

Woningbouw Nieuw-Rhijngeest Zuid

Gemeente Oegstgeest & Universiteit Leiden

24 mei 2023



Universiteit
Leiden



1. Introductie



Universiteit
Leiden

Opening

Directeur Expertisecentrum vastgoed Universiteit
Leiden



Universiteit
Leiden

Inhoudsopgave

1. Introductie

- Opening door Ferdy Poppelier
- Opening door wethouder Elfred Bus
- Projectteam

2. Locatie

3. Stedenbouwkundige ambities

4. Procedure

5. Kaders

6. Afronding



Opening

Wethouder E. Bus

Bouwen, wonen en economie



Projectteam



Joek Kruidenink –
Projectmanager LBSP



Ferdy Poppelier – directeur
vastgoedbedrijf UL



Henk Hartzema -
Stedenbouwkundige



Jeroen de Hoog – Projectleider
gemeente



Johan Slob – Projectleider
NRZ



Daniël Loghmani –
Projectleider NRZ



Anne-Marie Lommerse –
Projectleider NRZ



Bregje Lips –
Stedenbouwkundige gemeente



Anouk van der Wolf –
Projectsecretaris NRZ

2. De locatie

Nieuw-Rhijngeest Zuid



Universiteit
Leiden

Bij ons leer je de wereld kennen



Oegstgeest

Leiden Bio Science Park (LBSP)

Leiden

Oegstgeest

Woningbouw locatie
Nieuw-Rhijngeest Zuid

Bedrijven Nieuw-
Rhijngeest Zuid

NIEUW RHIJNGEEST
ZUID

GORLAEUS

SYLVIVS

SCHILPEROORTPARK

HIPPOCRATES

JANSSEN

KOP VAN LEEUWENHOEK

ENTREE

LEEUVENHOEK

Leiden



Perceel 4

Perceel 1

Perceel 2

Perceel 3

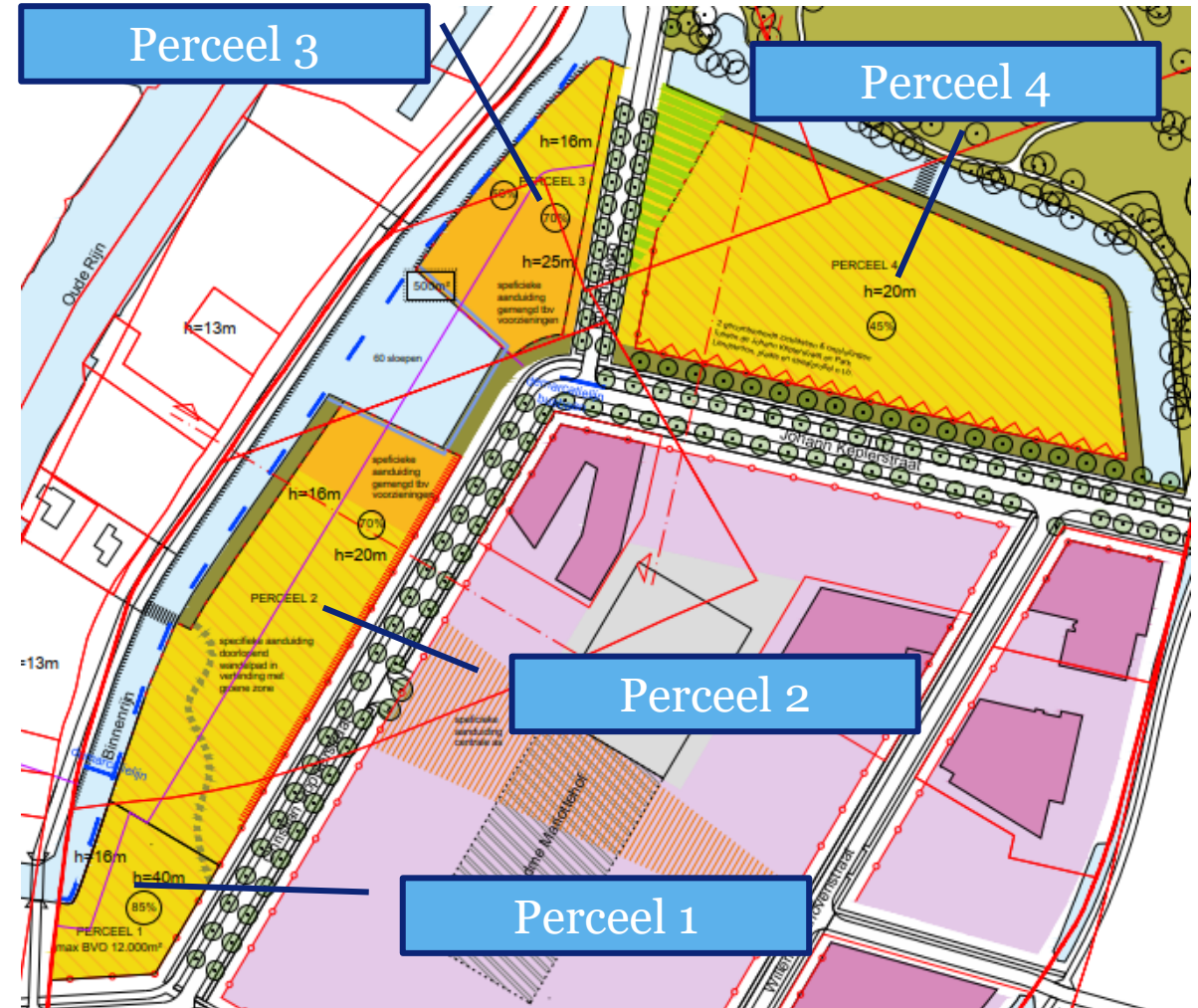
⚠ Contouren zijn ter
indicatie en niet exact
weergegeven

NIEUW RHIJNGEEST
ZUID

Bestemmingsplan

- Vastgesteld 28 april 2022, onherroepelijk sinds 15 maart 2023.
- Maximaal **300 studentenwoningen** (*perceel 1*);
- Maximaal **500 reguliere woningen**, waarvan 25% sociaal;
- Maximaal **2.500 m² voorzieningen**, waarvan:
 - Detailhandel max. 200 m²;
 - Dienstverlening max. 500 m²;
 - aan watersport gerelateerde voorzieningen max. 500 m²;
 - horeca, categorieën 1a, 1b en 1c, excl. horecaterrassen max. 1.500 m²;
 - maatschappelijke voorzieningen max. 1.000 m²;
- Sloepenhaven met ca. **60 ligplaatsen**.

https://www.ruimtelijkeplannen.nl/?planidn=NL.IMRO.0579.BP_NRGZuidWonen-VA02





Perceel 1

- 300 studentenunits, door DUWO.
- Dit zijn eerste ontwerpen, deze worden nog verder uitgewerkt.

Perceel 2, 3, 4

- Er komen maximaal 500 reguliere woningen. Dit kunnen zowel appartementen als grondgebonden woningen zijn.
- 25% (125) van de 500 woningen moeten in het sociale segment vallen.
- We willen focussen op betaalbare woningen, zoals middeldure huurwoningen.
 - Dit is een woning met maximaal 185 punten in het woningwaarderingstelsel. Dit komt van 1 juli 2022 tot 1 juli 2023 neer op een maximale huur van € 1.015,31/maand. De rijksoverheid past dit jaarlijks aan.
- De exacte invulling van de voorzieningen (detailhandel/dienstverlening/horeca/etc.) wordt aan de ontwikkelaar overgelaten.
- Er komt een sloepenhaven met maximaal 60 ligplaatsen. Het is nog onbekend wie de exploitant wordt en wie de haven in eigendom krijgt.

