



Nieuw-Rijngeest Zuid Informatieavond d.d. 5 juli 2023



De Universiteit Leiden (LEI) heeft op 5 juli 2023 ten behoeve van de verkoopprocedure woningbouwlocatie Nieuw-Rhijngeest Zuid (NRZ) een tweede participatieavond georganiseerd, om omwonenden en geïnteresseerden te raadplegen en te informeren over de kwesties die aanwezig tijdens de eerste participatieavond hebben aangekaart. Bij deze participatieavond waren ca. 60 personen aanwezig, ook wethouder Bus was aanwezig.

De bijeenkomst is geopend door dhr. J. Kruidenink, projectmanager gebiedsontwikkeling bij Expertisecentrum Vastgoed Universiteit Leiden. Tijdens de opening is toegelicht dat op 24 mei 2023 een eerste participatieavond voor het woningbouwproject Nieuw-Rhijngeest Zuid heeft plaatsgevonden. Tijdens deze eerste avond heeft de universiteit een aantal onderwerpen ten aanzien van de voorgenomen ontwikkelingen aan de aanwezigen voorgelegd. Daarnaast zijn vragen gesteld en zorgen geuit. Deze tweede avond is bedoeld om toe te lichten wat er met de opmerkingen gebeurd is en hoe deze verwerkt zijn in definitieve stukken ten behoeve van de verkoopprocedure.

Dhr. Kruidenink geeft vervolgens het woord aan Wethouder Bus, die ook een korte opening doet. In deze opening geeft de wethouder aan blij te zijn met aanpak van de universiteit en het feit dat er geluisterd wordt naar de omwonenden.

Dhr. Slob (projectleider woningbouw Nieuw-Rhijngeest Zuid) neemt het woord over en vertelt kort iets over de ontwikkellocatie. Tevens deelt dhr. Slob mee dat na de zomer een informatieavond door Stichting DUWO zal worden georganiseerd, met als doel de omgeving te informeren over het bouwplan van 300 studentenunits op NRZ. Deze ontwikkeling valt buiten de door de universiteit voorgenomen verkoopprocedure.



Terugkoppeling

Dhr. Slob start met een terugkoppeling van kwesties die tijdens de bijeenkomst van 24 mei 2023 door de omwonenden werden aangekaart. Hierbij is gestart met de beantwoording van een aantal openstaande vragen:

In welk stadium wordt het fietspad langs de Verlengde Wassenaarseweg doorgetrokken?

Reactie LEI: Het fietspad ligt buiten het plangebied, maar de universiteit zal dit fietspad vooruitlopend op de realisatie van de woningen in Nieuw-Rhijngest Zuid in 2024 aanleggen.

Wie gaat de sloepenhaven beheren/exploiteren?

Reactie LEI: Dit is nog niet bekend. De universiteit onderzoekt samen met de gemeente welke constructie het beste voor de eigendom en het beheer georganiseerd kan worden. Er hebben zich inmiddels een aantal partijen gemeld die geïnteresseerd zijn.

Wat voor soort horeca is er voorzien in Nieuw-Rhijngest Zuid?

Reactie LEI: We zullen partijen vragen om met een goed onderbouwd horeconcept te komen, wat past bij een gebied als Nieuw-Rhijngest Zuid. Tijdens de eerste participatieavond is Lab071 gesuggereerd als goede referentie. Dit neemt de universiteit mee in de procedure.

Vervolgens zijn er een aantal voorzieningen benoemd tijdens de eerste informatieavond, die de universiteit als suggestie heeft opgenomen in de stukken. Dit geeft geen garantie dat deze voorzieningen er ook daadwerkelijk komen, maar wel dat deze gewenst zijn vanuit de omgeving:

- Een 'sporttrail'/buitensportvoorzieningen.
- Een naschoolse opvang en/of kinderdagopvang, als onderdeel van het mogelijk maatschappelijke programma.
- Woningen voor mensen met een beperking/zorgindicatie.
- De gemengde reacties op de brug over de Binnenrijn, die tijdens de eerste participatieavond verzameld zijn.

Ten slotte is het programma definitief vastgesteld.

- Woningen
 - 125 sociale woningen (conform bestemmingsplan)
 - 175 - 225 middeldure huurwoningen
 - 100 - 150 vrijesectorwoningen, waarbij geldt dat als een ontwikkelaar ervoor kiest minder woningen te realiseren, dat dit afgaat van het aantal vrijesectorwoningen.
- Voorzieningen

Aan de voorzieningen worden geen nadere eisen gesteld anders dan in het bestemmingsplan benoemd. Uiteraard worden de gewenste voorzieningen als suggestie meegegeven.



