

Woningbouw Nieuw-Rhijngeest Zuid

Gemeente Oegstgeest & Universiteit Leiden

5 juli 2023



Universiteit
Leiden



1. Introductie



Universiteit
Leiden

Opening

Joek Kruiderink

Projectmanager Leiden Bio Science Park



Universiteit
Leiden

Inhoudsopgave

1. Introductie

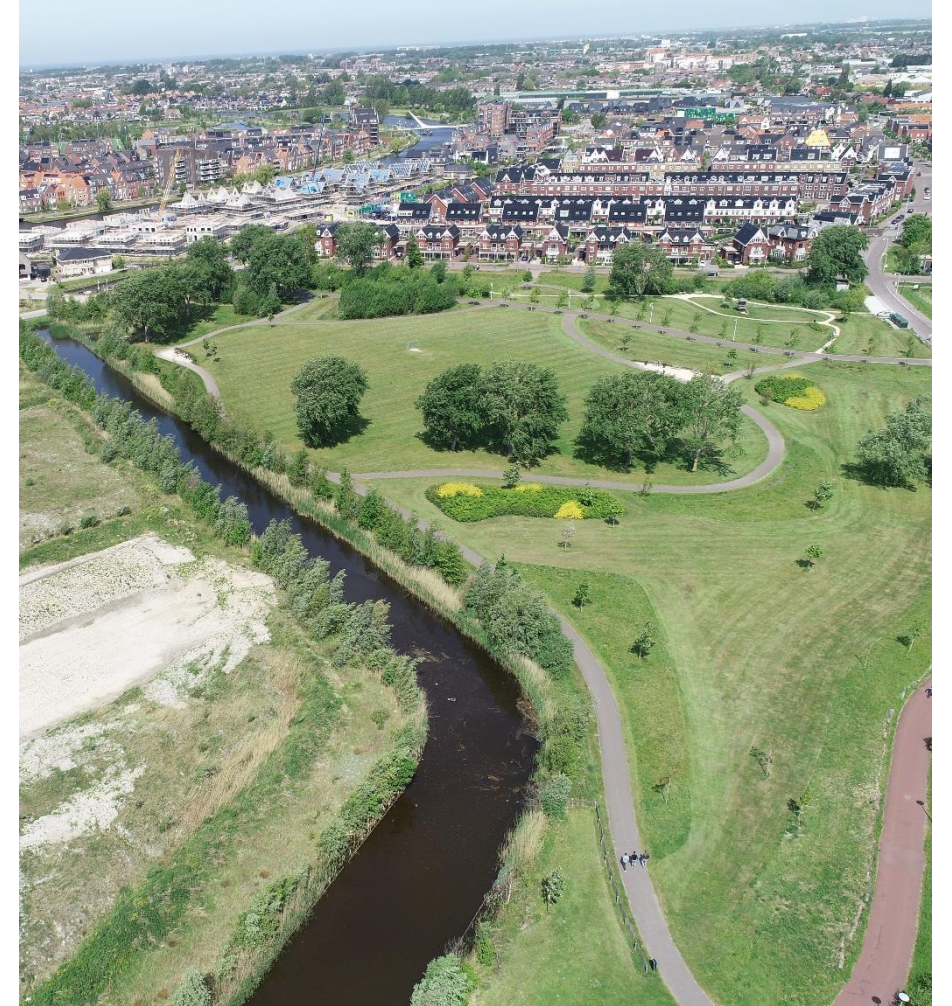
- Opening door Joek Kruiderink
- Opening door wethouder Elfred Bus