3. Stedenbouwkundige ambities

Henk Hartzema | Studio Hartzema



Universiteit
Leiden

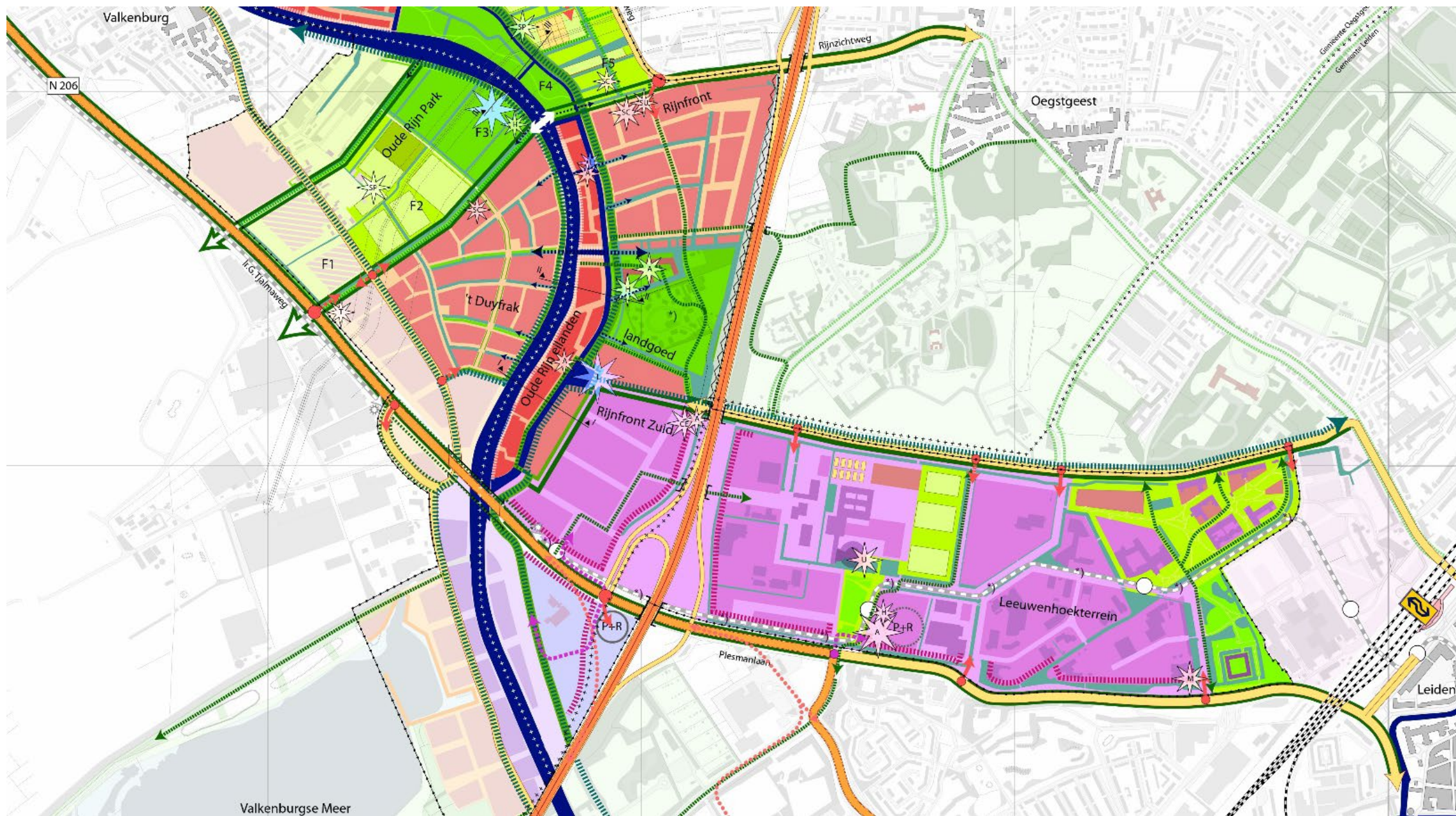
S
TU
DIO.
HART
ZEMA.

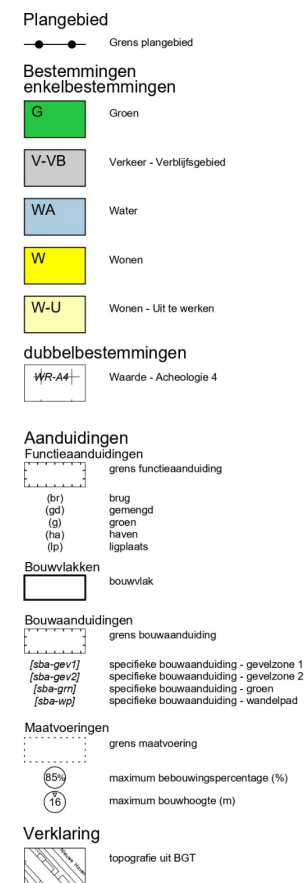
AMBITIEDOCUMENT WONEN NRZ

Henk Hartzema

24 mei 2023

c o n c e p t





In samenwerking met:
partners



úw regisseur voor
de leefomgeving

project:
Gemeente Oegstgeest
onderwerp:
verbeelding Nieuw-Rhijnegeest Zuid (wonen)
fase:
vastgesteld
opdrachtgever:
NLIMRO

projectnummer:
21.290
bladnummer:
1 van 1

Identifikationsnummer:
NRGZWonen-VA01

datum : 22 juni 20
 schaal : 1 : 1 500

stedenbouwkundig **tekenbureau** **Frans van Kleef**
 Maaskade 90b 3071 NE Rotterdam email: FransvanKleef@planet.nl
 tel: 010 4139642 fax: 084 7247394 tel m: 06 24529187



