



Ambitiedocument WONINGBOUW NRZ

Ambitiedocument

WONINGBOUW NRZ

24 augustus 2023

INHOUD

	Inleiding	9
1	Huidige situatie	10
2	Een opgave met meerdere gezichten	12
3	Onderdeel van Oegstgeest aan de Rijn	14
4	Onderdeel van Innovation District LBSP	16
5	Vijf ambities	20
6	Samenvatting vijf ambities	34
7	Bijlagen	36



Wickenburg

Park Landskroon

perceel 3

perceel 4

haven

Oude Rijn

Rhijnhoeve

Binnenrijn

perceel 2

perceel 1

A44

N206

PROJECTGEBIED

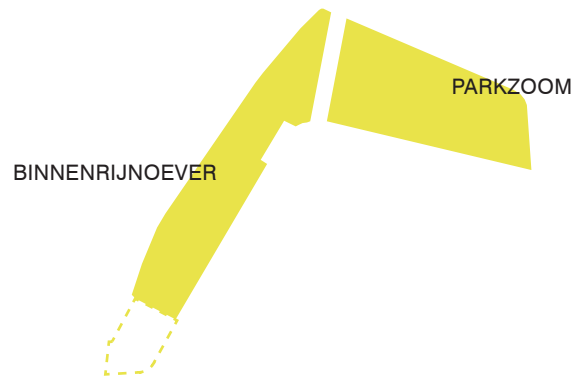
INLEIDING

De Universiteit Leiden is voornemens woningbouw en een kleine haven met enkele voorzieningen, waaronder horeca te realiseren op de locatie Nieuw-Rhijngeest Zuid. Dit is een bijzondere stedelijke ontwikkeling met verschillende eigenschappen en een eigen karakter. Een echt stukje Oegstgeest, aan de Oude Rijn. Ontwikkeld in ruimtelijke samenhang met het Bio Science Park, omgeven door landschappelijke kwaliteiten en met de lusten en lasten van aanwezige infrastructuur. Relatief dichtbebouwd en toch groen en waterrijk. Een gemengd gebied waar wonen, werken en recreëren samenkomen.

De Universiteit Leiden en de gemeente Oegstgeest hebben gezamenlijk de uitgangspunten voor deze ontwikkeling bepaald, waarbij deze ook is afgestemd op de woningbouw van Oegstgeest aan de Rijn. Dit heeft geleid tot een herziene Structuurkaart Nieuw Rhijngeest Zuid (2019) met een aantal stedenbouwkundige uitgangspunten die de vertaling vormt van de afspraken voor de ontwikkeling van het gebied. Deze afspraken en bijbehorende kaart hebben de basis gevormd voor een Nota van Uitgangspunten en het Bestemmingsplan Nieuw-Rhijngeest Zuid (wonen). De planvorming past bovendien in de afspraken die zijn gemaakt in het Masterplan Knoop Leiden West waarin verschillende gemeenten en de universiteit, onder leiding van de Provincie Zuid Holland een onderlegger hebben getekend op het grensvlak van Oegstgeest, Leiden, Valkenburg en Rijnsburg. Een gebied waarin de ruimte schaars is en veel verschillende belangen samenkomen.

Dit Ambitiedocument geeft verdere invulling aan de bijzondere mogelijkheden voor de realisatie van 500 van de in totaal 800 woningen in Nieuw-Rhijngeest Zuid. Het betreft de percelen 2, 3 en 4 van de woningbouwontwikkeling in het gebied. Voor perceel 1 worden reeds plannen ontwikkeld voor 300 studentenwoningen.

HUIDIGE SITUATIE



De voorziene locatie voor woningbouw is op dit moment onbebouwd. Het terrein bestaat uit grasland en water. Aan de zuidkant van het plangebied ligt de zogenaamde perceel 1, waar een ontwikkeling is voorzien voor woningbouw voor 300 studenten.