2. Terugblik 24 mei 2023

3. Ambitiedocument

4. Procedure

5. Afronding



Opening

Wethouder E. Bus

Bouwen, wonen en economie



Oegstgeest

Woningbouw locatie
Nieuw-Rhijngeest Zuid

Bedrijven Nieuw-
Rhijngeest Zuid

NIEUW RHIJNGEEST
ZUID

GORLAEUS

SYLVIVS

SCHILPEROORTPARK

HIPPOCRATES

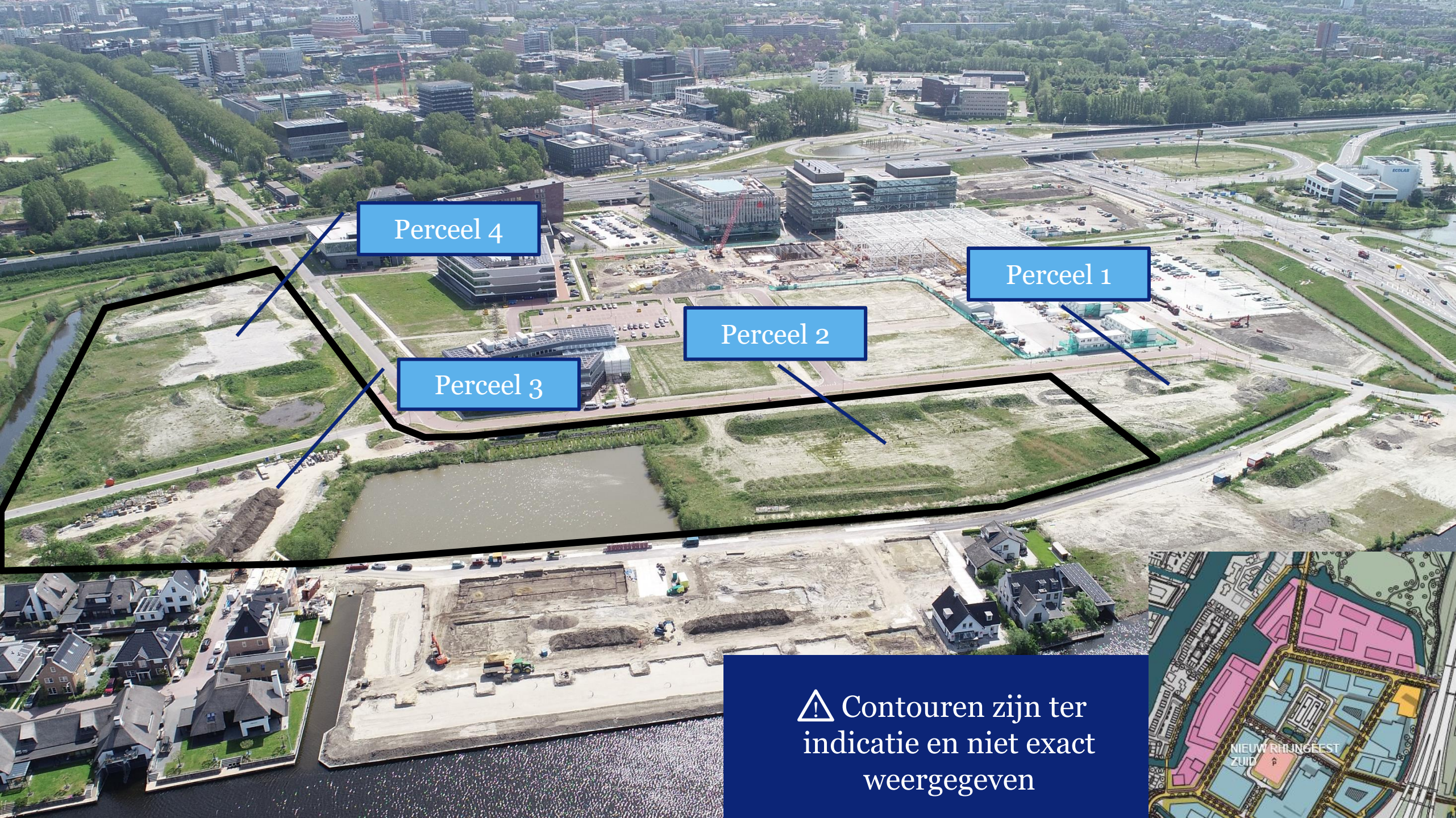
JANSSEN

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

2. Terugblik 24 mei

Nieuw-Rhijngeest Zuid



Universiteit
Leiden



Perceel 1

- 300 studentenunits, door DUWO.
- Dit zijn eerste ontwerpen, deze worden nog verder uitgewerkt.
- Na de zomer wordt een informatieavond ingepland door DUWO

Terugblik

1. 24 mei, van 19:30 – 21:00 in 'de Keet'
2. Ca. 50 aanwezigen
3. Presentatie van:
 - Plangebied
 - Bestemmingsplan
 - Het concept-ambitiedocument (stedenbouwkundig)
 - Voorgenomen procedure
4. Verslag met vragen gepubliceerd op:
<https://leidenbioscienceparkprojects.nl/nl/projecten/nieuw-rhijngeest-zuid>



Terugkoppeling

- Het voet-/fietspad langs de Verlengde Wassenaarseweg is nog niet aangelegd, waardoor iedereen gebruik maakt van de rijbaan. Hierdoor kunnen gevaarlijke situaties ontstaan
- **De universiteit zal de definitieve fietsverbinding aanleggen, uitvoering in 2024. Dit geldt ook voor het fietspad langs de A44, achter Corpus/Hilton**
- Aangegeven is dat de Rhijnhofweg nu al vaak vast staat, zeker in het weekend richting de Jumbo.
- **Dit valt buiten de gebiedsontwikkeling NRZ, maar de gemeente zal hiervoor een onderzoek starten.**
- Gevraagd is wie de sloepenhaven zal gaan beheren/exploiteren?
- **Dit is nog onbekend, maar wel onderwerp van gesprek tussen gemeente en universiteit. O.a. WSV Binnenrijn heeft zich gemeld als geïnteresseerde.**