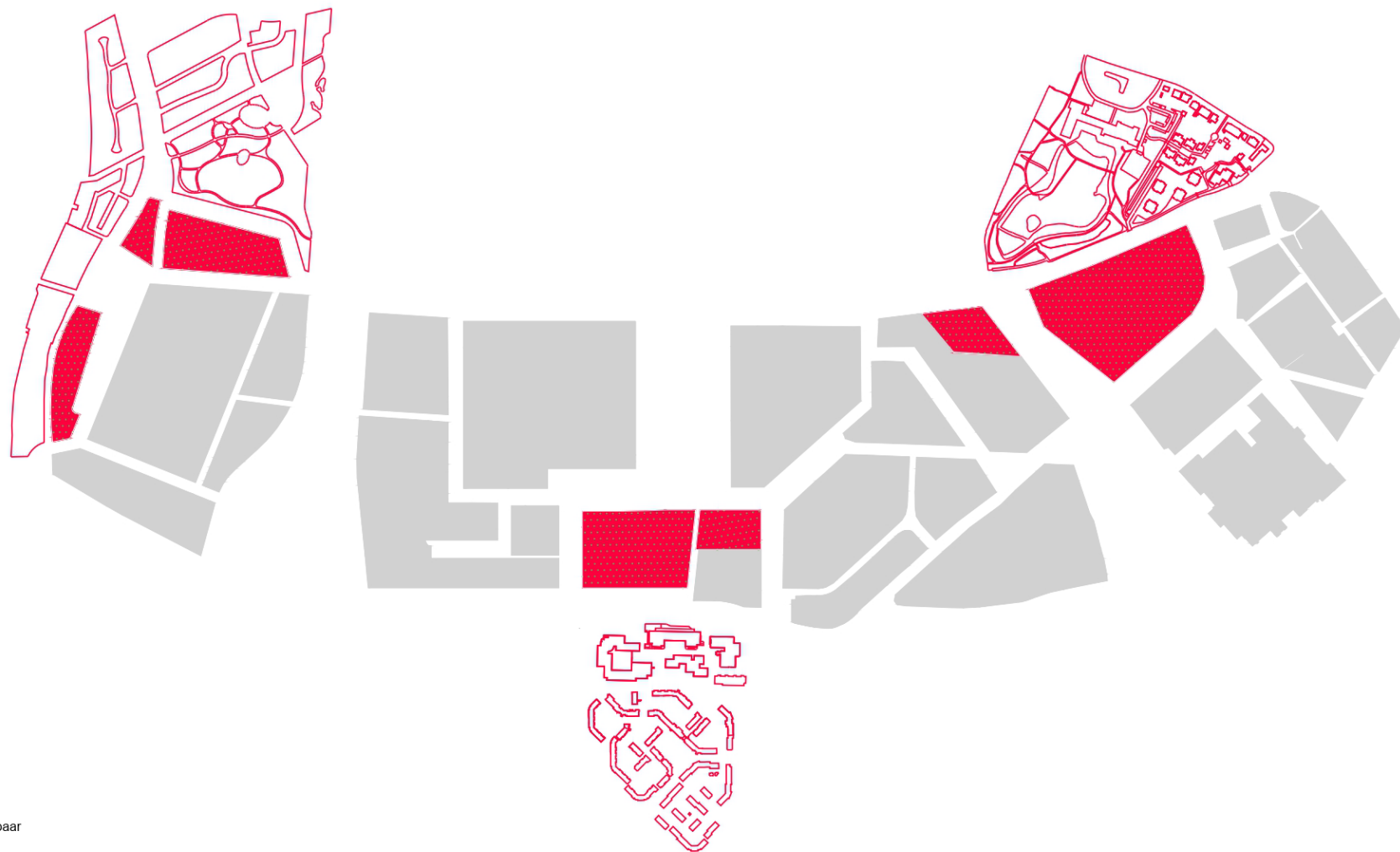


Vier Brandpunten

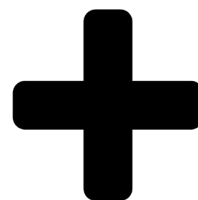


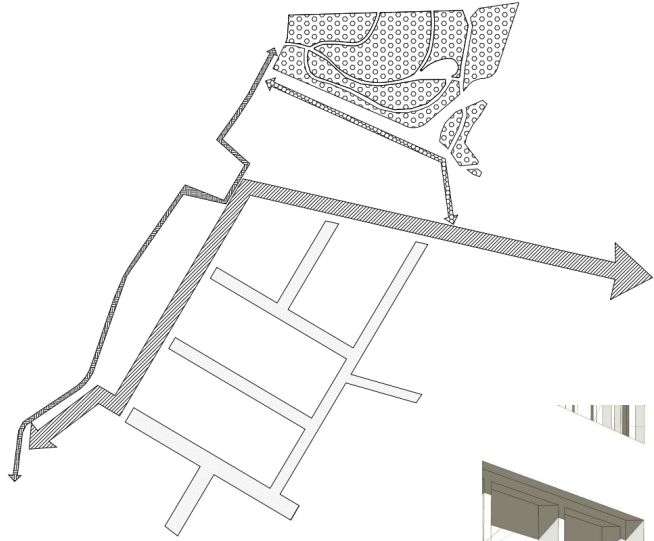


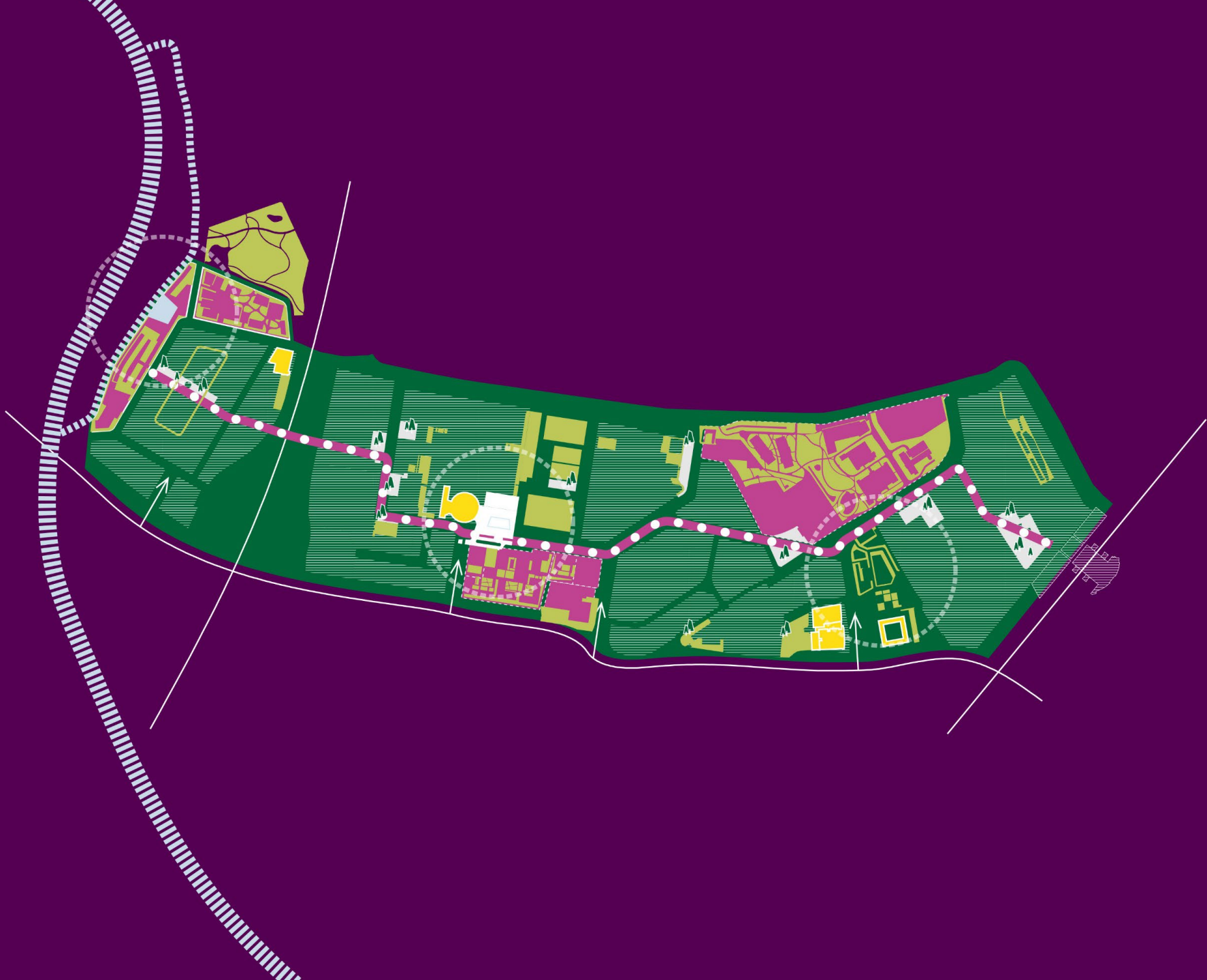


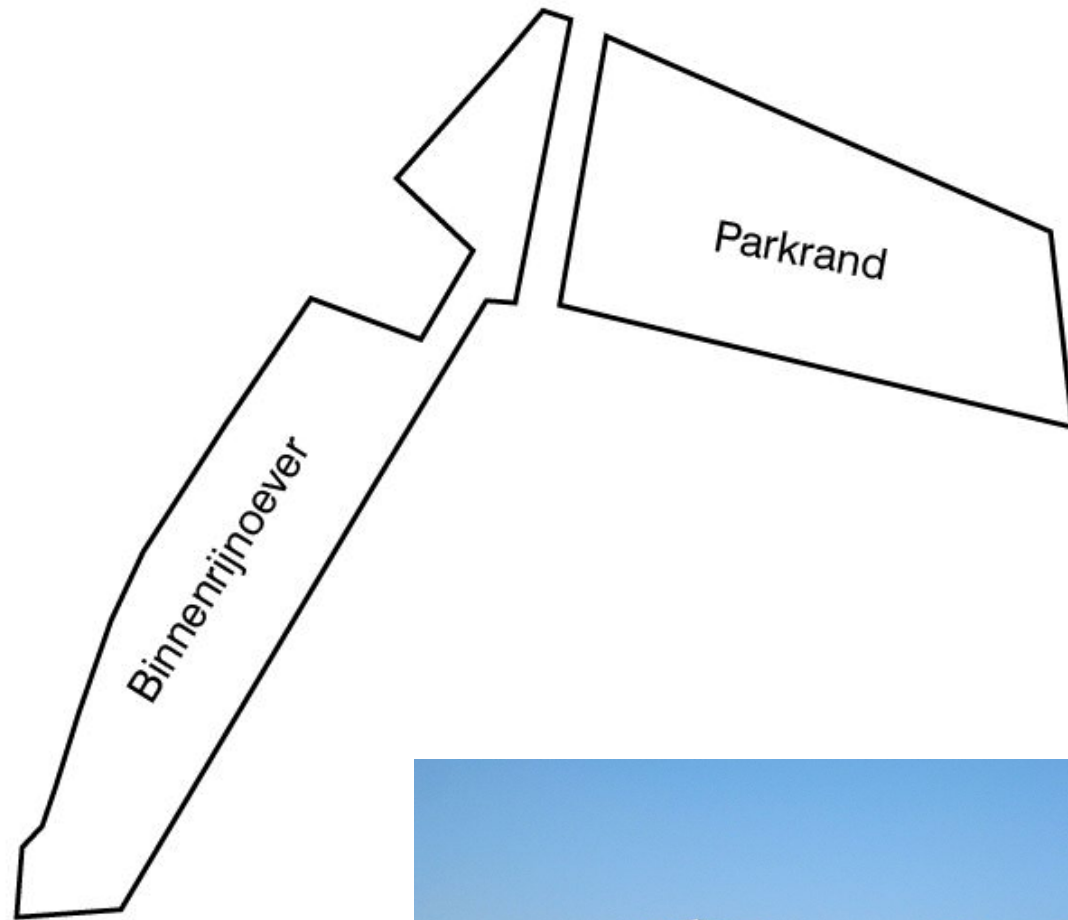