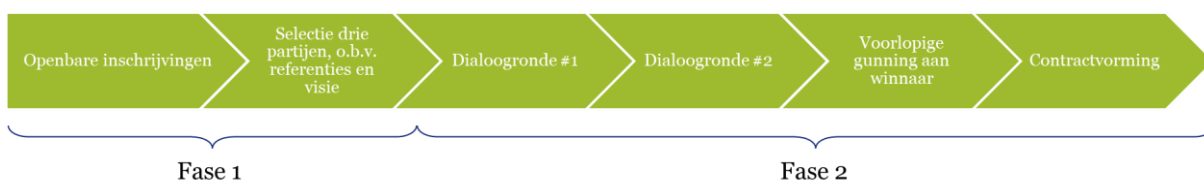
Na de toelichting van dhr. Slob neemt de stedenbouwkundige supervisor, de heer Hartzema van studio Hartzema, het woord over. De heer Hartzema geeft aan dat hij de vorige bijeenkomst als zeer prettig heeft ervaren en dat er goede suggesties zijn gedaan. Deze zijn verwerkt in het definitieve ambitiedocument, dat vervolgens is gepresenteerd. Een aantal belangrijke zaken uit deze presentatie zijn:

- In de verkoopprocedure komt een expliciete focus op kwaliteit. Partijen worden beoordeeld op hun plan (kwaliteit) en een geldebieding, waarbij kwaliteit voor 70% zal meewegen in de totale beoordeling en het geldebod voor 30%¹.
- De woningen liggen zoveel mogelijk in het groen en zijn gericht op de omgeving (straat, groen of water), daarmee zijn de gebouwen te gast in de groene omgeving en verlevendigen ze het openbaar gebied. Om dit te verwezenlijken zijn vijf 'hoofdambities' opgenomen:
 - groenstedelijk wonen. Een sterke verweving van bebouwing en groen, in plaats van traditionele straten;
 - natuurlijk en groen;
 - balans in bouwhoogtes;
 - prioriteit voor voetgangers en fietsers:
 - inzetten op slimme mobiliteit;
 - netwerk van (fiets)paden doortrekken naar en binnen de percelen;
 - stimuleren alternatieven voor automobilititeit;
 - duurzame inrichting.

Dhr. Hartzema geeft aan dat in dit gebied wonen en groen elkaar moeten versterken. Aan de hand van voorbeelden zien hij zien wat hiermee bedoeld wordt. Hij voegt toe dat auto's in dit gebied te gast zijn en dat fietsers en voetgangers hier voorrang krijgen. Om de automobilisten eraan te herinneren dat ze in dit gebied te gast zijn, krijgen alle wegen in dit gebied rode klinkers. Kortom, mensen worden uitgenodigd om te voet of met de fiets door het gebied te gaan.

De procedure

Gedurende de eerste participatieavond is de voorgenomen procedure toegelicht. De voorgenomen procedure is niet gewijzigd.



¹ 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 groundbod 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.



Eerste fase: Selectie

Iedere geïnteresseerde marktpartij mag zich in deze fase inschrijven. Wel moeten partijen een aantal documenten kunnen aanleveren, zoals inschrijving KvK en verklaring belastingdienst, zodat we er zeker van zijn met een capabele en betrouwbare partij te maken hebben.

Daarnaast vragen we partijen naar hun visie op de ontwikkeling van Nieuw-Rhijnegeest Zuid (in deze fase hoeven nog geen tekeningen of uitwerkingen opgesteld te worden, het gaat enkel om een visie). De visie moet ingaan op het ruimtelijke concept, de teamsamenstelling en het doorgronden van de opgave door referenties aan te leveren en te identificeren welke kansen er liggen voor deze ontwikkeling.

Op basis van de door universiteit opgestelde, en vooraf bekendgemaakte criteria, worden de inschrijvingen beoordeeld, waarna 3 partijen met hoogste scores worden geselecteerd voor fase 2.

Tweede fase: Gunning

De drie geselecteerde partijen worden uitgedaagd hun concept/visie uit 1^e fase uit te werken in een plan van aanpak en een ontwerp. Tijdens dit proces worden de deelnemende partijen tweemaal in de gelegenheid gesteld hun concept plannen te presenteren en in gesprek te gaan met de universiteit, de supervisor en de gemeente.

De ingediende ontwerpen worden samen met het grondbod beoordeeld. Zoals eerder vermeld telt in deze beoordeling kwaliteit (de visie en het planontwerp) voor 70% mee en het grondbod voor 30%. De partij met hoogste score wint de tender en komt in aanmerking voor een ontwikkel-/uitgifteovereenkomst.