Terugkoppeling

- De volgende zaken nemen wij mee in de tenderprocedure, als suggestie:
 - Een 'sport trail' door het openbare gebied, richting het sportcentrum;
 - Een naschoolse opvang en/of een kinderdagopvang, als onderdeel van het mogelijke maatschappelijke programma;
 - Woningen voor mensen met een beperking/zorgindicatie.
- Horeca
 - We gaan een goed onderbouwd horecaconcept vragen, wat past bij een gebied als Nieuw-Rhijngeest Zuid
 - Lab071 wordt als suggestie meegegeven.
- Er is gemengd gereageerd op het voorstel om de Hartlijn door middel van een brug over de Binnenrijn te verbinden met de Rhijnhofweg. Deze reacties worden meegegeven in de tender.

Terugkoppeling

- Programma:
 - 125 sociale woningen (conform het bestemmingsplan)
 - 175 – 225 middeldure huurwoningen (definitief aantal nog te bepalen)
 - 100 – 150 vrijesectorwoningen (afhankelijk van aantal middeldure huurwoningen)
 - Totaal: 500 woningen
- Als een ontwikkelaar ervoor kiest minder woningen te ontwikkelen, dan zal dit in mindering moeten worden gebracht op de vrijesectorwoningen.



3. Stedenbouwkundige ambities

Henk Hartzema | Studio Hartzema

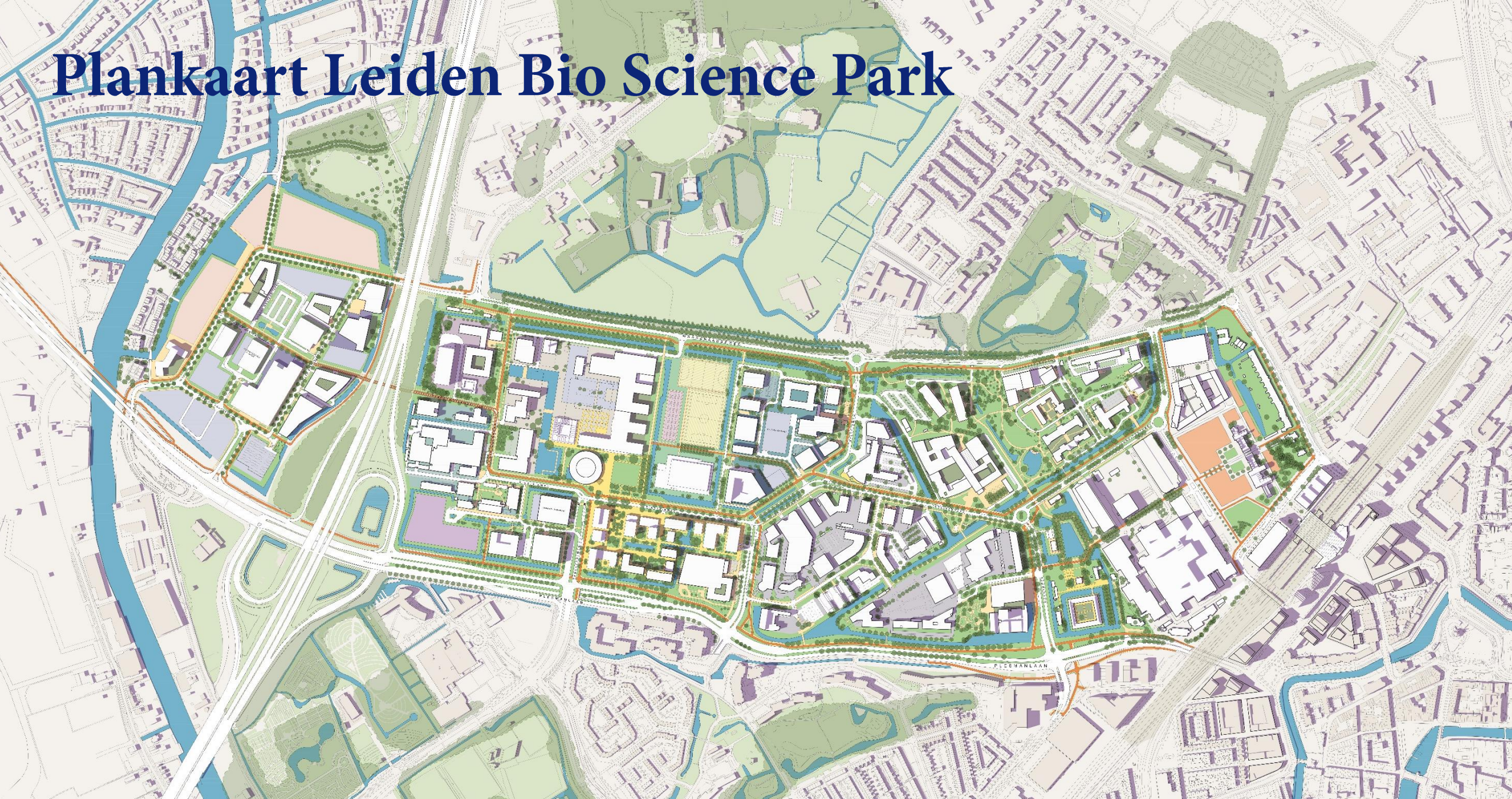


Universiteit
Leiden

S
TU
DIO.
HART
ZEMA.