■ Woongebieden
■ Gebieden uitteefbaar











Park Landskroon

Landgoed
Endegeest

snelweg
bufferzone

Begraafplaats
Rhijnhof

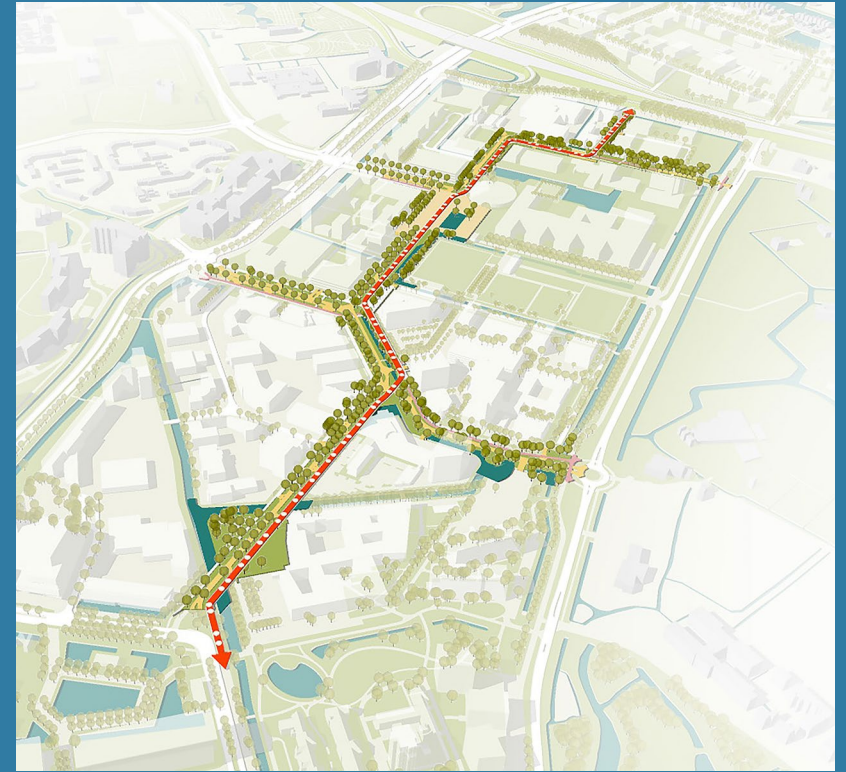
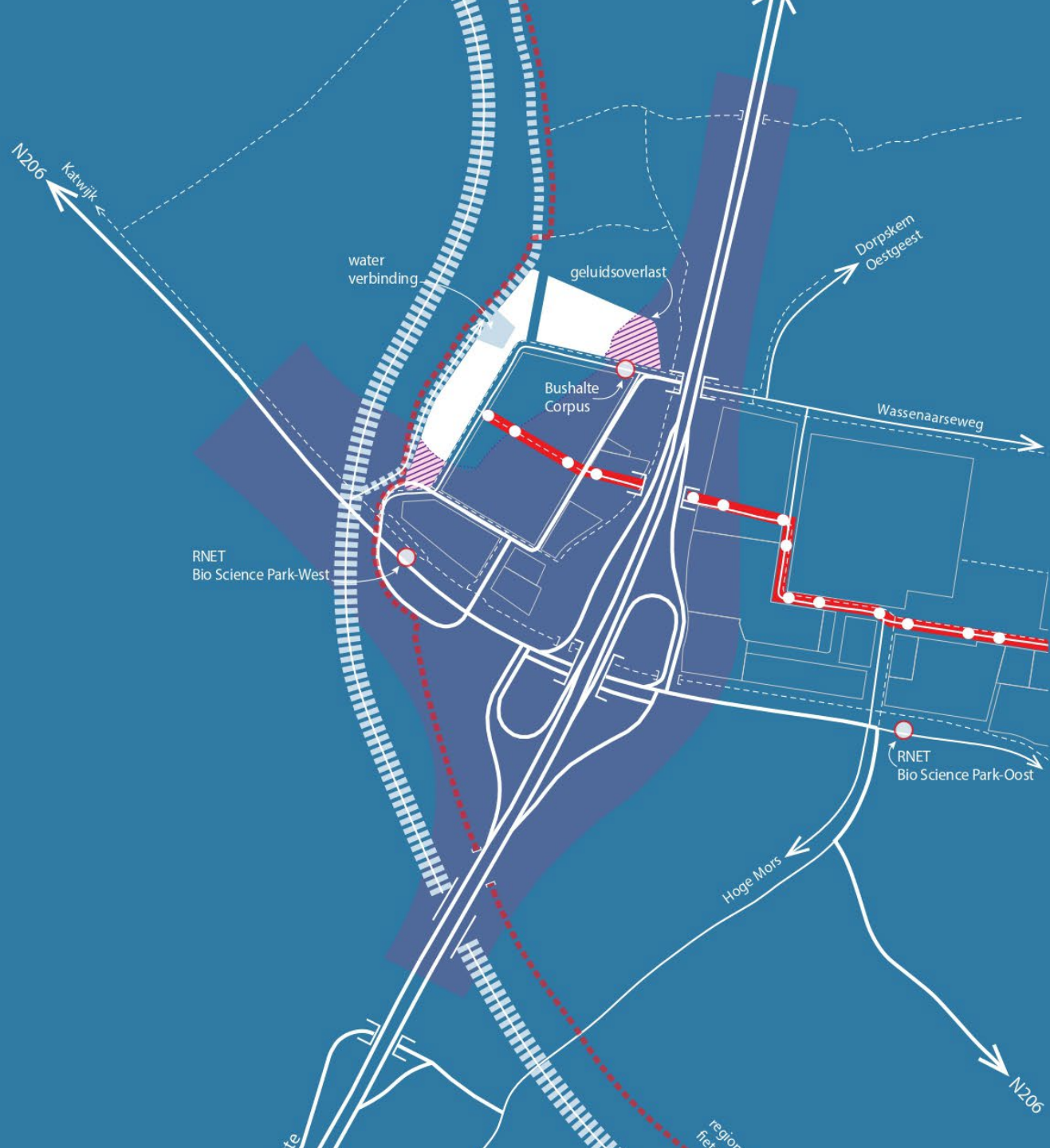
sport velden

