie: the next level
- Naar een levendige meerkernige metropool
- Energievernieuwing
- Best bereikbare provincie
- Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving

De provincie Zuid-Holland wil de kwaliteit van de leefomgeving versterken door natuur, water, recreatie, landbouw, cultureel erfgoed en economie in samenhang te bezien. Bescherming van de bijzondere kwaliteiten van het landschap, ook om de groenbeleving voor inwoners, recreanten en toeristen te verbeteren. Benutten van natuur, cultureel erfgoed en monumenten om het landschap aantrekkelijk te maken en te houden. Er is behoefte aan meer woningen en ruimte voor bedrijvigheid. Het provinciaal omgevingsbeleid is gericht op het realiseren van maatschappelijke belangen en het bereiken en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit.

4.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Voor Wonen en Verstedelijking heeft de provincie nader bepaald dat regionale woonvisies en regionale woningbouwprogramma's door de gemeenten in samenspraak met de provincie worden gemaakt. Hierbij gaat de voorkeur uit naar nieuwe woningbouw binnen bestaand stads- en dorpsgebied en georiënteerd op hoogwaardig openbaar vervoer. De provincie is terughoudend over het toevoegen van nieuwe woningbouwlocaties buiten bestaand stads- en dorpsgebied en vragen om de bodemdalinggevoeligheid van een gebied expliciet mee te wegen. De provincie heeft de ambitie om alle woningen in Zuid-Holland in 2035 CO₂-neutraal en vóór 2050 klimaatrobust ingericht en ingepast te laten zijn. Nieuwe woningen zijn energieneutraal of leveren energie en zijn toegerust op de gevolgen van klimaatverandering (heftige regenbuien, perioden van droogte en hittestress) en bodemdaling.

De beoogde ontwikkeling is in lijn met de in de Omgevingsvisie geformuleerde ambities voor Wonen en Verstedelijking. De ontwikkeling ligt binnen bestaand stedelijk gebied en de nieuwe woningen dragen bij aan een aantrekkelijke woon- en leefomgeving in Zuid-Holland. De woningen worden zullen zo veel mogelijk

4.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

De Omgevingsverordening bevat alle regels voor de fysieke leefomgeving. Deze verordening is, met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van de provincie en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, gericht op het in onderlinge samenhang tussen:

- bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit;
- doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften;
- zorgvuldig beheren, beschermen en ontwikkelen van de natuur, geleid op de intrinsieke waarde, dierenwelzijn, het behouden en herstellen van de biologische diversiteit, economische belangen, volksgezondheid en openbare veiligheid.

Ruimtelijke kwaliteit

Wanneer een bestemmingsplan in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling voorziet, moet de ruimtelijke ontwikkeling passen binnen de bestaande gebiedsidentiteit. Daarbij vinden geen wijzigingen op structuurniveau plaats en past de ontwikkeling bij de aard en schaal van het gebied. Uit paragraaf 3.1 van deze toelichting blijkt dat de beoogde ontwikkeling passend is binnen de bestaande gebiedsidentiteit.

Stedelijke ontwikkelingen

Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient een toelichting te bevatten van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening. Indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, wordt gebruik gemaakt van locaties die zijn opgenomen in het Programma ruimte.

De beoogde ontwikkeling past binnen het Omgevingsbeleid van de provincie: Er wordt doelmatig ingespeeld op een woningbehoefte waarbij gestreefd wordt naar het bereiken en in stand houden van gezonde omgevingskwaliteit. De ontwikkeling ligt binnen bestaand stedelijk gebied. In paragraaf 4.1.3 is de behoefte aangetoond.

4.3 Regionaal beleid

Strategisch Masterplan (SMP) Knoop Leiden West (KLW)

Sinds 2003 hebben de gemeenten Leiden, Oegstgeest, Katwijk (toen nog Rijnsburg en Valkenburg) en Teylingen (toen nog Voorhout), de Universiteit Leiden en de provincie Zuid Holland gezamenlijk een ruimtelijke visie ontwikkeld op het knooppunt (met een ruime straal rond dit punt) rond de A44 en de N206, mede naar aanleiding van het Streekplan Zuid-Holland West uit 2003 waarin het gebied is aangewezen als bovenregionale knoop.

Het SMP is in 2004 verder uitgewerkt, en onderzocht op haalbaarheid. Vervolgens is het SMP in 2005 vastgesteld. Met de deelnemende partijen (gemeente Katwijk, gemeente Oegstgeest, gemeente Teylingen, gemeente Leiden, Universiteit Leiden en provincie ZuidHolland) is in 2007 een samenwerkingsovereenkomst opgesteld die door alle verschillende bestuursorganen is ondertekend.

Planologisch gezien houdt het SMP qua schaal- en abstractieniveau het midden tussen een streekplan en een bestemmingsplan. Het SMP is opgesteld vanuit het perspectief van uitvoeringsplanologie. Het is een document op basis waarvan partijen gezamenlijk niet vrijblijvende afspraken maken over inrichting en uitvoering, te formuleren als inspanningsverplichtingen en/of resultaatsverplichtingen.

Het SMP vormt een belangrijke basis en aanleiding voor dit bestemmingsplan. De in dit masterplan genoemde ambities wijken namelijk af van de eerdere ambities die waren voorzien in het bestemmingsplan Rijnfront. Het bestemmingsplan ging uitsluitend uit van hoogwaardige bedrijvigheid. Dit in tegenstelling tot de wens uit het SMP om in het plangebied ook woningbouw mogelijk te maken, met als doel een meer gemengd gebied te krijgen.

Regionale woonagenda

In de Regionale woonagenda is op basis van de provinciale Woningbehoefteraming 2016 gekeken naar de kwantitatieve en kwalitatieve aspecten van woningbouwontwikkeling. Het doel is om het aanbod zo goed mogelijk te laten aansluiten op de toekomstige behoefte: de juiste typen woningen op de juiste plaats. In de Regionale Woonagenda hebben de gemeenten afspraken met elkaar en met de provincie gemaakt over:

- Een regionaal afgestemd kwalitatief en kwantitatief woningbouwprogramma met toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking en gebaseerd op de actuele woningbehoefteramingen.
- Voldoende sociale woningbouw in relatie tot de doelgroep.
- Aandacht voor kansrijke woonmilieus.
- Aandacht voor locaties binnen bestaand stads- en dorpsgebied of daar aan grenzend; in dat geval is er bijzondere aandacht nodig voor een multimodale ontsluiting en landschappelijke kwaliteiten.

Het regionale woningbouwprogramma is in 2018 geactualiseerd en met de provincie afgestemd. In Oegstgeest wordt op basis van de regionale afspraken uitgegaan van een eigen behoefte van 500 woningen tot 2030. De aanvullende behoefte aan woonmilieus verschilt tussen de gemeenten en tussen de subregio's, vanwege het karakter van de verschillende delen van de regio. In Holland Rijnland west is ruim 90% van de behoefte gericht op stedelijk wonen.

	Binnenstad Levendig stedelijk Woonwijk laag- en hoogbouw	Rustig stedelijk Woonwijk laagbouw	Luxe woonwijk Dorps Landelijk	Totaal
Katwijk		1.760	1.030	2.790
Leiden*	5.790	2.390		8.180
Leiderdorp	150	260		410
Oegstgeest		500		500
Voorschoten		-240		-240
Zoeterwoude			10	10
Holland Rijnland West	5.940	4.670	1.040	11.650
HOLLAND RIJNLAND	7.840	6.500	7.770	22.120

Afbeelding 4.1 Woningbehoefte woonmilieus 2017-2030

In de subregio West was er op basis van de raming uit 2016 al onvoldoende plancapaciteit om te kunnen voorzien in de woningbehoefte: Er was vraag naar 11.650 woningen (zie afbeelding 4.1) en de plancapaciteit was, 9.290 (= planaanbod opgeteld voor West, zie afbeelding 4.2). Hiervan is slechts een deel hard (vastgesteld bestemmingsplan of uitwerkingsplicht).

	Stedelijk woonmilieu (Binnenstad, Levendig stedelijk, Woonwijk laag- en hoogbouw)	Suburbaan (Rustig stedelijk, Woonwijk laagbouw)	Dorps/landelijk (Luxe woonwijk, Dorps, Landelijk)
Noord vraag/behoefte Planaanbod categorie 1, 2a en 4	0	minimaal 400 990	minimaal 3.500 5.600
West vraag/behoefte Planaanbod categorie 1, 2a en 4	minimaal 5.950 4.080	minimaal 4.660 4.860	minimaal 1.040 350
Oost vraag/behoefte Planaanbod categorie 1, 2a en 4	minimaal 1.900 2.170	minimaal 1.440 700	minimaal 3.220 4.500
Totaal vraag/behoefte Planaanbod categorie 1, 2a en 4	minimaal 7.850 6.250	minimaal 6.500 6.550	minimaal 7.760 10.450

Afbeelding 4.2 Indicatie behoefte woonmilieus 2017-2030 afgezet tegen planaanbod (bron: regionale woonvisie)

Met de ontwikkeling van Nieuw-Rhijngest Zuid (wonen) wordt voorzien in een deel van de regionale vraag naar woningbouw.

4.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Oegstgeest 2005 - 2020

In de structuurvisie van de gemeente Oegstgeest is het gebied aangeduid als Bio-Science bedrijventerrein, in aansluiting op het Bio-Science park in Leiden. Woningbouw wordt binnen het gebied mogelijk gemaakt.

Park Landskroon is onderdeel van de groenstructuur en de zone langs de Binnenrijn is onderdeel van een ecologische verbingszone. Het beleid is gericht op behoud van deze elementen plus de versterking van zowel de ecologische als recreatieve verbindingen.

Stedenbouwkundig Masterplan Nieuw-Rhijnegeest Zuid (2008)

In 2008 is het Masterplan Nieuw-Rhijnegeest Zuid opgesteld als ruimtelijk-programmatisch kader voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein en het woongebied in Nieuw-Rhijnegeest-Zuid (wonen).

Uitgangspunt van het masterplan is dat er strakke contouren worden getrokken aan de randen van het gebied, waardoor het in zijn omgeving duidelijk afleesbaar is. De westzijde wordt begrensd door een te graven zijarm parallel aan de Oude Rijn, de noordrand wordt gevormd door park Landskroon. Aan de oost- en zuidzijde grenst het gebied aan infrastructuur, de A44 en de N206. Binnen het plangebied is gekozen voor een eenvoudig en rationeel intern stratenpatroon, dat op een logische manier gekoppeld is aan het omliggende wegennet. Daar waar De Limes afbuigt naar het zuiden wordt aan de Binnenrijn een kleine recreatiehaven gegraven, die het einde van de weg, en het middelpunt van Nieuw-Rhijnegeest Zuid (wonen) markeert.

De landschappelijke randen aan de noord- en westzijde lenen zich bij uitstek voor woningbouw. Deze zijn onderverdeeld in een rand met appartementen langs de Binnenrijn en (urban) villa's aan de parkrand. Aan de haven is ruimte voor bijzonder functies zoals een horecagelegenheid.



Abbeelding 4.3 Contouren en bouwvelden uit het Stedenbouwkundig Masterplan (binnen rode lijn ligt plangebied)

De ontwikkeling zoals beschreven in voorliggend bestemmingsplan betreft deelgebied 9 en 10 van het Stedenbouwkundig Masterplan Nieuw-Rhijnegeest Zuid. Het bedrijventerrein is in een apart bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Corpus, Hilton Garden Inn, DuPont en Avery Dennison zijn inmiddels gerealiseerd.