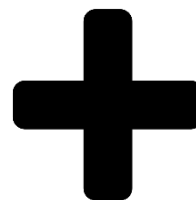


Plankaart Leiden Bio Science Park

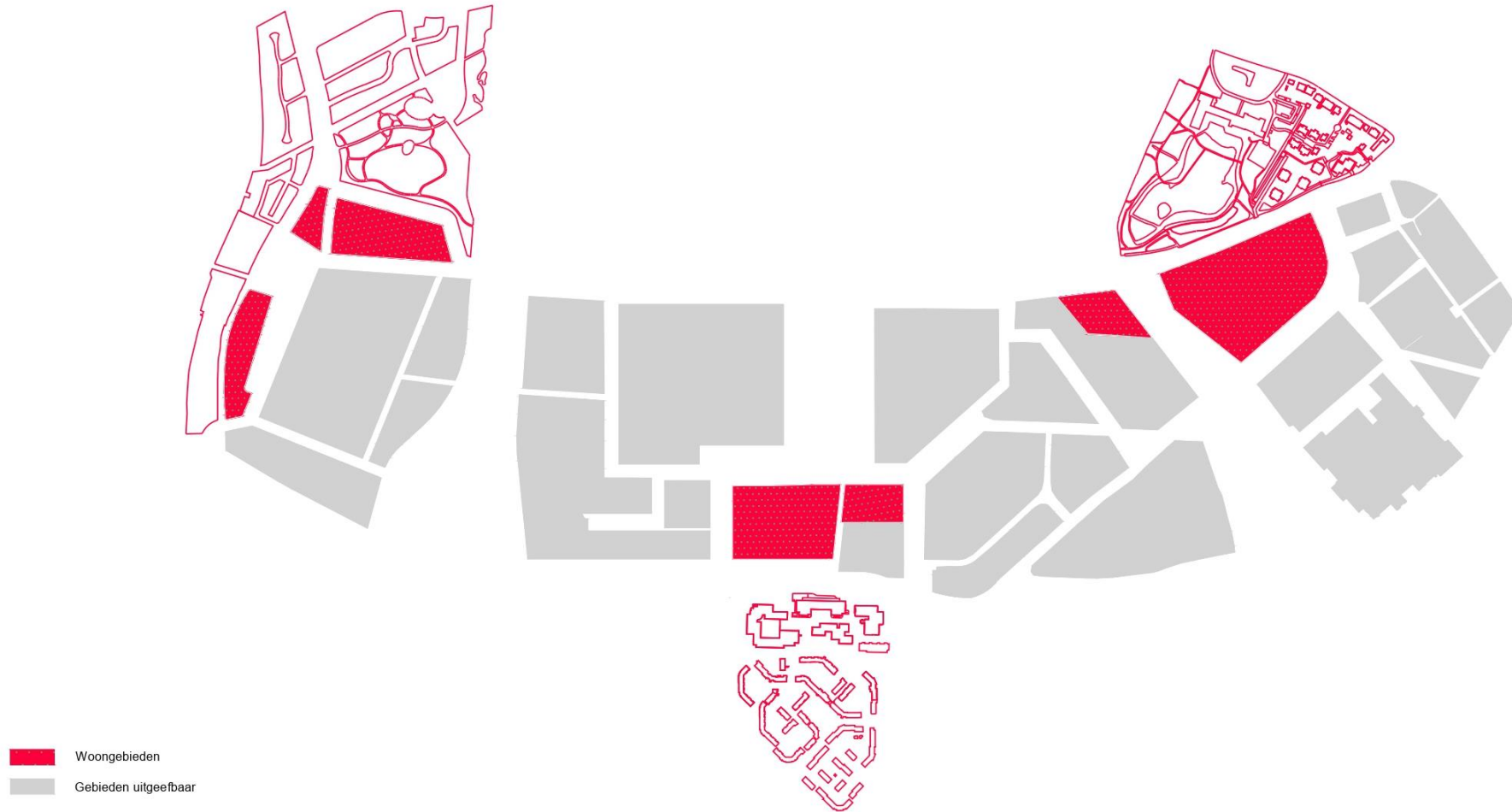








Wonen in het LBSP



Anatomie

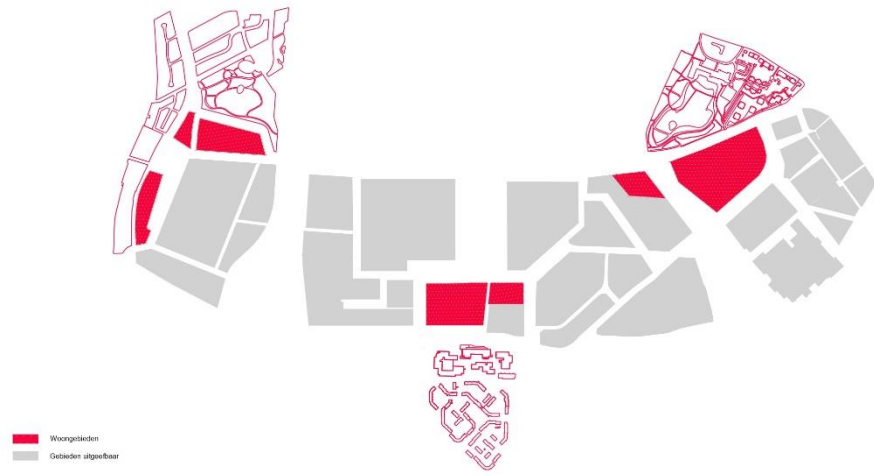


Athologie met LAB071

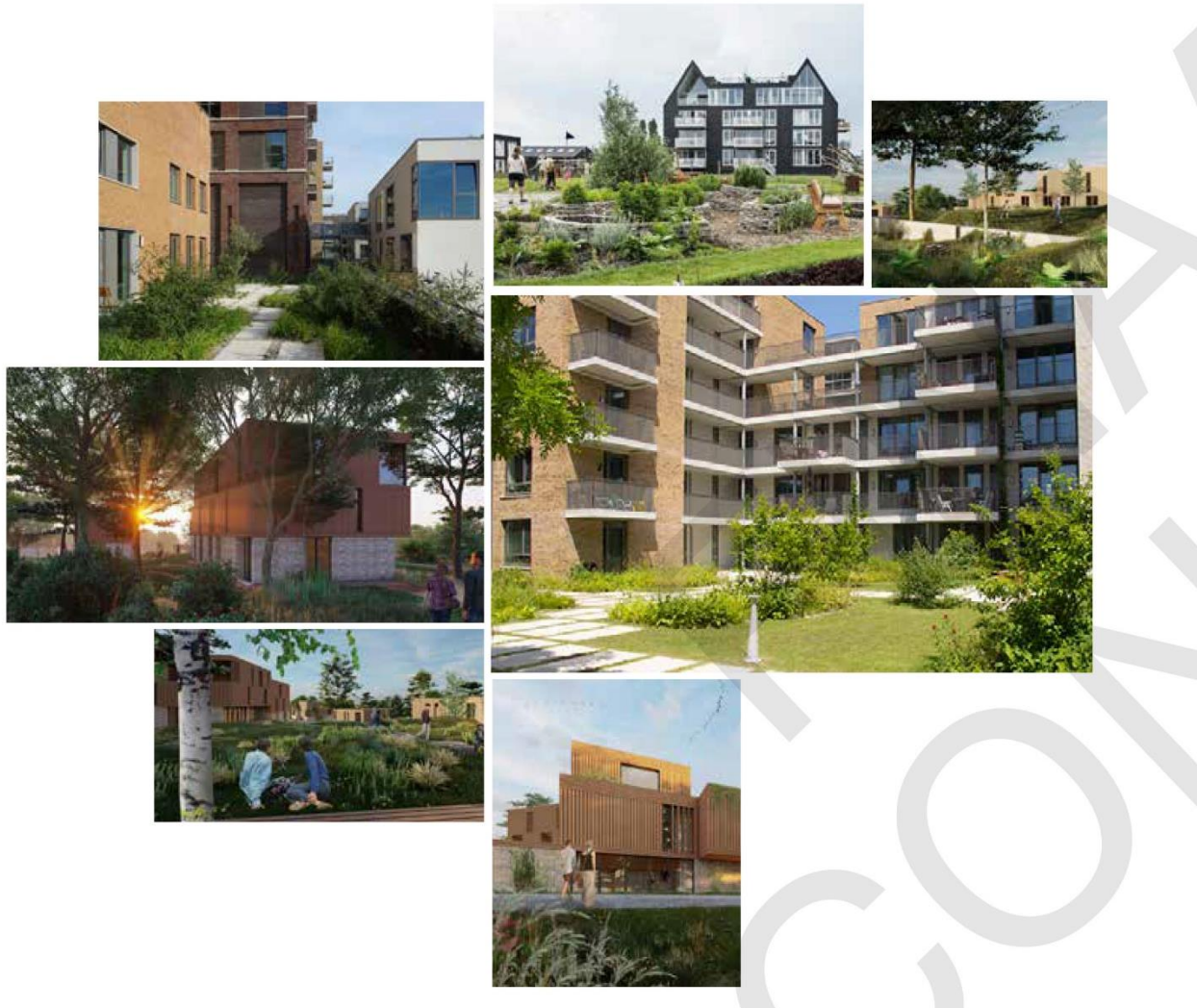




Uitsnede Nieuw-Rhijngeest Zuid



Groenstedelijk wonen



Ambities

- Wonen en groen versterken elkaar
- Woonkwaliteiten dragen bij aan de uitbouw van het Innovation District
- Woonmilieu is een aanvulling op het rijke woonpalet in Oegstgeest
- Aanvullend programma draagt bij aan de levendigheid en de leefbaarheid van het gebied
- Het (woon)gebied rond de haven draagt bij aan de aantrekkelijkheid van het brandpunt rond de haven

Natuurlijk en groen



Ambities

- De groenstructuur en de prominente rol van het water zijn bepalend voor de kwaliteit van wonen, werken en leven
- Inrichting vormt verbindende schakel in de regionale groen- en waterstructuur, waardoor doorgaande landschappelijke zones ontstaan