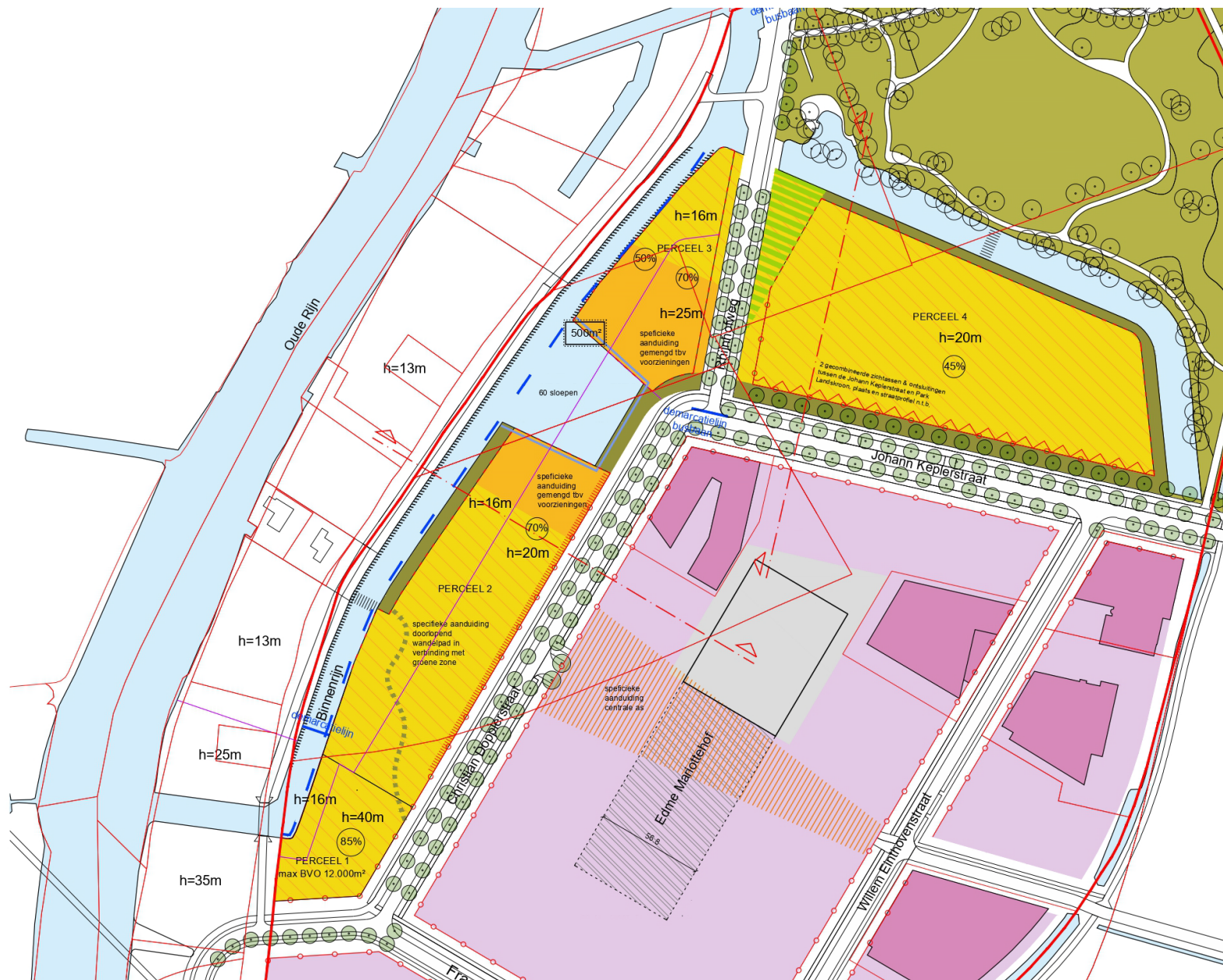
Kweeklust

Oude Rijn

Velkenburgse Meer

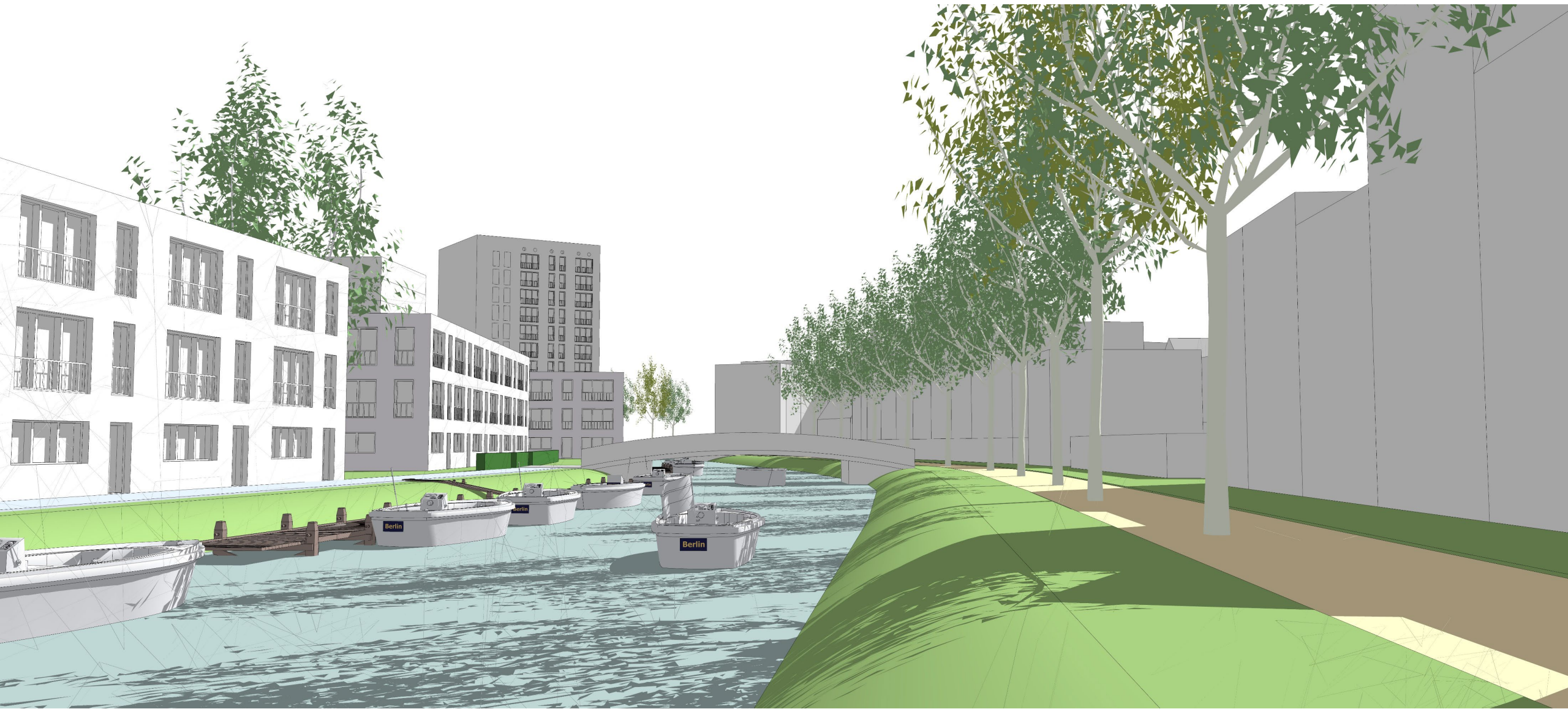






- Kern van de opgave**
- Woongebieden zijn onderdeel van de campus
 - Groen/blauwe hoofdstructuur als drager van het plan
 - Bebouwing draagt bij aan deze hoofdstructuur
 - Aansluiting vinden bij omgeving in schaal, maat en uitstraling
 - Borgen kwaliteit door te sturen op volumes en bezonning
 - Woningaantallen en verdeling van programma