Oegstgeest in beweging, Het levende Dorp, Visiedocument 2020 (2011)

De gemeente blijft ook in de toekomst streven naar een goed en evenwichtig leefklimaat. De goede mix van wonen, werken en leven wil de gemeente ook in 2020 koesteren. Er dient een goede balans te zijn tussen rust en reuring. Om dit te bereiken zoekt Oegstgeest naar samenwerking met inwoners, buurgemeenten en lokale en regionale partners. Dienstverlening en kwaliteit van beleid staan in de gemeente hoog in het vaandel. Oegstgeest zal zich steeds nadrukkelijker profileren als een proactieve partner, die zich inspant voor een sterke regio. Om dit toekomstbeeld waar te maken, benoemt het college vier hoofdthema's, die als een rode draad door deze visie zijn verweven.

1. Benutten van potentieel: In 2020 worden de bronnen van het dorp optimaal benut. De gemeente onderscheidt enerzijds het fysieke potentieel, waaronder het groen, het water en de gebouwen en monumenten. Anderzijds beschikt de gemeente ook over het potentieel van de inwoners, gekenmerkt door een relatief hoog opleidingsniveau, actief ondernemerschap en een goed georganiseerd sociaal netwerk. Al die bronnen wil de gemeente in de toekomst aanspreken om de gemeentelijke ambities te realiseren.
2. Gemeente als meewerkkracht: De gemeentelijke organisatie heeft de inwoners en partners hard nodig om het aantrekkelijke woon-, werk- en leefklimaat van Oegstgeest in stand te houden. De gemeente wil een rol vervullen als actieve meewerkkracht, die alle betrokken partijen motiveert, faciliteert en ondersteunt om het potentieel van ons dorp aan te wenden.
3. Verbindingen leggen: Als moderne overheid streeft de gemeente Oegstgeest een gelijkwaardige samenwerkingsrelatie met inwoners en partners na. De gemeente brengt mensen, initiatieven en belangen bij elkaar om zo de gewenste ontwikkelingen tot stand te brengen. Ook de fysieke verbinding wordt gelegd door wegen, groen en water op elkaar aan te sluiten.
4. Duurzaamheid: De gemeente en de gemeenschap zetten zich bewust in om invulling te geven aan het begrip duurzaamheid. In de fysieke zin spant de gemeente zich in om het milieu zo min mogelijk te belasten. In de sociale zin wordt geprobeerd het aantal kansarmen, zowel hier als elders op de wereld, te verminderen en maakt men zich hard voor maatschappelijke verantwoord ondernemen. De gemeente geeft op beide vlakken het goede voorbeeld door duurzaamheid te integreren in alles wat zij doet.

In het visiedocument wordt expliciet aandacht besteed aan de groenstructuur. De groenstructuur en de prominente rol van het water zijn zeer bepalend voor de kwaliteit van wonen, werken en leven. De gemeente wil inwoners meer bij het beheer, het onderhoud en de inrichting van het groen betrekken. Oegstgeest dient uit te groeien tot een verbindende schakel in de regionale groen- en waterstructuur, waardoor er in de regio een doorgaande groene zone ontstaat. Bij de ontwikkeling van het plangebied speelt de vormgeving van de openbare ruimte een belangrijke rol. De visie staat de ontwikkeling van de beoogde ontwikkeling woningen en haven niet in de weg.

Uitvoeringsplan Ecologische verbindingen in de gemeente Oegstgeest (2013)

Het uitvoeringsplan Ecologische verbindingen in de gemeente Oegstgeest is een uitwerking van de ambitie van Oegstgeest om de ecologische verbindingen in de gemeente in kaart te brengen en deze waar mogelijk te versterken en/of uit te breiden.

De ecologische structuur in de gemeente Oegstgeest bestaat uit kerngebieden en verbingszones. De verbingszones zijn voornamelijk lijnvormige elementen als watergangen, kanalen, bomenlanen, lijnvormige beplantingen en wegbermen. Tevens kunnen verbindingen bestaan uit kleinere groengebieden (stapstenen) die op een bepaalde afstand van elkaar liggen. De verbingszones hebben 3 functies vanuit de ecologie, te weten: een verbingsfunctie, belevingsfunctie en leefgebiedfunctie. De inzet van de gemeente moet zich richten op verbetering van ecologische verbindingen, door omvorming en een natuurlijker beheer van de groene zones en watergangen.

De ontwikkeling vindt plaats buiten gebieden die zijn aangewezen als ecologische verbindingen. Er wordt een nieuwe watergang in het plangebied gerealiseerd. Hiermee is de ontwikkeling niet in strijd met de ambities in het Uitvoeringsplan van de gemeente Oegstgeest.

Welstandnota (herziening 2015)

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.

Volgens de Woningwet moet een plan voldoen aan redelijke eisen van welstand. Deze eisen betreffen het bouwwerk op zichzelf en in zijn omgeving. De gemeente heeft in het welstandsbeleid met name het algemeen belang op het oog. Het beleid is opgesteld vanuit de gedachte, dat welstand een bijdrage levert aan de totstandkoming en het beheer van een aantrekkelijke bebouwde omgeving. Het welstandsbeleid geeft de gemeente de mogelijkheid om cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden te benoemen en een rol te geven bij de ontwikkeling en beoordeling van bouwplannen. Met de gebiedsgerichte benadering wil de gemeente in principe de waardevolle eigenschappen van de kern behouden.

Oegstgeest is onderverdeeld in 15 welstandsgebieden. Het plangebied is in het navolgende kaartbeeld aangegeven met paars, het gebied 'Wonen Nieuw-Rhijnegeest' en grijs het gebied 'Bedrijventerreinen'.



Afbeelding 4.4 Uitsnede kaart welstandsnota

Nieuw-Rhijnegeest Zuid (wonen) is een bijzonder welstandsgebied. Het beleid is gericht op de totstandkoming en het beheer van de samenhang binnen de stedenbouwkundige eenheden en het aanzien vanuit omringende gebieden. Bij de beoordeling van voorliggend plan zal onder meer aandacht geschonken worden aan de totstandkoming en het behoud van samenhang in het afwisselende straatbeeld op het niveau van de architectonische uitwerking en in het materiaal- en kleurgebruik. De gevraagde inzet en kwaliteit is hoog. Op minder beeldbepalende plekken kan de uitvoering eenvoudiger worden, mits het gebied als geheel bovengemiddeld goed verzorgd en samenhangend blijft.

Het beeldkwaliteitskader voor de ontwikkeling Nieuw-Rhijnegeest Zuid (wonen) sluit aan bij de uitgangspunten van de welstandsnota. Dit kader maakt onderdeel uit van de Nota van uitgangspunten voor dit bestemmingsplan. Deze is door de Raad vastgesteld op 9 juli 2020.

Woonvisie Gemeente Oegstgeest 2020-2030, Samen verder bouwen aan karakter en kwaliteit (2020)

De gemeentelijke Woonvisie 2020-2030 (mei 2020) is een actualisatie van de Woonvisie 2025 uit 2016. De woonvisie geeft richting aan het woonbeleid tot 2030, met concrete uitgangspunten voor de samenstelling van de nieuwbouw. Er is een toenemende behoefte aan betaalbaar wonen. Daarom moeten er meer woningen komen voor huishoudens met een lager en midden inkomen.

Met de geactualiseerde woonvisie 'Samen verder bouwen aan karakter en kwaliteit' zijn de volgende uitgangspunten vastgesteld:

1. We willen het dorps- en groene karakter van Oegstgeest behouden en versterken;
2. Waar we bouwen, bouwen we voor de huidige en toekomstige (instromende) inwoners van Oegstgeest en dragen zo naar vermogen bij aan de regionale woonbehoefte;
3. Voor deze collegeperiode geldt voor nieuwbouwprojecten de verplichting om minimaal 25% sociale huur en 25% middeldure huur te realiseren;
4. In bepaalde situaties is deze verplichting redelijkerwijs niet haalbaar en is afkoop mogelijk. Deze wordt ingelegd in een fonds waarmee in andere projecten extra sociale- of middeldure huur, bovenop de verplichting kan worden gestimuleerd. Zowel de inleg als de maximale bijdrage zijn marktconform;
5. Binnen het percentage gericht op middeldure huur kan eveneens worden gekozen voor het realiseren van betaalbare koop;
6. Bij leefbaarheidsproblemen krijgen woningcorporaties meer ruimte om een evenwichtiger mix van huishoudens naar inkomen en draagkracht te bereiken: in buurten met leefbaarheidsrisico's kunnen sociale huurwoningen aan middeninkomens worden verhuurd en kunnen sociale huurwoningen tijdelijk als middeldure huurwoningen worden aangeboden;
7. We zijn een inclusieve gemeente. We zorgen, afgestemd met de regio, voor voldoende woonruimte voor kwetsbare groepen: woonvormen met intensieve zorg voor dementerenden, zorgwoningen voor ouderen met een zorgvraag die nog wel zelfstandig kunnen wonen, en woningen met begeleiding voor mensen met een psychiatrische aandoening, of die uitstromen uit de daklozenopvang (maatschappelijk opvang);
8. We hebben het voornemen om splitsing en kamer-verhuur te gaan reguleren.

Op deze wijze wil Oegstgeest haar positie van een van de allerbeste woongemeenten van Nederland behouden en versterken: een dorp met karakter, levendig en met veel groen, waar het voor alle inwoners goed wonen is.

Als de woningbehoefte vergeleken wordt met de planning van de woningbouw dan heeft de gemeente voldoende plancapaciteit. Er zijn tot 2030 1230 extra woningen nodig. De provincie Zuid-Holland hanteert als vuistregel dat 30% van de plannen niet doorgaan en dat het verstandig is om in de plancapaciteit hiermee rekening te houden. De gewenste plancapaciteit zou dan uitkomen op circa 1600 woningen tot 2030. Wanneer alle plannen die nu bij de gemeente bekend zijn, en realistisch zijn, en passen binnen de vigerende structuurvisie, opgeteld worden, is er een plancapaciteit van 1804 woningen tot 2030. Deze bestaat uit een nieuwbouw van 1829 woningen en een sloop van 25 woningen. Van de nieuwbouw is ruim twee derde in de deelplannen van Nieuw Rhijnegeest voorzien, met als grootste deelplan Nieuw Rhijnegeest Zuid deelgebied 8, ofwel het 'Bio Science Park' waar 500 reguliere woningen en 300 studentenwoningen zijn voorzien. Binnen de subregio Leiden is afgestemd dat dit niet tot overcapaciteit leidt (andere gemeenten binnen de subregio Leiden hebben iets minder plannen dan mogelijk is, als er rekening wordt gehouden met de woningbehoefte plus 30% extra plancapaciteit).

De locatie Nieuw-Rhijnegeest Zuid (wonen) is aangemerkt als plancapaciteit waar het overgrote deel van de woningbouw voor Oegstgeest moet plaatsvinden. De ontwikkeling voorziet in een aantrekkelijk, hoogwaardig woonmilieu. Er zal een mix aan woningen gerealiseerd worden, waaronder sociale huur en woningen in de middenklasse. De uitgangspunten voor deze locatie waren geformuleerd voor de vaststelling van de nieuwe woonvisie uit 2020 en zijn met de Nota van Uitgangspunten voor Nieuw-Rhijnegeest Zuid (wonen) vastgesteld door de gemeenteraad op 9 juli 2020. In het plangebied worden maximaal 800 woningen gerealiseerd, waarvan 300 studentenwoningen. Van de resterende 500 woningen bestaat 25% uit sociale huur. Tevens wordt ernaar gestreefd om binnen het plangebied een nog nader te bepalen aantal woningen voor het middeldure huursegment te realiseren. Dit aantal valt binnen de eerder genoemde 800 woningen.