- Groen binnen de bouwvelden sluit op een aantrekkelijke manier aan op de structuren in de omgeving
- Woningbouw wordt geënt op landschappelijke onderlegger
- Landschappelijke eenheden versterken elkaar
- De inrichting van de buitenruimte draagt bij aan biodiversiteit
- Water is bereikbaar en zichtbaar, en wordt optimaal benut

Balans in bouwhoogtes

Ambities

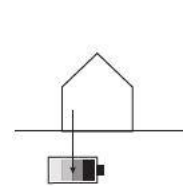
- Hogere bebouwing is alzijdig
- Accenten dragen bij aan de 'leesbaarheid' van het gebied
- Balans in bouwhoogtes draagt bij aan verschillende woonkwaliteiten



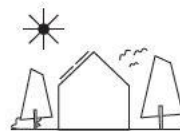
Duurzame inrichting

Ambities

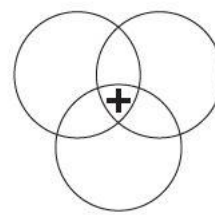
- Groene daken
- Ecosystemen beschermen of versterken: voor dieren gebieden verbinden, bomen behouden, biodiversiteit
- Ecologisch bouwen, ecologisch samenleven (kleine footprint)
- Nieuwbouw energieneutraal



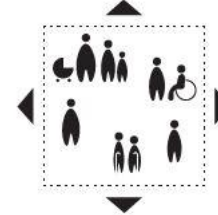
warmte koude opslag



duurzame energie



synergie



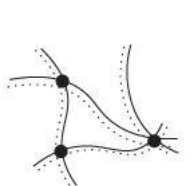
innovatie placemaking



kringloop circular



mikroklimaat



openbaar vervoernetwerk

Prioriteit voor voetgangers en fietsers

Ambities

- Ontwikkelen woontypologieën en woonvormen die minder vervoersbewegingen tot gevolg hebben
- Inzetten op slimme mobiliteit
- Stimuleren alternatieven voor automobilititeit
- Mogelijkheden voor omgevingen met een sterke verweving van bebouwing en groen, in plaats van traditionele straten
- Netwerk van (fiets)paden doortrekken naar en binnen de percelen



SAMENVATTING VIJF AMBITIES

GROENSTEDELIJK WONEN

Ambities

- Wonen en groen versterken elkaar
- Woonkwaliteiten dragen bij aan de uitbouw van het Innovation District
- Woonmilieu is een aanvulling op het rijke woonpalet in Oegstgeest
- Aanvullend programma draagt bij aan de levendigheid en de leefbaarheid van het gebied
- Het (woon)gebied rond de haven draagt bij aan de aantrekkelijkheid van het brandpunt rond de haven