- LEGENDA**
- exploitatiegrens
 - rooilijn
 - zone voorgevel rooilijn (3m breed)
 - zone met verplichte rooilijn (5m breed)
 - bouwvlak gebouwen met voorkant naar bouwvlakgrens gericht
 - begrenzing hoogtelijn en bouwpercentage
 - perceel
 - doorgaande groene zone
 - haven (3.000m²) met aanduiding openbare oever
 - maximale bouwhoogte
 - bebouwingspercentage
 - minimaal 500m² openbare ruimte noordoever sloepenhaven (exacte locatie nader af te stemmen in ontwerp)
 - zone voor vakken met 30 ligplaatsen voor sloepen (exacte locatie nader af te stemmen)
 - woonbestemming, grondgebonden en appartementen
 - woonbestemming, met aanduiding gemengd
 - verkeersbestemming
 - groenbestemming
 - specifieke aanduiding centrale as
 - specifieke aanduiding parkeervoorziening
 - bouwvlak
 - indicatie mogelijke brug, indien verkeerskundig gewenst
 - straatprofielen conform bijgevoegde profielen
- Maximale lengte aaneengesloten bouwblokken = 60m





REFERENTIE

Opbuuren



REFERENTIE

GZG terrein, 's Hertogenbosch





REFERENTIE

Het Funen, Amsterdam





REFERENTIE

Geworteld wonen, Rijswijk Buiten



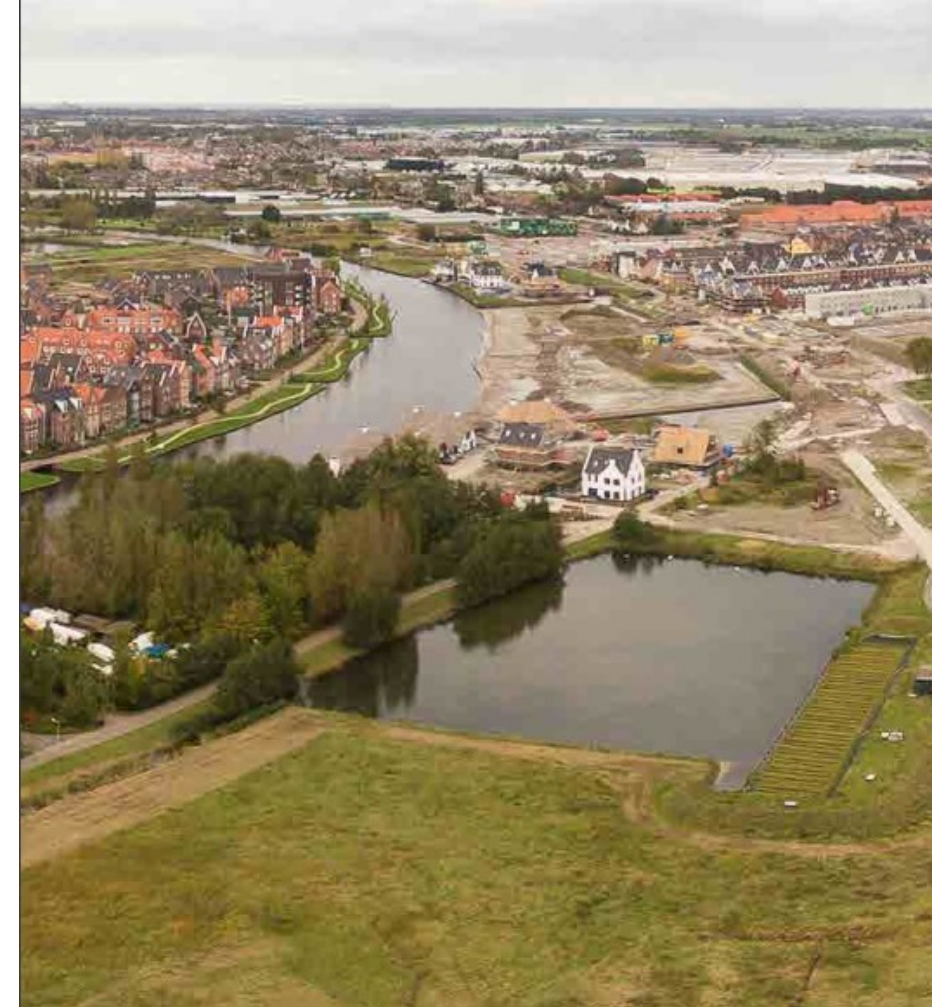


Ambitiedocument

- Het ambitiedocument gaat binnen de kaders van het bestemmingsplan in op gewenste stedenbouwkundige kwaliteit in het gebied. We geven aan welke zaken rondom de inrichting van het gebied belangrijk zijn.

Welke belangrijke stedenbouwkundige ambities ziet u?

Welke vragen heeft u over deze wensen?



Hartlijn

- De Hartlijn loopt vanaf het station, dwars door het LBSP tot aan de ontwikkelvelden van Nieuw-Rhijngest Zuid (perceel 2).
- Als **voetganger en fietser** krijg je op De Hartlijn veel ruimte. Je hebt voorrang op auto's en ook zit er een berm tussen het trottoir en het fietspad.
- In de Hartlijn worden **andere kleuren** voor de wegen gebruikt, dan in de rest van het gebied. Daardoor is de Hartlijn door het gehele gebied herkenbaar.

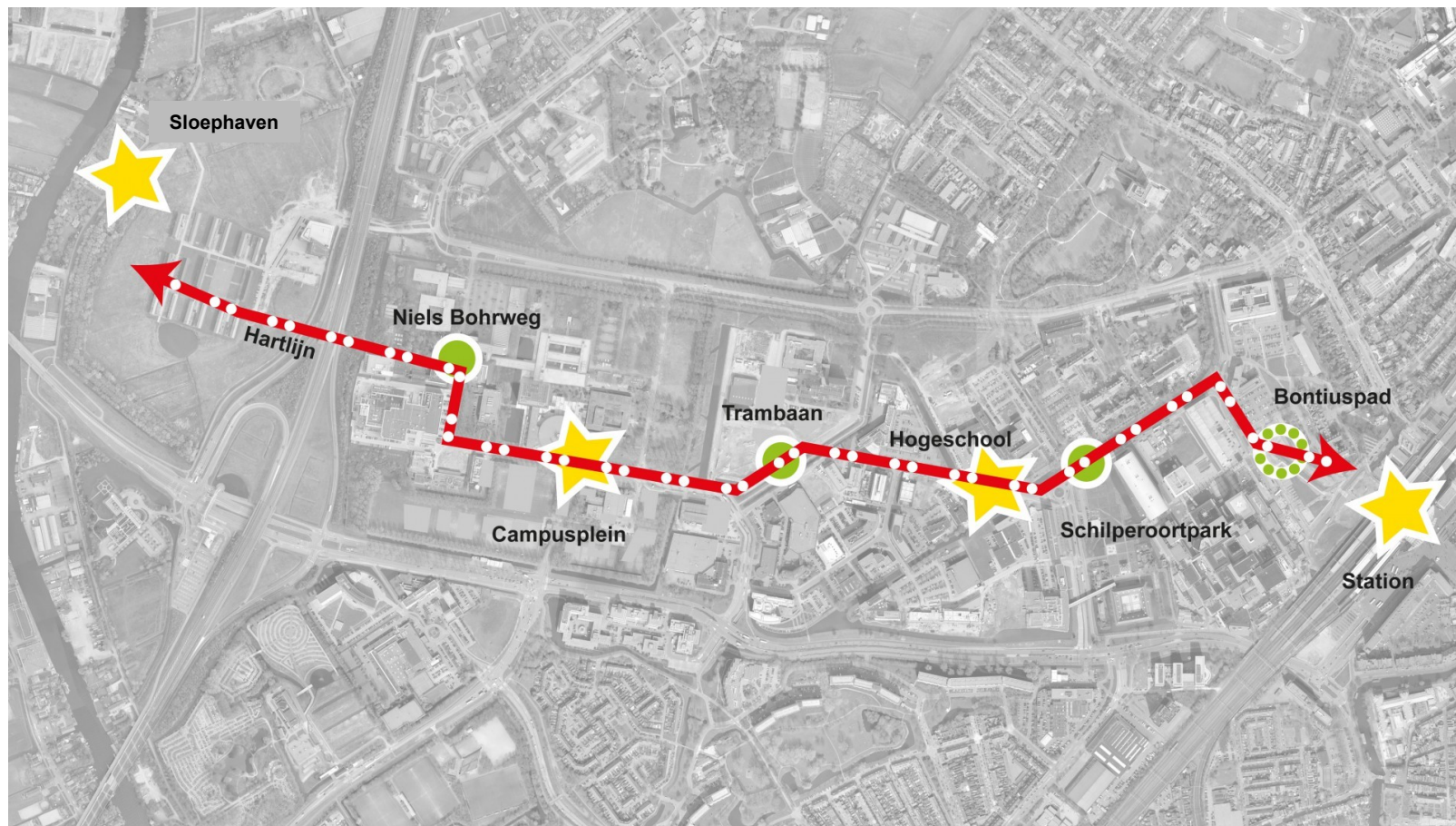




Hartlijn

- De Hartlijn loopt vanaf het station, dwars door het LBSP tot aan de ontwikkelvelden van Nieuw-Rhijngest Zuid (perceel 2).