Nota van Uitgangspunten Nieuw-Rhijnegeest Zuid (wonen) (2020)

Op 9 juli 2020 is de Nota van Uitgangspunten voor Nieuw-Rhijnegeest Zuid (wonen) vastgesteld door de gemeenteraad van Oegstgeest.

De Nota van Uitgangspunten vormt het kader voor het op te stellen bestemmingsplan. De uitgangspunten van deze nota zijn gebaseerd op vastgesteld beleid, het eerder opgestelde Masterplan Rhijnegeest-Zuid, enkele reeds uitgevoerde onderzoeken en afspraken die tussen gemeente en universiteit tot stand zijn gekomen inclusief Stedenbouwkundige Ambitiekaart d.d. 15 april 2020.

In deze nota zijn de plangrens van het bestemmingsplan alsook de stedenbouwkundige, programmatische en beleidsmatige uitgangspunten vastgelegd. Ook is aangegeven welke aspecten nader onderzocht worden in het kader van het bestemmingsplan.

In Nota van Uitgangspunten is vastgelegd dat in het plangebied maximaal 800 woningen worden gerealiseerd, waarvan 300 studentenwoningen. Van de resterende 500 woningen bestaat 25% uit sociale huur. Tevens wordt ernaar gestreefd om binnen het plangebied een nog nader te bepalen aantal woningen voor het middeldure huursegment te realiseren. Dit aantal valt binnen de eerder genoemde 800 woningen.



Abbeelding 4.5 Ambitiekaart 15 april 2020 Nieuw-Rhijnegeest Zuid (wonen)

4.5 Conclusie

De ontwikkeling van de Nieuw-Rhijnegeest Zuid (wonen) past in het beleid van rijk, provincie, regio en de gemeente. Er wordt binnenstedelijk gebouwd. De ontwikkeling wordt hoogwaardig, passend bij de structuur van Oegstgeest en sluit goed aan bij de directe omgeving van de locatie. En de ontwikkeling voorziet in de behoefte aan woningbouw in diverse segmenten.

Hoofdstuk 5 Waar hebben we rekening mee gehouden?

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de relevante milieu- en omgevingsaspecten voor het plangebied.

5.1 Algemene beoordeling milieueffecten (m.e.r.)

Kader

Op grond van hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is het noodzakelijk om ten behoeve van een bestemmingsplan dat kaderstellend is voor of een besluit neemt over projecten met grote milieugevolgen een milieueffectrapportage te doorlopen. Onderdeel C van de bijlage Besluit m.e.r. geeft de omvang van dergelijke projecten. Van andere projecten moet het bevoegd gezag beoordelen of deze projecten belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen hebben. Deze projecten staan in onderdeel D van de bijlage Besluit m.e.r.

Plangebied

De beoogde ontwikkeling (woningbouw en voorzieningen) valt onder 'D11.2, de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' uit de D-lijst van het Besluit MER. De activiteit blijft echter onder de drempelwaarden van kolom 2:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De aanleg van de sloepenhaven valt onder 'D10, b, de aanleg, wijziging of uitbreiding van een jachthaven'. De activiteit blijft echter onder de drempelwaarden van kolom 2:

- 250.000 bezoekers of meer per jaar,
- een oppervlakte van 25 hectare of meer,
- 100 ligplaatsen of meer of
- een oppervlakte van 10 hectare of meer in een gevoelig gebied.

Nu in beide categorieën van activiteiten het bestemmingsplan is opgenomen in kolom 4, geldt in beginsel dat een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet worden uitgevoerd. Als hieruit blijkt dat er geen belangrijke nadelige milieugevolgen zijn, kan een verdere m.e.r.-procedure achterwege blijven.

In onderstaande paragrafen wordt ingegaan op de relevante milieuaspecten voor deze ontwikkeling. Uit deze paragrafen blijkt dat er geen belangrijke nadelige gevolgen zijn. Deze paragrafen tesamen vormen de vormvrije mer-beoordeling. Er is geen aanleiding om een m.e.r.-procedure te doorlopen.

Conclusie

Uit de milieuonderzoeken die zijn uitgevoerd voor dit bestemmingsplan blijkt dat er geen belangrijke nadelige gevolgen zijn als gevolg van de ontwikkeling. Er is geen aanleiding om een m.e.r.-procedure te doorlopen.

5.2 Bedrijven en milieuzonering

Kader

Bedrijfsactiviteiten kunnen hinder voor de (woon-)omgeving veroorzaken door lawaai, onaangename geuren, stof, trillingen, verkeers- en parkeeroverlast. Daarom is het nodig om bedrijfsactiviteiten (of andere functies die het leefmilieu belasten) op een aanvaardbare afstand van woningen of andere hindergevoelige

functies te situeren, al dan niet gecombineerd met het treffen van speciale maatregelen. Voor de milieuzonering in dit plan is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering (VNG, 2009).

Methodiek

In de publicatie worden bedrijfsactiviteiten ingedeeld in zes categorieën, variërend van lichte tot zeer zware milieuhinder. Per milieucategorie zijn richtafstanden tot hindergevoelige functies opgenomen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in twee gebiedstypen: een rustige woonwijk en een gebied met een menging van functies. In tabel 5.1 zijn deze richtafstanden weergegeven. Deze afstanden zijn gebaseerd op de mate van verspreiding van geluid, stof, gevaar en geur.

Milieu-categorie	Richtafstanden in 'rustige woonwijk'	Richtafstanden in 'gemengd gebied'
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter
5.1	500 meter	300 meter
5.2	1.000 meter	700 meter
6	1.500 meter	1.000 meter

Tabel 5.1: Richtafstanden per milieucategorie.

De VNG-publicatie is geen wet, maar wel een algemeen aanvaarde richtlijn voor de toepassing van milieuzonering in een ruimtelijk plan. Niettemin gaat de publicatie uit van richtafstanden, die in algemene zin bepaald zijn op basis van gemiddelde productieprocessen. Dat betekent dat bij de toepassing van de publicatie altijd ook de feitelijke situatie ter plaatse in ogenschouw moet worden genomen.

Plangebied

Het plangebied, dat in het kader van de VNG-publicatie wordt aangemerkt als 'rustige woonwijk' grenst aan het Oegstgeestse deel van het Bio Science Park. Het Leidse deel ligt aan de overzijde van de A4 op ruim voldoende afstand van het plangebied. De afstand van het plangebied tot het dichtstbijgelegen bedrijfskavel op het Leidse deel van het Bio Science Park is 150 meter. Op het Leidse deel van het Bio Science Park zijn bedrijven van ten hoogste milieucategorie 3.1 toegestaan, dus vormen deze functies geen belemmering voor elkaar. Ook de lichte bedrijven binnen het aangrenzende bestemmingsplan 'Oegstgeest aan de Rijn' zijn niet van invloed op de woningbouwmogelijkheden binnen het plangebied.

Voor het Oegstgeestse deel van het Bio Science Park geldt het bestemmingsplan 'Nieuw-Rhijnegeest Zuid (bedrijven)'. In dat bestemmingsplan is een milieuzonering opgenomen die is afgestemd op de in tabel 5.1 vermelde richtafstanden. Dat houdt in dat de richtafstanden zijn uitgezet ten opzichte van de plangrens tussen het bedrijven- en woningbouwdeel, waardoor er voldoende afstand wordt aangehouden tussen de nieuwe bedrijven en de nieuwe woningen.

Omdat in de zuidwesthoek van het plangebied woningen worden toegestaan dichter op de weg (nieuwe aansluiting op de N206) en daarmee ook dichter op de bedrijvenbestemming ter plaatse, is er een partiële herziening van het bestemmingplan vastgesteld. In de partiële herziening is de bedrijvenbestemming verkleind en de milieuzonering afgestemd op de plangrens van het voorliggende bestemmingsplan voor het woningbouwdeel. Op deze wijze is juridisch verankerd dat de in tabel 5.1 vermelde richtafstanden minimaal worden aangehouden.

Conclusie

De woningbouwmogelijkheden binnen het plangebied vormen geen belemmering voor de vestigingsmogelijkheden van bedrijven in de omgeving van het plangebied, waaronder het bedrijvendeel van Nieuw-Rhijnegeest Zuid. Ook zijn de gebruiksmogelijkheden van de gronden met een bedrijvenbestemming in het bestemmingsplan 'Nieuw-Rhijnegeest Zuid (bedrijven)' en de 1^e partiële herziening daarvan niet van invloed op het woon- en leefklimaat van het nieuwe woongebied.

5.3 Luchtkwaliteit

Kader

Door de uitstoot van uitlaatgassen door onder andere de industrie en het verkeer komen schadelijke stoffen in de lucht. Vooral langs drukke wegen kunnen de concentraties van verschillende stoffen zo hoog zijn dat deze de gezondheid kunnen aantasten. Om te voorkomen dat de gezondheid wordt aangetast door luchtverontreiniging is het van belang om bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met de luchtkwaliteit. Dit is vastgelegd in 'Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen' van de Wet milieubeheer.

Op basis van artikel 5.16 Wm kan een bestemmingsplan worden vastgesteld indien:

- de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, niet leiden tot het overschrijden van een in bijlage 2 van de Wet milieubeheer opgenomen grenswaarde, die behoort bij de Wet milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, of
- de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, leiden tot een verbetering per saldo van de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof dan wel, bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, de luchtkwaliteit per saldo verbetert door een samenhangende maatregel of een optredend effect, of
- de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt niet in betekende mate (NIBM) bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor in bijlage 2 een grenswaarde is opgenomen of
- het project is genoemd of beschreven dan wel past binnen een programma van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit.

Plangebied

Er is onderzoek uitgevoerd naar de luchtkwaliteit (zie Bijlage 6 Luchtkwaliteit). De ontwikkeling betreft de bouw van circa 800 woningen met daarnaast voorzieningen. Uit de NIBM-tool blijkt dat het plan mogelijk niet als Niet In Betekende Mate bijdragend aan de luchtkwaliteit mag worden gezien. Daarom is de luchtkwaliteit in de omgeving getoetst aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Daarnaast is het voor het bestemmingsplan wenselijk dat de invloed van de omgeving op het plangebied in kaart wordt gebracht, omdat nieuwe gevoelige bestemmingen worden gerealiseerd.

In het onderzoek is beoordeeld of ter plaatse van de te realiseren woningen voldaan wordt aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit conform de Wet milieubeheer, om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor het aspect luchtkwaliteit te kunnen waarborgen. Daarbij is het effect van het wegverkeer in de omgeving op de woonbestemmingen binnen het plangebied onderzocht, inclusief eventuele toename van het wegverkeer ten gevolge van de planontwikkeling zelf. De bijdrage van de andere bronnen is opgenomen in de achtergrondconcentratie.

Uit het onderzoek blijkt dat voor de stoffen fijnstof (PM10) en stikstofdioxide (NO2) overall ruimschoots voldaan wordt aan de normstelling. Dit geldt zowel binnen het plangebied, als in de omgeving. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit.