NATUURLIJK EN GROEN

Ambities

- De groenstructuur en de prominente rol van het water zijn bepalend voor de kwaliteit van wonen, werken en leven
- Inrichting vormt verbindende schakel in de regionale groenen waterstructuur, waardoor doorgaande landschappelijke zones ontstaan
- Groen binnen de bouwvelden sluit op een aantrekkelijke manier aan op de structuren in de omgeving
- Woningbouw wordt geënt op landschappelijke onderlegger
- Landschappelijke eenheden versterken elkaar
- De inrichting van de buitenruimte draagt bij aan biodiversiteit
- Water is bereikbaar en zichtbaar, en wordt optimaal benut

PRIORITEIT VOOR VOETGANGER EN FIETSER

Ambities

- Ontwikkelen woontypologieën en woonvormen die minder vervoersbewegingen tot gevolg hebben
- Inzetten op slimme mobiliteit
- Stimuleren alternatieven voor automobilititeit
- Mogelijkheden voor omgeven met een sterke verweving van bebouwing en groen, in plaats van traditionele straten
- Netwerk van (fiets)paden doortrekken naar en binnen de percelen

BALANS IN BOUWHOOGTES

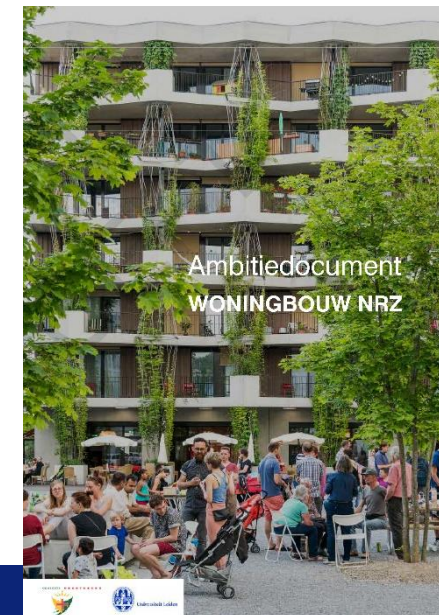
Ambities

- Hogere bebouwing is alzijdig
- Accenten dragen bij aan de 'leesbaarheid' van het gebied
- Balans in bouwhoogtes draagt bij aan verschillende woonkwaliteiten

DUURZAME INRICHTING

Ambities

- Groene daken
- Ecosystemen beschermen of versterken: voor dieren gebieden verbinden, bomen behouden, biodiversiteit
- Ecologisch bouwen, ecologisch samenleven (kleine footprint)
- Nieuwbouw energieneutraal