Wat vindt u van het idee deze hartlijn door te trekken door het ontwikkelgebied en met een brug over de binnenrijn te verbinden met Oegstgeest aan de Rijn (deelgebied Rijnhoeve)?

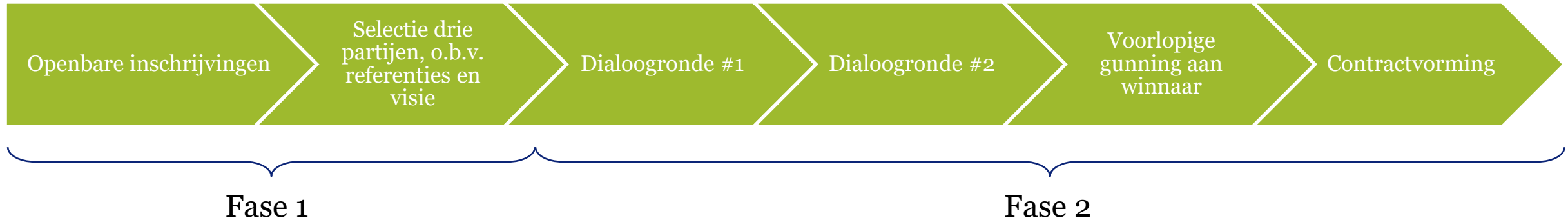


4. De procedure



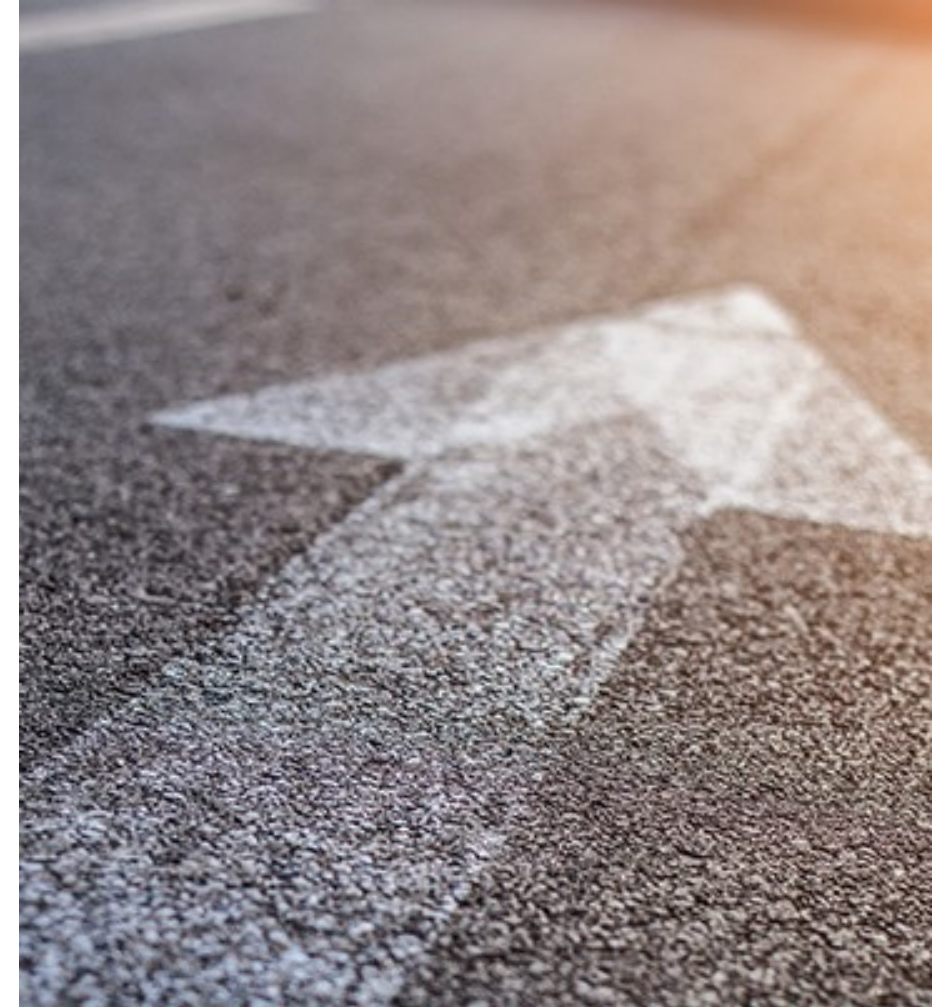
Universiteit
Leiden

Tenderprocedure



Eerste fase

1. Iedere geïnteresseerde marktpartij mag zich inschrijven.
2. Op basis van eerder projecten die partijen eerder hebben gedaan (**referenties**), kunnen partijen aantonen dat ze in staat zijn een ontwikkeling zoals Nieuw-Rhijngeest Zuid tot een goed einde te kunnen brengen.
3. Daarnaast vragen we partijen hoe zij kijken naar de ontwikkeling op Nieuw-Rhijngeest Zuid.
4. De drie beste partijen mogen door naar de tweede fase.



Tweede fase

1. De drie geselecteerde partijen uit de eerste fase gaan aan de slag om een ontwerp te maken: **een schetsontwerp**.
2. Hierbij krijgen ze twee keer de kans om met het projectteam te praten. Tijdens deze zogenaamde **dialoogrondes** kunnen partijen vragen stellen en ideeën voorstellen. Het projectteam kan aangeven of partijen een goede richting in zijn geslagen of wellicht nog zaken missen.
3. Op basis van het ontwerp, doen partijen **een grondbod**.
4. De ingediende schetsontwerpen worden beoordeeld en gecombineerd met het grondbod. De beste partij wint en mag de grond kopen.
 - Kwaliteit (de visie en het schetsontwerp) zullen in de beoordeling zwaarder meetellen dan het grondbod.