Conclusie

De ontwikkeling voldoet aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. En ook ter plaatse van de nieuwe woningen wordt voldaan aan deze grenswaarden. Het aspect luchtkwaliteit is geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.4 Geluidhinder

Kader

Met de Wet geluidhinder wil de overheid burgers beschermen tegen overmatige geluidbelasting. Hiervoor dient de geluidbelasting als gevolg van verkeersbewegingen of bedrijfsactiviteiten (industrielawaai) onderzocht te worden. Onderzoek naar verkeerslawaai is verplicht voor wegen met een maximumsnelheid van meer dan 30 kilometer per uur. Voor wegen waarop een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur geldt moet wel aangetoond worden dat er in de woningen nabij die wegen sprake is van aanvaardbare geluidbelasting.

Plangebied

Voor dit bestemmingsplan is akoestisch onderzoek uitgevoerd (Bijlage 7 Akoestisch onderzoek). Uit dit onderzoek blijkt dat het plangebied is gelegen binnen de wettelijke geluidszones van de A44 en de N206. Daarnaast is in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook berekend wat de geluidsbelasting is op de nieuwe woningen als gevolg van de interne wegenstructuur (30km/u).

Het bestemmingsplan bevat grotendeels de uit te werken bestemming wonen. Alleen voor het zuidelijke deel is een directe bestemming voor studentenwoningen opgenomen. Daarom zijn voor het zuidelijke deel gedetailleerdere geluidsberekeningen gedaan dan voor de rest van het plangebied. Voor het deel met de uit te werken bestemming zal bij de uitwerkingsplannen aanvullend akoestisch onderzoek uitgevoerd worden om de concreet benodigde maatregelen (hogere waarden, dove gevel, etc) te bepalen. Bij de uitwerkingsplannen worden ook (voorzover nodig) de hogere waarden voor de desbetreffende gebieden vastgesteld.

Uit te werken delen

In het akoestisch onderzoek is de globale geluidscontour van de A44 en de N206 bepaald. Daarnaast is met een voorbeeldverkaveling beoordeeld of het mogelijk is bij de uitwerking aan de Wet geluidhinder en het gemeentelijke geluidbeleid te voldoen. Uit het onderzoek blijkt dat als gevolg van de N206 en de A44 hogere waarden nodig zijn. Nabij de A44 zijn, zonder maatregelen, dove gevels nodig en kan niet zondermeer voldaan worden aan het geluidbeleid van de gemeente (geluidluwe gevel).

Door het verlengen van het geluidsscherm langs de A44 (verlening 100 m, 6 meter hoog) kan wel voldaan worden aan het geluidbeleid. De maatregelen worden bij het uitwerkingsplan definitief bepaald.

Deel met directe woonbestemming (perceel 1)

Voor het zuidelijke deel (perceel 1 in het akoestisch onderzoek) is berekend wat de geluidbelasting is op de grenzen van het bouwvlak en zijn de benodigde hogere waarden bepaald. Hieruit blijkt dat de geluidsbelasting als gevolg van de N206 maximaal 58 dB bedraagt. De geluidsbelasting als gevolg van de A44 bedraagt maximaal 53 dB. De maximale ontheffingswaarde (63 dB volgens de Wet geluidhinder, 58 dB volgens het gemeentelijk geluidbeleid) wordt niet overschreden.

Voor het gebouw op perceel 1, dat het dichtst bij de N206 geprojecteerd staat, zijn de zuid- en westzijde van het plangebied niet geluidluw (>53 dB). Voor aan deze zijden gelegen woningen gelden aanvullende eisen met betrekking tot geluidluwe gevel. Het realiseren van een geluidluwe gevel is bijvoorbeeld mogelijk door afgesloten loggia's of balkons met voorzetramen.

Op deze locatie zijn studentenwoningen voorzien. Deze hebben vaak een eenzijdige oriëntatie. Bij eenzijdig georiënteerde woningen is het maken van een geluidluwe zijde niet altijd mogelijk. Om toch een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te waarborgen, moeten dan compenserende maatregelen worden getroffen. Daarbij kan gedacht worden aan:

1. extra geluidwering van de gevels met minimaal 5 dB (op basis van cumulatieve geluidbelasting) en;
2. verbetering interne lucht- en contactgeluidisolatie met minimaal 5 dB en;
3. een geluidluwe gezamenlijke buitenruimte of;
4. een maatregel met vergelijkbaar akoestisch effect.

In de regels bij dit bestemmingsplan is geborgd dat dergelijke maatregelen worden getroffen.

Uitgaande van de maximale bouw mogelijkheden binnen het bouwvlak heeft de bovenste bouwlaag aan de achterzijde géén geluidluwe gevel, wat wel gewenst is vanuit het gemeentelijk geluidbeleid. Het betreft hier echter nog geen concreet bouwplan. Bij de uitwerking van het bouwplan zal rekening worden gehouden met het geluidbeleid van de gemeente. Dit is ook in de regels van dit bestemmingsplan geborgd.

Overige wegen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is tevens berekend wat de geluidsbelasting is ten gevolge van de overige (30 en 50 km/u) wegen in het plangebied voor het peiljaar 2035.

Als we analoog aan de gezoneerde wegen 5dB aftrek toepassen, bedraagt de geluidbelasting in de eerste lijn maximaal 61 dB (uitsluitend op de plint bij een deel van perceel 1, op de verdiepingen maximaal 58dB). In de tweede lijnsbebouwing en verder weg is geluidsbelasting als gevolg van de 30 km/u wegen lager. Voor deze woningen worden ook hogere waarden verleend als gevolg van de N206 en de A44. Daarom geldt al een eis voor de geluidwerendheid van de gevel om de binnenwaarde te kunnen halen en de voorwaarde voor een geluidluwe gevel. Er zal daarom een aanvaardbare geluidssituatie ontstaan.

Ten gevolge van de gezoneerde (50 km/u) wegen rond het plangebied bedraagt de geluidsbelasting maximaal 47 dB (na aftrek 5 dB art. 110g Wgh). De voorkeursgrenswaarde wordt hiermee niet overschreden, zodat de aanvraag van hogere waarde ten gevolge van een lokale weg niet aan de orde is.

Stemgeluid horecaterrassen

Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat het stemgeluid van terrassen betrokken moet worden in planologische procedures, ook in de gevallen wanneer het Activiteitenbesluit niet van toepassing is. Uit de rapportage 'Onderzoek geluid terras Rhijnegeest – Zuid (wonen)' van LPB Sight blijkt dat het mogelijk is terrassen te realiseren bij de haven en dat aan een acceptabel geluidniveau op de bestaande woningen kan worden voldaan.

Conclusie

Uit het onderzoek blijkt dat een verkaveling die voldoet aan de Wet geluidhinder en het gemeentelijk geluidbeleid haalbaar is. Daarvoor zijn enkele maatregelen noodzakelijk. Het is van belang dat tijdens de uitwerking van het plan aandacht is voor de voorwaarden die het geluidbeleid stelt.

Voor het gedeelte met een directe woonbestemming kan eveneens voldaan worden aan het gemeentelijk geluidbeleid. Geluidluwe zijdes zijn mogelijk waar dat verplicht is. De ontwikkelaar moet bij de indeling van het pand rekening houden met de realisatie van deze geluidluwe gevels en buitenruimten. Voor dit deel van het plangebied worden hogere waarden vastgesteld.

De geluidmaatregelen (dove gevel en gemeentelijk geluidbeleid) zijn geborgd in de regels van dit bestemmingsplan. De verlening van het geluidsscherm langs de A44 is reeds mogelijk binnen het geldende tracébesluit.

5.5 Externe veiligheid

Kader

Bij externe veiligheid gaat het om de risico's, die ontstaan als gevolg van gevaarlijke stoffen. Het juridisch kader voor externe veiligheid wordt gevormd door het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Hierin staan de begrippen plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR) centraal.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.).

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1.000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi, het Bevt en Bevb wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels en restaurants.

Onderzoek

Uit het onderzoek naar externe veiligheid (zie Bijlage 8 Externe veiligheid) blijkt dat voor het plangebied alleen het transport van gevaarlijke stoffen over de N206 en de A44 relevant zijn.

De volgende risicobronnen zijn wel beschouwd, maar niet relevant voor het plangebied: het LPGtankstation Jongeneel, propaantanks bij transportbedrijf Jongeneel, een propaantank bij het internaat Bouwlust, het Huygens laboratorium en de hogedruk aardgasleidingen A-560 en W-535-01.

Langs de A44 geldt geen veiligheidscontour (deze is 0 meter). Daarmee wordt aan het plaatsgebonden risico voldaan. Ook geldt langs deze snelweg geen plasbrandaandachtsgebied. Het groepsrisico neemt bij planrealisatie toe van 0,47 keer de oriëntatiewaarde naar 0,48 keer de oriëntatiewaarde.

Het transport van de N206 leidt niet tot een 10-6 PR-contour. Daarmee wordt aan het plaatsgebonden risico voldaan. Het groepsrisico neemt toe van 0,25 keer de oriëntatiewaarde naar 0,28 keer de oriëntatiewaarde.

Bij beide wegen vormt het plaatsgebonden risico geen probleem. Uit de berekeningen voor het groepsrisico blijkt dat de het groepsrisico zeer beperkt toeneemt als gevolg van de ontwikkeling, maar ruim onder de oriëntatiewaarde blijft.

Conclusie

Het groepsrisico blijft ruim onder de oriëntatiewaarde. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

5.6 Bodemkwaliteit

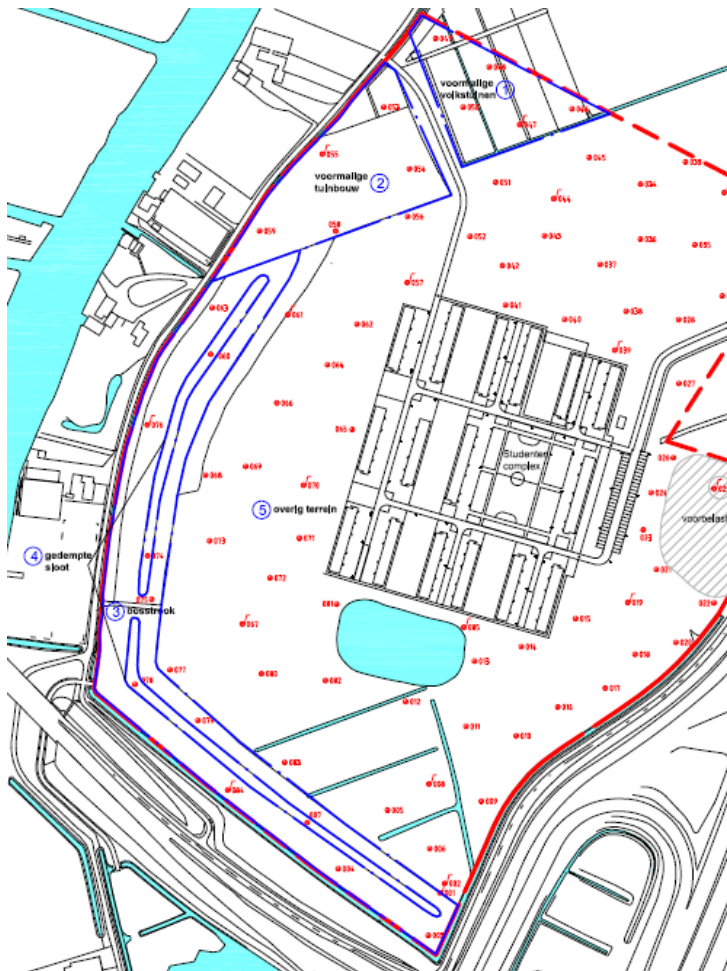
Kader

In het Besluit ruimtelijke ordening is geregeld dat een bodemonderzoek gedaan moet worden bij ruimtelijke ontwikkeling van een gebied. Uit het onderzoek moet blijken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de functie die wordt gerealiseerd.