Ten slotte wordt stilgestaan bij het vervolg van deze participatieavond. De universiteit zal na de zomer de tenderprocedure starten. De verwachting is dat eind van het eerste kwartaal/begin van het tweede kwartaal 2024 een partij geselecteerd is. Op dat moment zal een volgende avond voor omwonenden georganiseerd worden, waarin de geselecteerde partij hun plan zal presenteren.

Gedurende de presentatie zijn verschillende vragen gesteld en opmerkingen gemaakt. Deze zijn hieronder samengevat, inclusief beantwoording.

Vraag: Waar komen de auto's te staan die nu in de wijk op onbebouwde percelen parkeren?

Reactie LEI: Iedere woning krijgt één parkeerplaats op eigen terrein. De eventuele tweede parkeerplaats en parkeerplaatsen voor bezoekers gebeurt in de (collectieve) stallingsgarage van de Universiteit Leiden in het middengebied van de bedrijven.

Vraag: Hoe wordt omgegaan met de cultuurhistorische waarde van De Limes, waar dit gebied onderdeel van was?

Reactie: Dit idee wordt door dhr. Hartzema omarmd en hij zal dit in het definitieve ambitiesdocument verwerken.

Vraag: Wordt de presentatie gedeeld?

Reactie LEI: Ja, zowel de presentatie als een verslag van deze avond worden gedeeld op de website van de universiteit.²

² <https://leidenbioscienceparkprojects.nl/nl/projecten/nieuw-rhijnegeest-zuid>



Vraag: In 2021 heeft de gemeenteraad een motie aangenomen t.a.v. de bouwhoogte. Hoe wordt dat meegenomen in het ambitiedocument?

Reactie LEI: Hier is in het bestemmingsplan ook al rekening mee gehouden. Langs de randen van het gebied zijn lagere maximale bouwhoogtes toegestaan, dan wat meer naar het midden van Nieuw-Rhijnegeest Zuid. Daarnaast is 'Balans in Bouwhoogtes' een apart hoofdstuk in het ambitiedocument. In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan bouwhoogtes en de aansluiting op de omgeving.

Vraag: Wie zorgt voor onderhoud van het openbaar gebied?

Reactie LEI: Het openbaar gebied wordt na realisatie overgedragen aan de gemeente Oegstgeest.

Vraag: Wordt er ook gekeken naar de stijl van de bestaande woningen in de omgeving?

Reactie LEI: Er wordt gekeken naar de ontwikkelingen in de omgeving, waarbij de woningbouw de schakel is tussen Bio Science Campus en de naastgelegen woongebieden. Daarnaast is er bij het bestemmingsplan een beeldkwaliteitsplan vastgesteld, waarin bepaalde zaken zijn vastgelegd.

Vraag: Wordt er rekening gehouden met activiteiten voor jeugd?

Reactie LEI: We houden het speeltuinenbeleid van de gemeente Oegstgeest aan. Dit beleid beschrijft hoeveel speeltuinen/speelaanleidingen/speelvoorzieningen voorzien zijn voor de verschillende leeftijdscategorieën.

Vraag: Welke voorzieningen komen er? Is er bijvoorbeeld ruimte voor een theater?

Reactie LEI: In het bestemmingsplan is bepaald welke voorzieningen toegestaan zijn. Hieronder valt detailhandel (max. 200 m²), dienstverlening (max. 500 m²), aan watersport gerelateerde voorzieningen (max. 500 m²), horeca (max. 1.500 m²), maatschappelijke voorzieningen (max. 1.000 m²). Niet al deze voorzieningen kunnen er komen, aangezien er totaal 2.500 m² aan voorzieningen is toegestaan. De exacte invulling wordt overgelaten aan de marktpartijen die deelnemen aan de verkoopprocedure. Een volwaardig theater past op dit moment niet binnen de regels van het bestemmingsplan.

Vraag: Komen er woningen en/of voorzieningen voor ouderen?

Reactie LEI: In bovengenoemde vraag en reactie is beschreven welke voorzieningen mogelijk zijn binnen het bestemmingsplan Nieuw-Rhijnegeest Zuid. Uiteraard kunnen ouderen hier ook gebruik van maken. Daarnaast schrijven wij geen specifieke woningen voor ouderen voor in de tenderprocedure, maar deze zijn wel mogelijk binnen het bestemmingsplan.

Vraag: Wanneer wordt de Binnenrijn aangelegd?