4. Procedure



Universiteit
Leiden

Selectie eerste fase

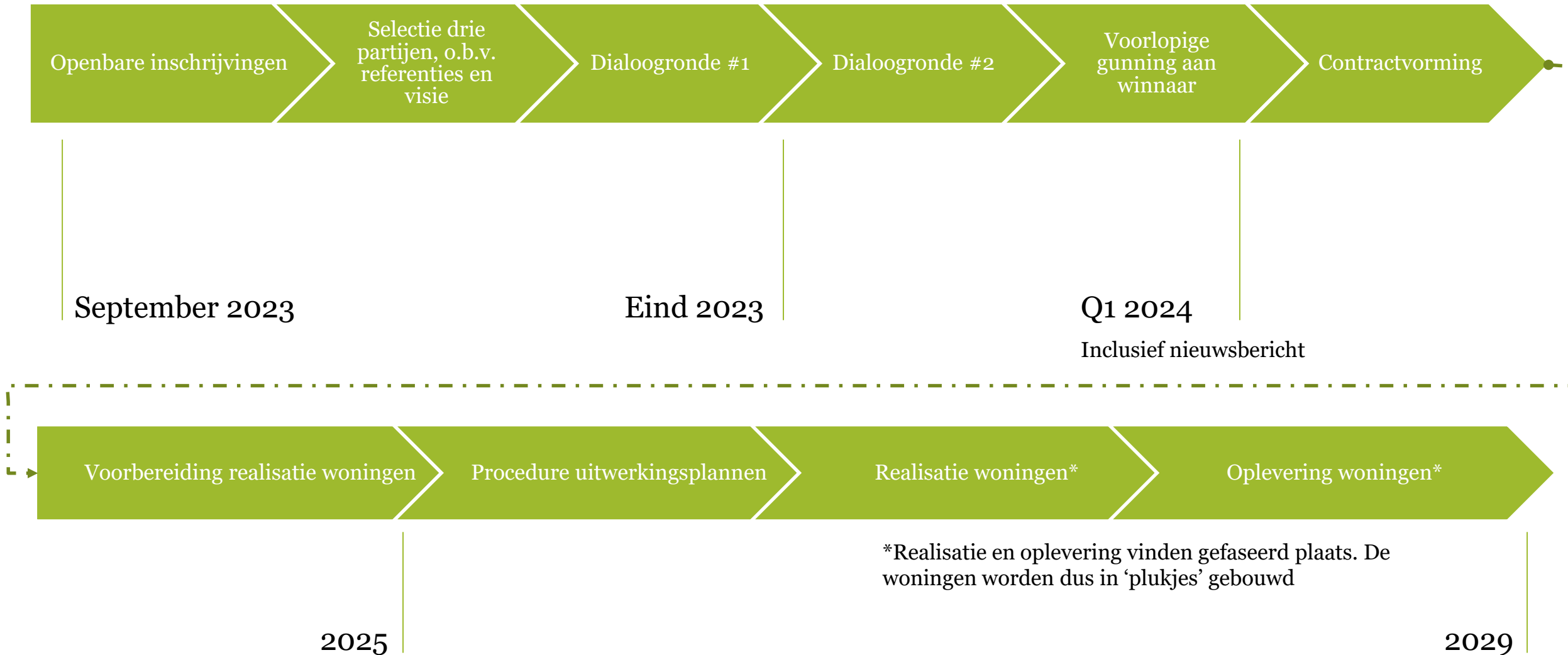
- Iedere geïnteresseerde marktpartij mag zich inschrijven.
- We vragen een aantal **minimale eisen**:
 - Inschrijving KvK, Gedragsverklaring Aanbesteden, Verklaring belastingdienst
 - Financiële bekwaamheid (minimale liquiditeit en solvabiliteit)
 - Technische bekwaamheid door middel van referenties
- Daarnaast vragen we partijen hoe zij kijken naar de ontwikkeling op Nieuw-Rhijngeest Zuid (let op: nog geen tekeningen/uitwerkingen, maar een **visie**):
 - Ruimtelijk concept;
 - Teamsamenstelling (ontwerpteam, ontwikkelteam...) met onderbouwing waarom deze partijen geschikt zijn.
 - Doorgronding van de opgave d.m.v. referenties en identificeren welke kansen er voor het gebied liggen.
- Op basis van de inschrijvingen, selecteren we 3 partijen voor fase 2.

Gunning tweede fase

- Drie geselecteerde partijen worden uitgedaagd hun concept/visie uit fase 1 uit te werken in een plan van aanpak en plantontwerp
 - Ruimtelijke kwaliteit: stedenbouwkundige en landschappelijke invulling, architectuur, parkeeroplossing(en);
 - Duurzaamheid: water, klimaatadaptatie, biodiversiteit, natuurinclusiviteit – beredeneerd vanuit toegevoegde waarde voor het gebied.
- De ingediende planontwerpen worden beoordeeld en gecombineerd met het grondbod. De beste partij wint en mag de grond kopen.
 - Kwaliteit (de visie en het planontwerp) zal voor 80% meetellen in de beoordeling, het grondbod voor 20%*. De focus ligt dus op kwaliteit
- Onderdeel van deze fase zijn 2 dialoogrondes:
 - Per dialoogronde 2 uur per marktpartij;

**In de afronding van de tenderstukken is besloten het financiële bod voor 30% te laten meetellen. Voor iedere middeldure huurwoning die ontwikkelaars extra opnemen in hun plan (ten opzichte van het minimum) mogen zij een fictief bedrag bij hun grondbod optellen. Door de weging te wijzigen van 20% naar 30% worden partijen meer uitgedaagd het aantal middeldure huurwoningen te verhogen. De overige 70% van de beoordeling ziet toe op het planontwerp en duurzaamheid. De focus blijft op kwaliteit liggen.*

Indicatieve planning



Vervolg

1. Verslag, inclusief beantwoording vragen, van deze avond wordt gemaakt en gepubliceerd op:
<https://leidenbioscienceparkprojects.nl/nl/projecten/nieuw-rhijngeest-zuid>
2. Na gunning ontwikkelaar nieuwe informatieavond, waarin deze ontwikkelaar hun plan presenteert: verwachting is dat dit moment in Q2 2024 georganiseerd zal worden.



6. Vragen



Universiteit
Leiden

Bedankt!

Toch nog vragen?

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

<https://leidenbioscienceparkprojects.nl/nl/projecten/nieuw-rhijngeest-zuid>



Universiteit
Leiden