Onderzoek

Uit het uitgevoerde historisch en verkennend bodemonderzoek (Bijlage 9 Bodemonderzoek) blijkt het volgende:

Op basis van het vooronderzoek worden de voormalige volkstuinten als 'verdacht' op het voorkomen van bodembelasting beschouwd (deellocatie A). De verdachte parameters betreffen OCB's en lood. Voor de overige terreindelen (deellocatie B) geldt dat er afgezien van sporadisch voorkomende lichte overschrijdingen geen verdenkingen zijn op bodembelasting anders dan de regionale bodembelasting.



Afbeelding 5.1 Deellocaties uit vooronderzoek. Deellocatie 1 = deellocatie A (voormalige volkstuinten)

Deellocatie A (voormalige volkstuinten)

Ter plaatse van deellocatie A zijn plaatselijk licht verhoogde gehalten aan hexachloorbenzeen aangetroffen. Hexachloorbenzeen is in het verleden veel gebruikt als zaadbehandeling/-bescherming in de land- en tuinbouw. De somparameter HCH's wordt niet overschreden, waarmee de bodemkwaliteit wel voldoet aan de achtergrondwaarde. In de overige grondmonsters van zowel boven- als ondergrond zijn geen achtergrondwaarde-overschrijdingen aangetoond. De onderzoeksresultaten passen in de vooraf gestelde hypothese en sluit aan bij de regionale bodemkwaliteitsgegevens.

In het grondwater ter plaatse van boring 01 overschrijdt het gehalte aan barium de streefwaarde. In het grondwater ter plaatse van boring 02 zijn geen streefwaarde-overschrijdingen gemeten.



Afbeelding 5.2 Boringen verkennend bodemonderzoek

De vooraf gestelde hypothese 'verdacht' wordt op basis van de onderzoeksresultaten verworpen. Er is geen aanleiding tot het uitvoeren van nader onderzoek. De locatie is voldoende onderzocht.

Deellocatie B (onverdachte overige terreindelen)

Ter plaatse van deellocatie B zijn in de bovengrond plaatselijk bijmengingen van puin en baksteen waargenomen. Ook zijn er in de bovengrond plaatselijk verhoogde gehalten aan hexachloorbenzeen, PCB's, minerale olie en PAK gemeten. De verhoogde gehalten zijn vermoedelijk te relateren aan de bijmenging van het bodemvreemd materiaal.

In het grondwater zijn zeer plaatselijk licht verhoogde gehalten aan kwik, molybdeen en barium gemeten. De verontreinigingen hebben vermoedelijk een regionaal karakter. In het overige grondwater zijn geen verhoogde gehalten gemeten.

De locatie van de boringen waar hexachloorbenzeen en PCB's zijn aangetroffen waren vooraf niet voorzien als verdachte locatie voor het aantreffen van bestrijdingsmiddelen. De resultaten sluiten wel aan bij de regionale bodemkwaliteitsgegevens van het gebied.

De vooraf gestelde hypothese 'onverdacht' wordt op basis van de aangetoonde lichte overschrijdingen niet geheel bevestigd. Gelet op het regionale karakter van de verontreinigingen en het feit dat de gemeten gehalten zich ruim beneden de tussenwaarden bevinden, wordt nader bodemonderzoek niet nodig geacht.

Conclusie

Uit het bodemonderzoek blijkt dat er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn voor de voorgenomen functiewijziging en nieuwbouw op de onderzoekslocatie.

Bij uitvoering van werkzaamheden waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. De regels van het Besluit bodemkwaliteit zijn hierop van toepassing.

5.7 Water

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

Kader

Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Het aspect water vormt een belangrijk aspect bij nieuwe ontwikkelingen. Om overlast van water te voorkomen is het wettelijk verplicht het toevoegen van verhard oppervlak te compenseren door het realiseren van nieuw of extra oppervlaktewater. Er moet voorzien worden in een robuust watersysteem (regenwater en afvalwater).

Waterbeleid voor de 21e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21e eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21e eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan het bod.

Waterwet

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers. Het doel van de waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In de integrale watervergunning gaan zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) op in één aparte watervergunning.

Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet wordt elke zes jaar een Nationaal Waterplan vastgesteld. Het Nationaal Waterplan is het rijksplan voor het waterbeleid in Nederland. Op 22 december 2015 is het Nationaal Waterplan 2016-2021 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Met dit Nationaal Waterplan zet het kabinet een volgende ambitieuze stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van ons watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart.

Beleid Hoogheemraadschap van Rijnland

Waterbeheerplan Hoogheemraadschap van Rijnland

Het Hoogheemraadschap van Rijnland is in het plangebied het bevoegd gezag voor het beheer van waterkeringen, oppervlaktewater en (ondiep) grondwater. De drie hoofddoelen van dit beheer zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water.

Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten en te beheren. Daarbij wil Rijnland dat watergangen en kunstwerken zoals gemalen op orde en toekomstvast worden gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering.

Rijnlands taken en bevoegdheden op het gebied van gezond water betreffen het zuiveren van afvalwater en het reguleren van lozingen op oppervlaktewater. Europese regelgeving (de Kaderrichtlijn Water) is hierbij kaderstellend. Het voorkómen van verontreiniging en een goede inrichting van oppervlaktewateren dragen in belangrijke mate bij aan gezond water. Met het oog op het zuiveren van afvalwater beheert Rijnland rioolgemalen, persleidingen en zuiveringsinstallaties.

Aan de hand van het Waterbeheersplan werkt Rijnland aan zijn ambities. In het proces van ruimtelijke planvorming heeft Rijnland een adviserende rol. In de uitvoerings- en beheersfase van ruimtelijke plannen heeft Rijnland een regelgevende rol.

Keur en Beleidsregels

Op grond van de Waterwet is Rijnland als waterschap bevoegd via een eigen verordening, de Keur, regels te stellen aan handelingen die het watersysteem beïnvloeden. Denk hierbij aan handelingen in of nabij:

- waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden);
- watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken);
- andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen);
- de bodem van kwelgevoelige gebieden;

Maar ook aan:

- Onttrekken en lozen van grondwater;
- Het aanbrengen van verhard oppervlak.

De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunningplichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen. Wie bv. op een waterkering wil bouwen, moet een watervergunning aanvragen bij Rijnland (én een omgevingsvergunning bij de gemeente). In de uitvoeringsregels die bij de Keur horen is dit nader uitgewerkt.

Riolering en afkoppeling

Voor nieuwe ontwikkelingen is het van belang dat er met Rijnland afstemming plaatsvindt over het omgaan met afvalwater en hemelwater. Overeenkomstig het rijksbeleid gaat Rijnland uit van een voorkeursvolgorde voor de omgang met deze waterstromen. Deze houdt in dat allereerst geprobeerd moet worden het ontstaan van (verontreinigd) afvalwater te voorkomen, bijvoorbeeld door het toepassen van niet uitlogende bouwmaterialen en het vermijden van vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en chemische onkruidbestrijding. Vervolgens is het streven vuil water te scheiden van schoon water, bijvoorbeeld door het afkoppelen van hemelwaterafvoeren van gemengde rioolstelsels. De laatste stap in de voorkeursvolgorde is het zuiveren van het afvalwater. De doelmatigheid daarvan wordt vergroot door het scheiden van de schone en de vuile stromen.

De gemeente kan gebruik maken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP), waarin de uiteindelijke afweging wordt gemaakt en waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal staat.

Zorgplicht en preventieve maatregelen voor Hemelwater

Voor de verwerking van hemelwater wijst het hoogheemraadschap op de zorgplicht en op het nemen van preventieve maatregelen. Het verdient aanbeveling daar waar mogelijk aandacht te besteden aan maatregelen bij de bron. Preventie heeft de voorkeur boven 'end-of-pipe' maatregelen. Uitgangspunt is dat het te lozen hemelwater geen significante verslechtering van de kwaliteit van het ontvangende oppervlaktewater mag veroorzaken en emissie van vervuilende stoffen op het oppervlaktewater waar mogelijk wordt voorkomen door bijvoorbeeld:

- duurzaam bouwen;
- het toepassen van berm- of bodempassage;
- toezicht en controle tijdens de aanlegfase en handhaving tijdens de beheerfase ter voorkoming van verkeerde aansluitingen;
- het regenwaterriool uit te voeren met (straat)kolken voorzien van extra zand- slibvang of zakputten (putten met verdiepte bodem) op tactische plekken in het stelsel;
- adequaat beheer van straatoppervlak, straatkolken en zakputten (straatvegen en kolken/putten zuigen);
- het toepassen van duurzaam onkruidbeheer;
- de bewoners, gebruikers en beheerders voor te lichten over de werking van de riolering en een juist gebruik hiervan;
- het vermijden van vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en repareren en chemische onkruidbestrijding.

Daar waar ondanks de zorgplicht en de preventieve maatregelen het te lozen hemelwater naar verwachting een aanmerkelijk negatief effect heeft op de oppervlaktewaterkwaliteit, kan in overleg tussen de gemeente en het hoogheemraadschap gekozen worden voor aanvullende voorzieningen, een verbeterd gescheiden stelsel of - als laatste keus - aansluiten op het gemengde stelsel. Ook kan de gemeente in overleg met het waterschap kiezen voor een generieke 'end-of-pipe' aanpak. Deze keuze moet dan expliciet gemaakt worden in het GRP.

Watertoets

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. In de waterparagraaf worden de watertoets en de uitkomsten van een eventueel overleg opgenomen. Het hoogheemraadschap is in het kader van het vooroverleg betrokken bij de totstandkoming van dit plan.

Waterafvoer

De bebouwing dient te voldoen aan het beleid van het hoogheemraadschap over de afvoer van hemelwater en vuilwater. Dit houdt in dat het hemelwater wordt afgekoppeld en het vuilwater via het riool wordt afgevoerd. Het afkoppelen draagt bij aan de doelstelling zoals die zijn gesteld in het Waterbeheerplan, namelijk de volgorde van vasthouden, bergen en afvoeren van water. De voordelen van het afkoppelen van hemelwater zijn:

- de riolering wordt ontlast waardoor minder overstorten van ongezuiverd rioolwater optreden;
- de zuivering krijgt minder schoon water te verwerken waardoor het zuiveringsrendement verbetert; hemelwater wordt geloosd in het gebied waar het valt, zodat er in droge tijden geen gebiedsvreemd water ingelaten hoeft te worden.