Reactie LEI: Op dit moment is de afspraak dat deze gegraven wordt zodra het bestemmingsplan is uitgewerkt (uitwerkingsplannen onherroepelijk zijn).

Echter, met de komst van de omgevingswet vervalt de uitwerkingsplicht. Het graven van de Binnenrijn zal worden gekoppeld aan de procedure die ter vervanging van de uitwerkingsplicht, doorlopen moet worden.

Vraag: Is het mogelijk dat bewoners iets vinden van het definitieve ambitiedocument door dit document voor te leggen aan de gemeenteraad?

Reactie LEI: De wethouder heeft aangegeven dat het ambitiedocument openbaar toegankelijk wordt, zodra de tenderprocedure gestart is. Daarnaast heeft de wethouder toegezegd het ambitiedocument ter informatie aan de gemeenteraad te verzenden. Het ambitiedocument komt niet als bespreekpunt op de agenda van de gemeenteraad.



Vraag: Is het mogelijk om inwoners van Oegstgeest als eerste voor de woningen in aanmerking te laten komen?

Reactie LEI: Sociale woningen worden door middel van het woningtoewijzingssysteem aan mensen die ingeschreven staan toebedeeld. Dat geldt niet voor de vrije sectorwoningen, waar middeldure huurwoningen op dit moment nog onder vallen.

Vraag: Eerder is in de gemeenteraad aangegeven dat het de voorkeur heeft om sociale woningen te verspreiden over het gehele plangebied en niet in een apart bouwblok met alleen sociale huurwoningen te positioneren.

Wordt hier gehoor aan gegeven?

Reactie LEI: We streven naar gemengde woonvormen en zullen dat meegeven in de tender. Samenhang en gemeenschap zullen moeten worden bewerkstelligd door de ontwikkelaar.

Vraag: Hoe wordt geborgd dat sociale woningen voor lange termijn in sociale sector blijven en dat ze niet na bijvoorbeeld 10 jaar worden uitgepand?

Reactie LEI: De woningcorporatie MeerWonen is middels prestatieafspraken met de gemeente Oegstgeest de aangewezen partij om de toekomstige sociale woningen in eigendom te nemen. De belangrijkste taak van woningcorporaties is zorgen voor betaalbare woningen voor mensen met lage inkomens. Door de woningen onder te brengen bij een corporatie, is een langdurige instandhouding gegarandeerd. Daarnaast zal de universiteit de grond onder de sociale woningen uitgeven in erfpacht.

Vraag: Waarom doet de universiteit een gebiedsontwikkeling?

Reactie LEI: De universiteit gaat zelf geen woningen ontwikkelen en realiseren. De universiteit verkoopt slechts de grond aan een marktpartij die dit zal gaan doen, maar doet dit door middel van een procedure, waarbij eisen gesteld worden aan deze marktpartij.

De belangrijkste taken van een universiteit zijn onderwijs en onderzoek. Om dit op een juiste wijze te kunnen doen heeft de universiteit jaren geleden besloten het Bio Science Park te gaan ontwikkelen, als een plek waar wetenschap, onderwijs, onderzoek en bedrijfsleven elkaar ontmoeten. Daar hoort ook woningbouwontwikkeling bij. Om aan te sluiten bij de behoefte die er leeft op de campus, maar ook in de maatschappij, geeft de universiteit sturing in deze gebiedsontwikkeling, door het stellen van eisen aan de partij die de woningen daadwerkelijk gaat ontwikkelen en realiseren.

Vraag: Wordt circulariteit meegenomen in de procedure?

Reactie LEI: Duurzaamheid is een belangrijk thema in de procedure, maar ook een erg breed begrip geworden in de afgelopen jaren. Om te voorkomen dat heel veel onderwerpen, een beetje terugkomen, is gekozen om te focussen op een aantal onderwerpen: natuurinclusiviteit, water(berging), klimaatadaptiviteit en biodiversiteit. Deze thema's zijn actueel, urgent en passen bij het Bio Science Park.



Vraag: Het eerder gepresenteerde tijdelijke sportveld is niet meer teruggekomen in de presentatie, wat is de status hiervan?

Reactie LEI: De universiteit onderzoekt op dit moment of het mogelijk is om het tijdelijke sportveld niet aan te leggen. Dit zou kunnen door bij sportverenigingen in de directe omgeving één of meerdere velden te huren. Het is namelijk zonde om voor een korte periode een veld aan te leggen, zowel in materiaalgebruik als financieel. De universiteit denkt nog na over tijdelijke functies, voordat definitieve woningbouw plaatsvindt. Dit valt buiten de voorgenomen verkoopprocedure.