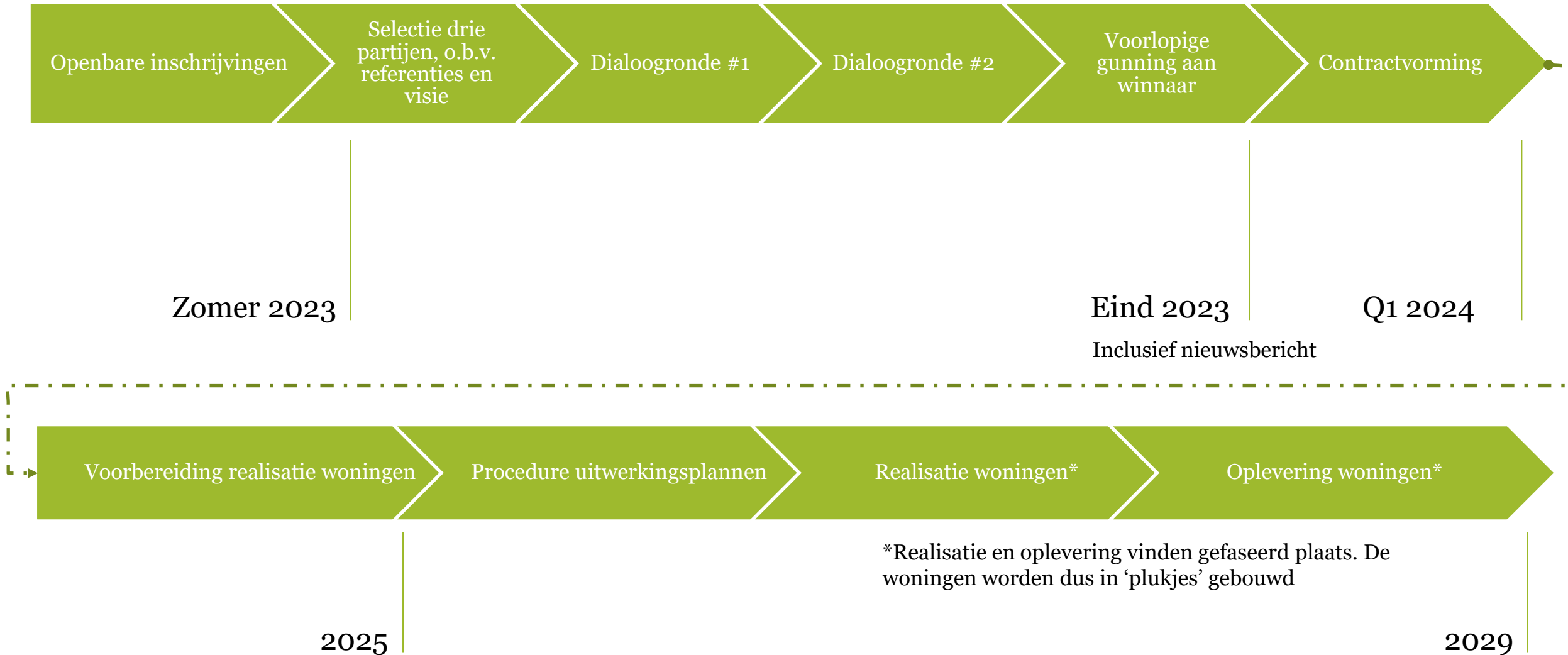


5. Kaders



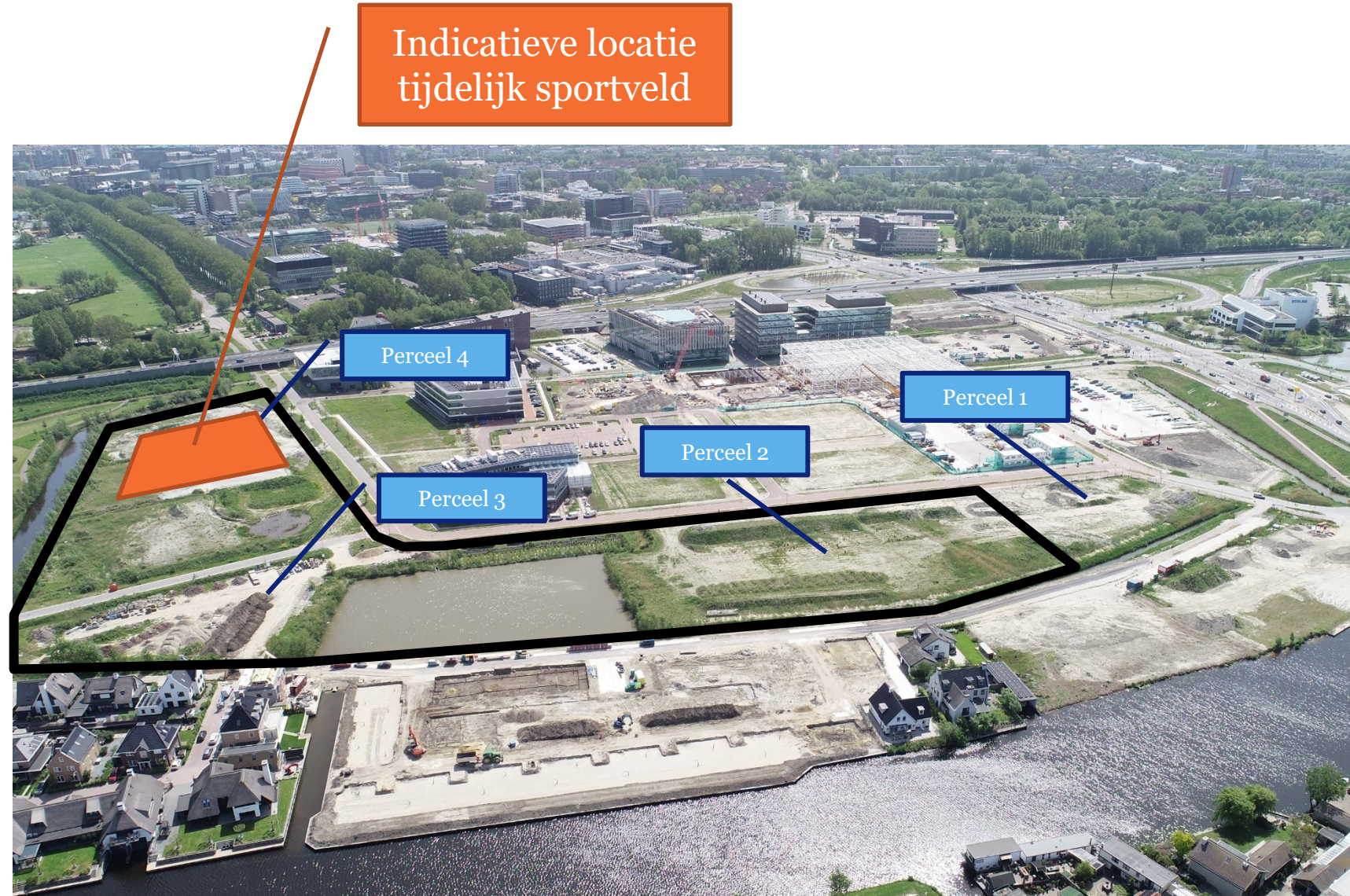
Universiteit
Leiden

Indicatieve planning



Fasering

- Op perceel 1 zal vermoedelijk als eerste gebouwd gaan worden.
- Voor percelen 2, 3 en 4 is de exacte fasering onbekend.
- We gaan de ontwikkelaars vragen de sociale woningen als een van de eerste woningen te realiseren.
- Daarnaast komt er tot eind 2025 een sportveld in perceel 4 te liggen. Zolang dit veld er ligt, kan (gedeeltelijk) op dit perceel niet gebouwd worden.



Andere belangrijke onderwerpen voor de procedure

1. Klimaatadaptiviteit en biodiversiteit worden belangrijke onderwerpen in de verkoopprocedure
2. Ontwikkelaars moeten in de eerste fase sociale woningen realiseren.
3. Er mag niet geheid worden, heipalen moeten geschroefd of geboord worden. Dit scheelt veel overlast.
4. De openbare ruimte wordt ontworpen en gerealiseerd door de ontwikkelaar. Na afronding wordt deze overgedragen aan de gemeente.
 - We zijn samen met de gemeente aan het onderzoeken hoe Park Landskroon kan worden verbeterd.



Nog uit te werken onderwerpen

1. Het aantal **parkeerplaatsen** moet voldoen aan de parkeernorm uit het bestemmingsplan. We zijn nog in gesprek met de gemeente over waar deze parkeerplaatsen precies komen.
 - De universiteit realiseert in ieder geval een grote parkeergarage, die ook gebruikt zal worden door de toekomstige bewoners. Deze parkeergarage wordt 1 juli 2023 in gebruik genomen.
2. De routes van het bouwverkeer zijn nog niet bekend. Deze gaan we samen met gemeente, universiteit en de ontwikkelaar/aannemer bepalen.
3. De binnenrijn moet nog worden gegraven. Dit gaat de gemeente doen als de uitwerkplannen onherroepelijk zijn.



6. Vragen



Universiteit
Leiden

Bedankt!

Toch nog vragen?

Stel ze via woningbouw-nrz@vastgoed.leidenuniv.nl



Universiteit
Leiden