Compensatie

De regels en voorwaarden van het beleid voor watercompensatie zijn afgeleid uit de Keur (artikel 14 lid 1, 2 en 3). De toename aan verharding dient volgens de regels van het hoogheemraadschap in de vorm van nieuw open water te worden gecompenseerd. Een toename aan verharding zorgt er voor dat het regenwater sneller op het oppervlaktewater zal afstromen. Het uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat er geen verslechtering van de huidige situatie mag optreden. Het hoogheemraadschap hanteert bij een toename aan verharding van meer dan 500 m², de 15 % regeling. Deze regeling houdt in dat toename aan verharding met 15 % oppervlakte water gecompenseerd dient te worden. Gezien de voorgenomen ontwikkeling een toename van meer dan 500 m² omvat zal bij de nadere uitwerking van voorliggend initiatief overleg plaats vinden met het Hoogheemraadschap.

Onderzoek*Watercompensatie*

Voor het gehele plangebied Nieuw-Rhijnegeest is een keurvergunning verleend (V.46432 dd. 21 september 2009) door het Hoogheemraadschap. Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is daar onderdeel van.

De keurvergunning is gebaseerd op het raamwerk van Tauw dd. 03.07.2009, waarin afspraken tussen universiteit en gemeente zijn opgenomen over:

- de hoeveelheid verharding die partijen in dat gebied maken en
- de aanleg van het benodigde water ter compensatie

Deze afspraken zijn als volgt:

- de universiteit heeft binnen haar grondgebied 131.927m² verharding in de eindsituatie
- de universiteit heeft binnen haar grondgebied 7.702m² water in de eindsituatie

De ontwikkeling die met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt komt grotendeels overeen met de keurvergunning. Afsproken is dat extra verharding gecompenseerd wordt met extra water (15% van de extra verharding zal als water worden aangelegd).

Deze extra compensatie zal in het plangebied of in de directe omgeving van het plangebied worden gerealiseerd.

Bij de uitwerking van de plannen zal steeds getoetst worden of nog voldaan wordt aan de uitgangspunten voor watercompensatie.

Overige aspecten

In het plangebied zijn geen primaire waterkeringen of watergangen gelegen. De ontwikkeling wordt aangesloten op een gescheiden rioolstelsel. En het uitgangspunt is dat het plan duurzaam ontwikkeld wordt met aandacht voor de waterkwaliteit en voldoende opvang van water. Zie ook paragraaf 5.11. van dit bestemmingsplan.

Conclusie

Met de ontwikkeling zal de verharding in het plangebied toenemen. Deze extra verharding wordt gecompenseerd door de aanleg van extra water, overeenkomstig de verleende keurvergunning van 21 september 2009. Als er in de uiteindelijke plannen meer verharding plaats vindt, zal dit gecompenseerd worden met extra water in of direct nabij het plangebied. Het aspect water vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

5.8 Natuur

Kader

De Wet natuurbescherming is gericht op de bescherming van gebieden, soorten en bossen. Bij gebieden gaat het om het Natuurnetwerk, waaronder Natura 2000 gebieden. De bescherming van soorten is gebaseerd op de Vogel- en habitatrichtlijn, maar er zijn ook andere soorten beschermd. Dit kan per provincie verschillend zijn.

Voor houtopstanden (bos) binnen de bebouwde kom en in tuinen en erven is de Wet Natuurbescherming niet van toepassing. Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom.

Plangebied*Gebiedsbescherming*Natura 2000

Het plangebied ligt op 2,7 km afstand van het Natura 2000-gebied Meijndel & Berkheide. Het tussenliggende gebied bestaat uit de bebouwing van 't Duyfrak, vliegveld Valkenburg en agrarisch gebied. Het wordt doorkruist door de N206 en N441, twee drukke provinciale wegen, waarvan de laatste langs de grens van het Natura 2000-gebied loopt. Indirecte effecten van de realisatie van woningbouw (zoals geluid, verlichting, verstoring) vallen - mede gelet op de afstand van tot het Natura 2000-gebied - weg tegen de huidige infrastructuur in het tussenliggende gebied en de naast het plangebied gelegen A44.

Door het gebruik van de 800 woningen, voorzieningen en verkeer zal sprake zijn van extra stikstofemissie. De depositie is berekend met AERIUS (Bijlage 10 Stikstofrapportage). Zowel voor de bouwfase als de gebruiksfase zijn berekeningen uitgevoerd.

Bouwfase:

Voor het berekenen van de emissie en depositie van de bouwfase is een inschatting gemaakt van het voor de bouwwerkzaamheden in te zetten materieel, plus een inschatting van het aantal benodigde verkeersbewegingen. Uitgangspunt van de berekening van de bouwfase is dat de bouwwerkzaamheden gedurende 2 jaar plaatsvinden. Voor het berekeningsjaar is 2020 genomen voor een worst-case scenario.

Gebruiksfase:

De woningen en voorzieningen binnen het plangebied worden aardgasvrij gerealiseerd. De installaties van de nieuwe woningen en voorzieningen veroorzaken daarom geen emissie van stikstof. Voor de berekening van de stikstofdepositie in de toekomstige gebruiksfase is daarom alleen de verkeersgeneratie van het nieuwe gebied relevant. De verkeersgegevens zijn overgenomen uit het verkeersonderzoek uitgevoerd (Bijlage 3 Verkeersonderzoek en Bijlage 4 Actualisering verkeersonderzoek).

Uit de AERIUS-berekening volgt dat de bouwfase een extra stikstofdepositie oplevert van maximaal 0,03 mol N/ha/jr op habitattypen/leefgebieden in Natura 2000-gebied Meijndel & Berkheide en 0,01 mol N/ha/jr op de Natura 2000-gebieden Coepelduynen en Kennemerland-Zuid. In de gebruiksfase vindt maximaal 0,01 mol N/ha/jr extra depositie plaats op habitattypen/leefgebieden in het Natura 2000-gebied Meijndel & Berkheide.

Voor een deel betreft dit habitattypen waar geen overschrijding van de kritische depositie plaatsvindt. Niettemin is er lokaal wel depositie op enkele overbelaste habitattypen. Voor deze habitattypen is het effect van de extra depositie als gevolg van de bouwfase en de gebruiksfase ecologisch beoordeeld (Bijlage 11 Ecologische beoordeling).

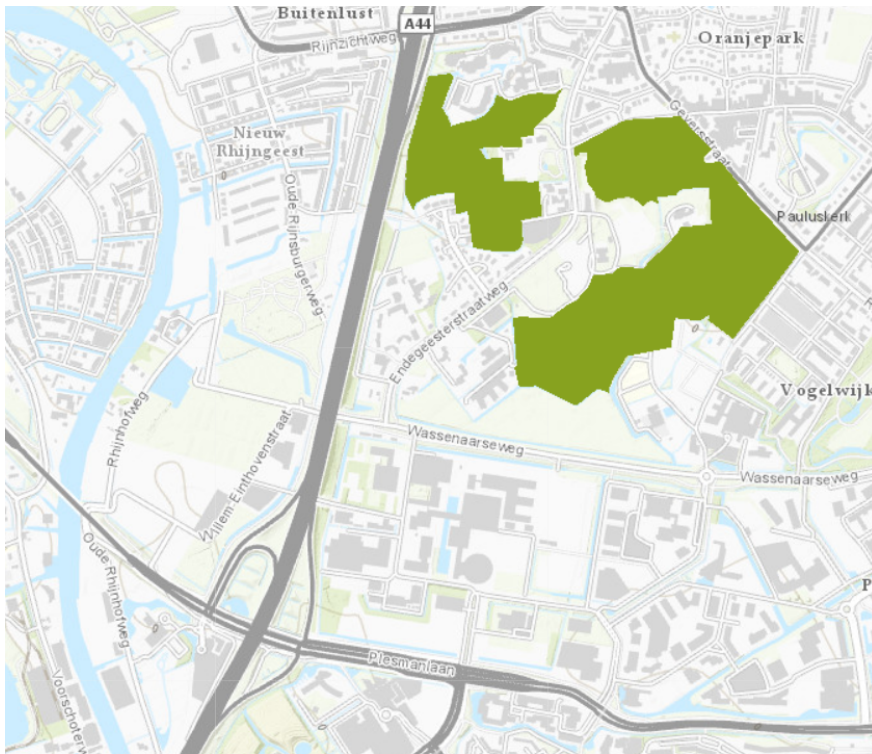
In de ecologische beoordeling is geconcludeerd dat er geen significant negatieve effecten zullen optreden op de beschermde habitattypen/leefgebieden in de Natura 2000-gebieden Meijndel & Berkheide, Coepelduynen en Kennemerland-Zuid als gevolg van de bouwfase en de gebruiksfase.

Houtopstanden

Met de ingreep worden geen houtopstanden gekapt. De regels ten aanzien van houtopstanden zijn dus niet van toepassing. Eventueel te kappen bomen staan binnen de bebouwde kom of vormen een onderdeel van de wegbeplanting. De regels ten aanzien van houtopstanden zijn in dergelijke gevallen niet van toepassing.

Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied ligt op meer dan 600 meter afstand van het Natuurnetwerk Nederland, aan de andere zijde van de A44. Directe effecten op de NNN zijn uit te sluiten en het toetsingskader van de NNN is niet van toepassing.



Afbeelding 5.3 Uitsnede Natuurnetwerk Nederland

Soortenbescherming

Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn

Het plangebied heeft geen betekenis voor vogels met een jaarrond beschermde nestplaats. Het gebied is wel geschikt voor enkele algemeen voorkomende broedvogels van stedelijk gebied. Om effecten op in gebruik zijnde nesten van broedvogels te voorkomen zal opgaande begroeiing (riet, ruigte, bomen en struiken) buiten het broedseizoen moeten worden verwijderd.

Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn

De toekomstige haven en huidige sloot langs de Rijnhofweg hebben betekenis voor de Platte schijfhoren. De sloot zal worden verbreed en krijgt een aansluiting op de Oude Rijn. Dit kan de waterkwaliteit in een deel van de sloot ten goede komen. Met uitbreiding van het water kan ook het leefgebied van de Platte schijfhoren in omvang toenemen, mits de toekomstige Binnenrijn geen stroming heeft en een oeverzone met ondergedoken waterplanten aanwezig is.

Het plangebied heeft in de huidige situatie geen betekenis als verblijfplaats of vligroute voor vleermuizen. De huidige betekenis als jachtgebied is eveneens (zeer) beperkt. Alleen de waterplas is geschikt als jachtgebied. Verlichting van deze plas en tevens toekomstige sloepenhaven moet worden voorkomen of beperkt zodanig dat de functie als jachtgebied behouden blijft. Met het uitbreiden van de sloot tot Binnenrijn kan geschikt jachtgebied voor vleermuizen ontstaan voor boven het water jagende dieren, een jachtgebied dat aansluit op de Oude Rijn.

De nieuw te bouwen woningen kunnen in de toekomst geschikte verblijfplaatsen voor vleermuizen vormen. De ontwikkeling kan daarmee een positief effect hebben op gebouwbewonende soorten vleermuizen.

Het plangebied heeft geen betekenis voor andere soorten van de Habitatrichtlijn, zoals rugstreeppad. Het gebied is voor de rugstreeppad niet interessant vanwege de aanwezigheid van vis en het ontbreken van flauwe oeverzones. Er zijn in de NDFF ook geen waarnemingen bekend van rugstreeppad uit het plangebied. De braakliggende terreinen zijn droog en ten opzichte van 2017 deels opgehoogd, tijdelijk plassen zijn niet aanwezig. Waarnemingen van rugstreeppad uit de ruime omgeving zijn bekend ten westen van Vliegveld Valkenburg, in het noorden van Oegstgeest en ten oosten van de Oude Rijn. Deze gebieden liggen op ruime afstand van het plangebied met daartussen intensief gebruikte infrastructuur als belangrijke barrières. Op grond hiervan is beoordeeld dat het plangebied geen betekenis heeft voor rugstreeppad. Het risico dat de dieren het gebied bij jaren braakliggen koloniseren is verwaarloosbaar.

Beschermingsregime andere soorten

De ontwikkeling van het plangebied zal leiden tot aantasting van leefgebied van een aantal algemeen voorkomende soorten amfibieën en grondgebonden zoogdieren. Voor deze soorten geldt een vrijstelling voor werkzaamheden in het kader van ruimtelijke ontwikkeling.

Conclusie

Uit het onderzoek blijkt dat de ontwikkeling geen nadelig effect heeft op de nabijgelegen Natura 2000-gebieden, houtopstanden en het Natuurnetwerk Nederland. Het plangebied heeft geen betekenis voor beschermde soorten waarvoor ontheffing nodig is.

5.9 Archeologie en cultuurhistorie

Kader

Wet op de archeologische monumentenzorg / Monumentenwet

In de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) is bepaald dat gemeenten in het kader van ruimtelijke ordening rekening dienen te houden met het archeologisch erfgoed. In dit verband dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan een inventariserend archeologisch onderzoek te worden gedaan, zodat in het plan - indien nodig - een passende regeling kan worden getroffen om aanwezige archeologische waarden te beschermen. In het kader van de modernisering van de Monumentenwet is in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen dat in een bestemmingsplan niet alleen een beschrijving moet staan op welke wijze rekening gehouden wordt met aanwezige of te verwachten monumenten in de grond (archeologie), maar ook met de aanwezige cultuurhistorische waarden.

Plangebied

Archeologie

De resultaten van het archeologisch onderzoek zijn opgenomen in het evaluatierapport van de definitieve opgraving (Bijlage 13 Evaluatierapport archeologie) en het eindrapport (J. de Bruin, C. Bakels & F. Theuvs: Oegstgeest. A riverine settlement in the early medieval world system). Uit deze rapporten blijkt dat het hele gebied archeologisch onderzocht is en dat de kans op het aantreffen van archeologische sporen in het plangebied zeer klein is. Het gebied werd op 26 september 2017 bij besluit van het college van burgemeester en wethouders van Oegstgeest vrijgesteld van toekomstig archeologisch onderzoek (Bijlage 14 Brief vrijgave archeologie). Eerder was dit gebied ook reeds vrijgesteld van archeologisch onderzoek door de Provincie Zuid-Holland (Bijlage 15 Brief vrijgave archeologie Provincie).

Cultuurhistorie

Er bevinden zich geen cultuurhistorische waarden in of nabij het plangebied.

Conclusie

Er bevinden zich geen cultuurhistorische waarden in of nabij het plangebied. Ondanks het feit dat de kans zeer klein is dat in het plangebied nog archeologische resten aanwezig zijn, is op verzoek van de provincie in de regels de dubbelbestemming 'Waarde archeologie 4' opgenomen om te borgen dat de in de provinciale verordening benoemde archeologische belangen op juiste/voldoende wijze worden beschermd.

5.10 Kabels en leidingen

Kader

Voor het bestemmingsplan zijn alleen buisleidingen met veiligheidszone, bovengrondse hoogspanningsleidingen, straatpaden of andere leidingen die risico's of beperkingen kunnen geven voor de omgeving van belang. Gewone nutsleidingen worden niet opgenomen in een omgevingsplan.

Plangebied en conclusie

In het plangebied zijn geen kabels, leidingen en straatpaden aanwezig die risico's of beperkingen geven.

5.11 Duurzaamheid

Met betrekking tot de groene en duurzame inrichting sluit het plan aan bij de ambities van de geslaagde woonwijk 'Oegstgeest aan de Rijn'. Dit wordt in het plan nader uitgewerkt.

Duurzaamheid is verweven in alle planonderdelen en de keuzes die gemaakt worden. Duurzaamheid, en met name duurzaamheid in stedenbouwkundige plannen, houdt rekening met de cultuurhistorie van de plek maar houdt ook rekening met mogelijke toekomstige ontwikkelingen, het garandeert een veilige en gezonde woon- en werkomgeving, het vermindert de milieudruk, heeft zorgvuldig ruimtegebruik en garandeert een hoge ruimtelijke kwaliteit (uit: Nationaal Pakket Duurzame Stedenbouw). Dit wordt met de voorliggende plannen voor de woningbouw in Nieuw-Rhijnegeest Zuid (wonen) onderschreven. Hierna wordt een aantal aspecten benoemd met als doel inzicht te geven in de breedte van dit (container)begrip.

Energie (opwekken en besparen)

De openheid van de huidige omgeving maakt het zeer voor de hand liggend om gebruik te maken van zonne-energie. Op het bedrijvengedeelte van Nieuw-Rhijnegeest Zuid wordt momenteel via warmte-koudeopslag (WKO) energie bespaard. Uitbreiding van de WKO richting de woongebieden lijkt voor de hand liggend te zijn maar zal verder moeten worden uitgezocht.

Milieuprestatie

Ten aanzien van energiezuinig bouwen met een lage milieubelasting zijn er in het bouwbesluit richtlijnen (EPC-norm) opgenomen. Bij de ontwikkeling van het plangebied staat duurzaamheid hoog in het vaandel en bij de selectie van ontwikkelende partijen zal een beschrijving van de milieumilieueisen worden meegegeven.

Vanuit de gemeente wordt gescheiden afvalinzameling georganiseerd (glas, papier, groen, grijs). Het ligt voor de hand afvalverzamelplekken bij de toegangen tot de woongebieden op te nemen. Afhankelijk van de loopafstand tot de woningen zal mogelijkerwijs ook ergens meer in het midden van het plangebied een afvalverzamelplek worden ingepast.

Mobiliteit

Verminderen autogebruik, stimuleren van het fietsgebruik zijn goede ambities, die moeten worden gedragen door de toekomstige bewoners. Bij het stedenbouwkundig plan zijn parkeernormen een gegeven. Ook kan in de uitwerking van de bouwplannen ten aanzien van het autogebruik elektrische laad-punten worden opgenomen en gestreefd worden naar het aanbieden van deelauto's en deelfietsen.

Ecologie (diversiteit, beheer, nestgelegenheden)

Voor het Leidse deel van het Biosciencepark (LBSP) heeft Universiteit Leiden gewerkt aan een adviesrapport over de verbetering van de biodiversiteit in het LBSP. Doel is om de biodiversiteit te verbeteren en het verlies door gebiedstransformatie te beperken. Het gaat daarbij om verbinden van groenstructuren, verbeteren van de waterkwaliteit en mogelijkheden voor natuur-inclusief bouwen. In juli 2018 is een uitgebreid adviesrapport opgeleverd waaruit bij de realisatie van de woongebieden in het Oegstgeester deel kan worden geput.

Synergie

Het bedrijvendeel van het Bio Science Park kent een sterk economisch gebiedsprofiel gericht op life sciences & health waarin toonaangevende onderwijs- en onderzoeksinstituten en ondernemingen nauw samenwerken. De woningbouw en de voorzieningen Nieuw-Rhijnegeest Zuid (wonen) kunnen bijdragen aan meer cohesie en levendigheid. Niet alleen het gemengde programma, maar ook de inrichting van de openbare ruimte met water en groen lokt ontmoeting en verblijf uit, waardoor meer synergie ontstaat.

Bronnen - energie en materiaal

Het doel is om zo energiezuinig mogelijk te werk gaan in het Nieuw-Rhijnegeest Zuid (wonen), zowel in de openbare ruimte als bij de bebouwing. Denk aan de opslag van warmte en koude, opwekking van duurzame energie en het beperken van het verhard oppervlak in de openbare ruimte.

Ruimtelijke ontwikkeling

De ligging en inrichting van Nieuw-Rhijnegeest Zuid (wonen) is duurzaam: het sluit goed aan op het openbaar vervoernetwerk (trein en R-Net). De ambitie is om (verkeersveilige) fiets- en voetgangersroutes uit te breiden en sterk te verbeteren. Het parkeren zal zoveel mogelijk in collectieve voorzieningen gerealiseerd worden. Het uitgangspunt is dat de bestaande kwaliteiten en groen- en ecologische structuren zoveel mogelijk blijven behouden. Groen en water zijn altijd zichtbaar, vanuit de routes én de gebouwen. Hierdoor ontstaat er een prettig leefklimaat.

Welzijn en welvaart

Het woonprogramma sluit naadloos aan op de kwaliteiten van de omgeving, de vraag naar (hoogopgeleide) werknemers in de regio en op de behoefte aan studentenwoningen. Het streven is om bij de uitwerking van de nieuwe ontwikkelingen in Nieuw-Rhijnegeest Zuid (wonen) aandacht te schenken aan sociale veiligheid door placemaking, zichtlijnen, bundeling van routes en een hoogwaardige openbare ruimte.

Gebiedsklimaat

Uit onderzoek naar omgevingsaspecten als bodem, lucht, geluid en externe veiligheid blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor de ontwikkeling. Om een aanvaardbaar geluidsklimaat te realiseren zullen maatregelen genomen worden, zoals verlenging van het geluidsscherm langs de A44. De verwachting is dat geen substantiële nadelige effecten optreden bij nieuwe ontwikkelingen. Naast de wettelijke aandachtspunten is er aandacht voor waterkwaliteit (natuurvriendelijke oevers) en het voorkomen van lichthinder en thermisch buitenklimaat (minder verhard oppervlak door landschappelijke inrichting).

5.12 Conclusie

Uit de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat de verschillende omgevingsaspecten geen belemmering vormen voor de ontwikkeling van woningbouw en voorzieningen in het plangebied.

Hoofdstuk 6 Hoe wordt dit vertaald in het bestemmingsplan?

6.1 Algemeen

De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen kunnen niet los van elkaar worden gezien. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt wel een belangrijk onderdeel van het plan.

Op de verbeelding is het gehele plangebied weergegeven. Alle gronden zijn bestemd. De digitale verbeelding is te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl. De analoge verbeelding is in te zien in het gemeentehuis en bestaat uit één kaartblad met legenda.

6.2 Hoe gaan we het regelen?

De in dit bestemmingsplan gekozen bestemmingen voldoen geheel aan de wettelijk verplichte normen zoals die worden gesteld binnen de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012) en de RO-standaarden-2012.

Voor het verbeelden van de geometrisch bepaalde bestemmingen is een BGT-ondergrond gebruikt. Dit bestand is opgebouwd in coördinaten in het stelsel van de Rijksdriehoeksmeting, of kortweg Rijksdriehoekscoördinaten (ook wel: RD-coördinaten). Dit zijn de coördinaten die in Nederland worden gebruikt als grondslag voor onder meer geografische aanduidingen, waarbij de exacte locatie van een gebied wordt vastgelegd. De tekenmethode voor de geometrische plaatsbepaling is uitgevoerd volgens de wettelijke regels van de IMRO-coderingen.

Het digitaal, uitwisselbaar en vergelijkbaar maken van ruimtelijke plannen gebeurt via de systematiek van Digitale Uitwisseling Ruimtelijke Plannen (DURP) waarbij het bestemmingsplan op de website www.ruimtelijkeplannen.nl wordt geplaatst.

6.3 Leeswijzer regels

De regels bestaan uit vier hoofdstukken, te weten de inleidende regels (hoofdstuk 1), de bestemmingsregels (hoofdstuk 2), de algemene regels (hoofdstuk 3) en de overgangs- en slotregels (hoofdstuk 4). De regels zijn sterk vereenvoudigd wat betreft inhoud en taalgebruik om in te spelen op de nieuwe omgevingswet. Hierna wordt een korte toelichting gegeven op de in het plan voorkomende bestemmingen.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In dit hoofdstuk is een aantal begrippen verklaard dat wordt gebruikt in de regels. Dit voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen. Daarnaast is het artikel 'Wijze van meten' opgenomen waarin bepaald is hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moet worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de in het plan voorkomende bestemmingen geregeld. In ieder artikel is per bestemming bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bouwregels er gelden. Ook zijn, waar mogelijk, flexibiliteitsbepalingen opgenomen.

Vergunningvrij bouwen

In enkele bestemmingen zijn vergunningvrije bouwwerken toegestaan. In het Besluit omgevingsrecht (Bor) Bijlage II artikel 2 is aangegeven waar en onder welke voorwaarden (bijbehorende) bouwwerken vergunningvrij mogen worden gebouwd.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

In deze regel is vastgelegd dat grond die in aanmerking moest worden genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen, waarvan de uitvoering heeft plaatsgevonden of alsnog kan plaatsvinden, bij de beoordeling van een andere aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen niet opnieuw in beschouwing mag worden genomen.

Algemene bouwregels

In dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen die voor alle bestemmingen kunnen gelden. Het gaat bijvoorbeeld om extra bouwmogelijkheden voor ondergeschikte bouwdelen zoals balkons, galerijen en kelders. Ook is hier een regeling voor ondergronds bouwen opgenomen.

Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels is een algemeen verbod op strijdig gebruik opgenomen, en wordt een aantal voorbeelden genoemd die in ieder geval als strijdig worden beschouwd.

Algemene afwijkingsregels

Dit artikel is een aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen. In het artikel is een algemene afwijking opgenomen die middels een omgevingsvergunning kunnen worden verleend. Het is een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan bij een omgevingsvergunning mogelijk te maken. Het gaat bijvoorbeeld om een geringe overschrijding van de toegestane bouwhoogte.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd.

Slotregel

In de slotregel is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan worden aangehaald.

6.4 Wat gaan we regelen?

Aan alle gronden (en in dit geval ook wateren) binnen het plangebied een bestemming toegekend. In de regels is aangegeven hoe gronden met een bepaalde bestemming mogen worden gebruikt en wat er mag worden gebouwd. Binnen een bestemmingsvlak zijn in enkele situaties met aanduidingen nadere regels aangegeven. Deze nadere regels kunnen betrekking hebben op het gebruik of de bouwmogelijkheden. Hierna wordt elke bestemming kort toegelicht.

Artikel 3 Groen

Langs De Limes en het water is de bestemming Groen opgenomen. Hier mogen groen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen, voet- en fietspaden en bijbehorende voorzieningen. Ook is een standplaats mogelijk gemaakt nabij de haven, onder de voorwaarde dat binnen het plangebied slecht één standplaats mag komen.

Binnen deze bestemming mogen alleen klein nutsgebouwtjes en bouwwerken, geen gebouwen zijn worden gebouwd. In de regels zijn hiervoor nadere bouwregels opgenomen.

Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied

De weg tussen De Limes en Park Landskroon en de weg ten westen van de Binnenrijn hebben de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied. Hier zijn wegen en bijbehorende voorzieningen toegestaan.

Binnen deze bestemming mogen ook alleen klein nutsgebouwtjes en bouwwerken, geen gebouwen zijn worden gebouwd. In de regels zijn hiervoor nadere bouwregels opgenomen.

Artikel 5 Water

De Binnenrijn en de haven hebben de bestemming Water. Hier is water toegestaan en bijbehorende voorzieningen. Steigers en ligplaatsen zijn alleen toegestaan daar waar op de verbeelding een aanduiding is opgenomen (de haven en de kades langs de Binnenrijn). In de haven geldt een maximum aantal van 60 ligplaatsen.

Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde is een maximale bouwhoogte van 3 meter opgenomen.

Artikel 6 Wonen

Het gedeelte aan de zuidzijde van het plangebied heeft de bestemming Wonen. Hier mogen maximaal 300 studentenwoningen gerealiseerd worden.

Op de verbeelding is een bouwvlak aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd. De maximale bouwhoogte bedraagt maximaal 40 meter en maximaal 16 meter in een zone langs de Binnenrijn. Het bebouwingspercentage is maximaal 85%. Deze maten zijn aangegeven op de verbeelding.

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder erf- en terreinafscheidingen zijn in de regels nadere bouwregels opgenomen.

De woningen zijn alleen toegestaan als voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde, de verleende hogere grenswaarde of als er een dove gevel wordt geliseerd. Als er sprake is van een dove gevel of een geluidswaarde die 5 dB meer is dan de voorkeursgrenswaarde, dan moet er sprake zijn van een geluidsluwe gevel.

Studentenwoningen zijn vaak eenzijdig georiënteerd. Bij eenzijdig georiënteerde woningen is het maken van een geluidsluwe zijde niet altijd mogelijk. Om toch een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te waarborgen, moeten dan compenserende maatregelen worden getroffen. Daarbij kan gedacht worden aan:

1. extra geluidwering van de gevels met minimaal 5 dB (op basis van cumulatieve geluidbelasting) en;
2. verbetering interne lucht- en contactgeluidisolatie met minimaal 5 dB en;
3. een geluidsluwe gezamenlijke buitenruimte of;
4. een maatregel met vergelijkbaar akoestisch effect.

In de regels is geborgd dat dergelijke maatregelen worden getroffen.

Artikel 7 Wonen - Uit te werken

Het overgrote deel van het plangebied heeft de bestemming Wonen - Uit te werken. Dit betekent dat er eerst een uitwerkingsplan gemaakt moet worden voordat er gebouwd kan worden. In de uitwerkingsregels is aangegeven waar het uitwerkingsplan aan moet voldoen.

Er mogen maximaal 500 woningen komen. De maximale bouwhoogte en het bebouwingspercentage zijn aangegeven op de verbeelding. De bouwhoogten langs de Binnenrijn zijn lager (16 meter) dan de achterliggende bebouwing (20 meter). Ten noorden van de haven is bebouwing tot 25 meter toegestaan. Het parkeren moet uit het zicht gerealiseerd worden. Hiervoor zijn zeven mogelijkheden opgenomen in de uitwerkingsregels.

Daarnaast is een aantal aanduidingen opgenomen op de verbeelding. Bij de aanduiding 'gemengd' zijn naast wonen ook 2.500 m² aan voorzieningen (horeca, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, detailhandel en aan watersport gerelateerde voorzieningen) toegestaan. Ook is binnen deze aanduiding een standplaats mogelijk gemaakt, onder de voorwaarde dat binnen het plangebied slecht één standplaats mag komen. Binnen dit aanduidingsvlak moet grenzend aan de noordzijde van het water ook een openbare ruimte van 500 m² worden gerealiseerd.

Met de 'specifieke bouwaanduiding - groen' is aangegeven dat in het noordelijk deel van het plangebied minstens 50% groen moet worden en er tenminste 2 zichtassen moeten komen tussen De Limes en het Park Landskroon. De 'specifieke bouwaanduiding - wandelpad' geeft aan dat er een wandelpad moet komen tussen De Limes en de groene zone langs de Binnenrijn. Dit wandelpad moet minimaal 2 meter breed zijn en zo veel mogelijk in het groen of aan het water gerealiseerd worden. De gronden met de aanduiding 'groen' moeten in hoofdzaak groen ingericht worden.

Er zijn twee gevelzones aangegeven. Bij de 'specifieke bouwaanduiding - gevelzone 1' moet het hoofdgebouw in of evenwijdig aan de bouwvlakgrens aan de De Limes worden gerealiseerd. Hierbij mag de afstand van het hoofdgebouw tot de bouwvlakgrens maximaal 3 m bedragen. Bij de 'specifieke bouwaanduiding - gevelzone 2' moeten de hoofdgebouwen die (al dan niet) binnen deze zone staan in de bouwvlakgrens aan De Limes worden gebouwd.

In het uitwerkingsplan worden bouw- en gebruiksmogelijkheden opgenomen op basis waarvan de gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. Ook kunnen in het uitwerkingsplan afwijkingsmogelijkheden worden opgenomen passend bij de woonbestemming. Hierbij moet worden gedacht aan mogelijkheden voor aan huis verbonden bedrijven of mantelzorg.

De woningen zijn alleen toegestaan als voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde, de verleende hogere grenswaarde of als er een dove gevel wordt geliseerd. Als er sprake is van een dove gevel of een geluidswaarde die 5 dB meer is dan de voorkeursgrenswaarde, dan moet er sprake zijn van een geluidsluwe gevel.

Er kan deels sprake zijn van eenzijdig georiënteerde woningen. Bij eenzijdig georiënteerde woningen is het maken van een geluidsluwe zijde niet altijd mogelijk. Om toch een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te waarborgen, moeten dan compenserende maatregelen worden getroffen. Daarbij kan gedacht worden aan:

1. extra geluidwering van de gevels met minimaal 5 dB (op basis van cumulatieve geluidbelasting) en;
2. verbetering interne lucht- en contactgeluidisolatie met minimaal 5 dB en;
3. een geluidsluwe gezamenlijke buitenruimte of;
4. een maatregel met vergelijkbaar akoestisch effect.

In de regels is geborgd dat dergelijke maatregelen worden getroffen.

Artikel 8 Waarde - Archeologie 4

De dubbelbestemming Waarde - Archeologie 4 is opgenomen ter bescherming van de mogelijke archeologische waarden in de bodem.

Hoofdstuk 7 Is dit bestemmingsplan uitvoerbaar?

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij het opstellen van een bestemmingsplan moet de financiële haalbaarheid van het plan aangetoond worden. Dit om te voorkomen dat recht gaat gelden dat niet realistisch blijkt te zijn.

Op grond van artikel 6.12, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moet voor het bestemmingsplan een exploitatieplan worden vastgesteld indien er sprake is van een 'bouwplan'. Artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschrijft wat een 'bouwplan' is. De gemeente kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, wanneer:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden op een andere manier geregeld is (art. 6.12 Wro);
- er geen kosten te verhalen zijn (art 6.2.1a Bro).

De 'grex-wet' is erop gericht dat de overheid kosten kan verhalen die gemaakt worden naar aanleiding van een bouwplan. Indien er geen kosten gemaakt worden, hoeven deze ook niet verhaald te worden.

De gemeente heeft een anterieure overeenkomst afgesloten met de ontwikkelende partij. Daarmee is het kostenverhaal geregeld.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overleg artikel 3.1.1 Bro

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 Wro sub c overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.

Het ontwerpbestemmingsplan is voorgelegd aan de overlegpartners. Er zijn geen overlegreacties binnengekomen.

Zienswijzenprocedure

Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan

ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Van 18 maart 2021 tot en met 29 april 2021 heeft het ontwerpbestemmingsplan Nieuw-Rhijnegeest Zuid (wonen) ter inzage gelegen. Iedereen kon gedurende deze termijn een zienswijze indienen op het plan. Gedurende de termijn zijn er 3 zienswijzen ingediend. Daarnaast zijn er 3 zienswijzen ingediend buiten de termijn. De zienswijzen zijn samengevat en van een reactie voorzien in de Nota zienswijzen.