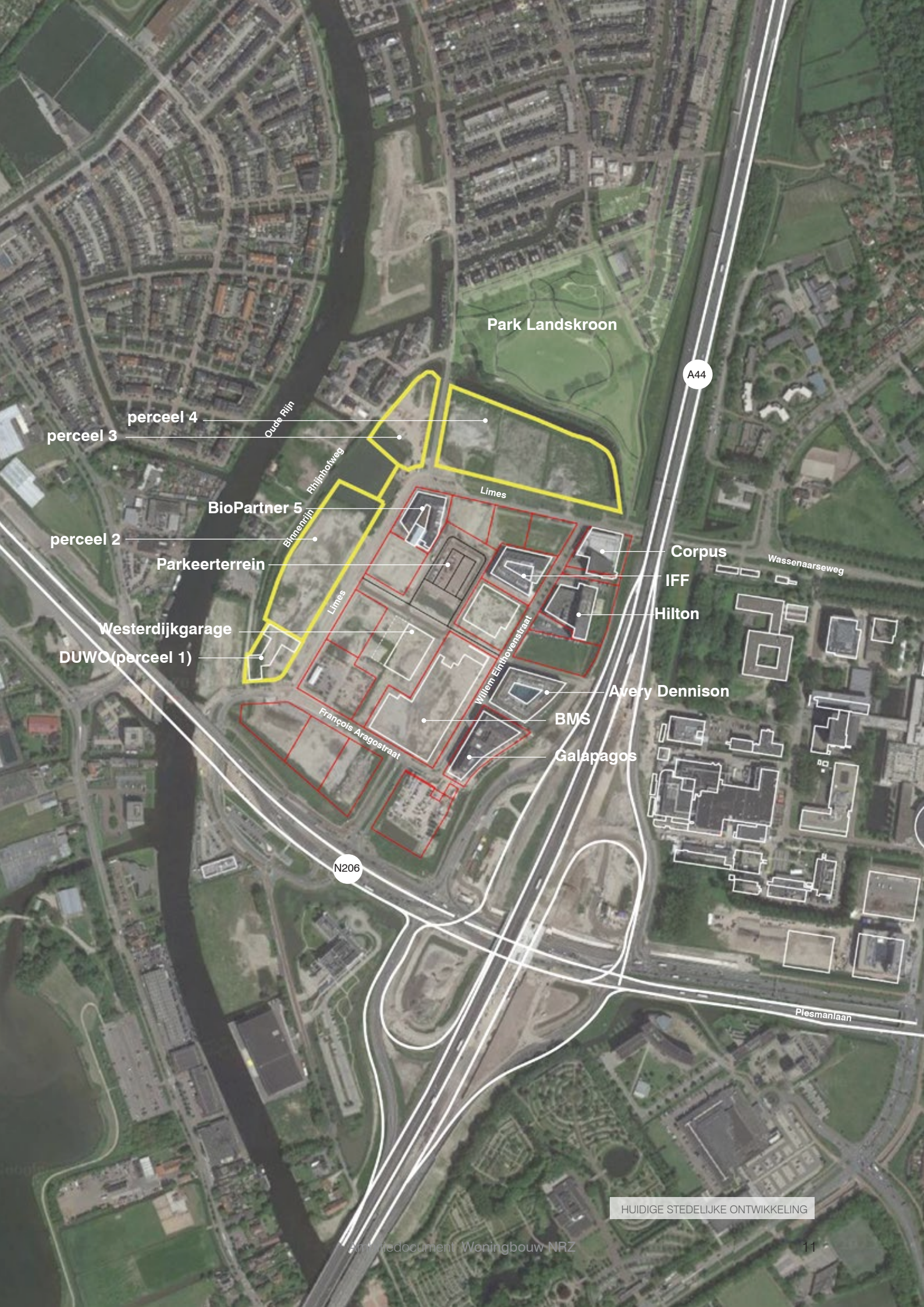
Aan de westzijde eindigt het terrein tegen de Rhijnhofweg. Parallel aan deze weg, aan de oostzijde, zal de Binnenrijn worden gegraven. De percelen 1, 2 en 3 vormen samen de bebouwing aan de Binnenrijnoever. Aan de noordzijde ligt perceel 4, de Parkzoom. Deze wordt met een watergang begrensd met aan de andere zijde Park Landskroon.



SCHETSONTWERP PERCEEL 1

Rondom de percelen zijn er volop ontwikkelingen gaande. Aan de ene zijde wordt Oegstgeest aan de Rijn ontwikkeld. Aan de andere zijde, in het bedrijvengedeelte van Nieuw-Rhijngeest Zuid, is inmiddels de bebouwing gerealiseerd van Corpus, het Hilton, Avery Dennison, BioPartner en IFF. De nieuwbouw van BMS is in een vergevorderd stadium.

De infrastructuur in Nieuw-Rhijngeest Zuid is inmiddels grotendeels aangelegd. Vanaf de N206 wordt het gebied ontsloten via de William Herschelstraat en vanuit Leiden liggen er twee verbindingen onder de A44 door. Middels de Limes, de Willem Einthovenstraat en de François Aragostraat maakt het verkeer een lus door het Nieuw-Rhijngeest Zuid. Centraal in het bedrijvengebied is in 2023 de Westerdijkgarage opgeleverd (430 parkeerplaatsen). In een tweede fase wordt deze uitgebreid tot 650 parkeerplaatsen. Ten noorden van deze garage ligt een parkeerterrein met 145 parkeerplaatsen. Op die locatie kan in de toekomst nog een garage worden gerealiseerd voor 500 tot 550 auto's.



Park Landskroon

A44

perceel 4

perceel 3

Duck Rijn

Philipshofweg

BioPartner 5

perceel 2

Parkeerterrein

Binnenrijn

Westerdijkgarage

DUWO(perceel 1)

Limes

Limes

Corpus

IFF

Hilton

Wassenaarseweg

Avery Dennison

BMS

Galapagos

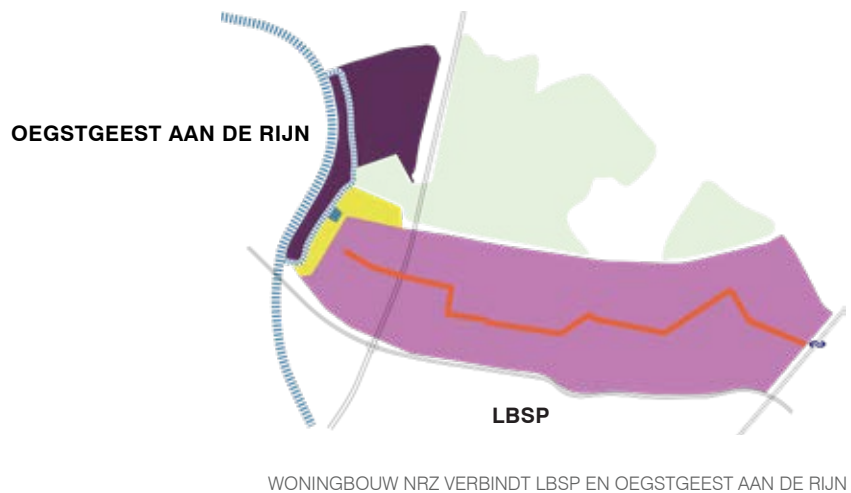
Françoise Aragoststraat

Villem Einhoevenstraat

N206

Plesmanlaan

HUDIGE STEDELIJKE ONTWIKKELING

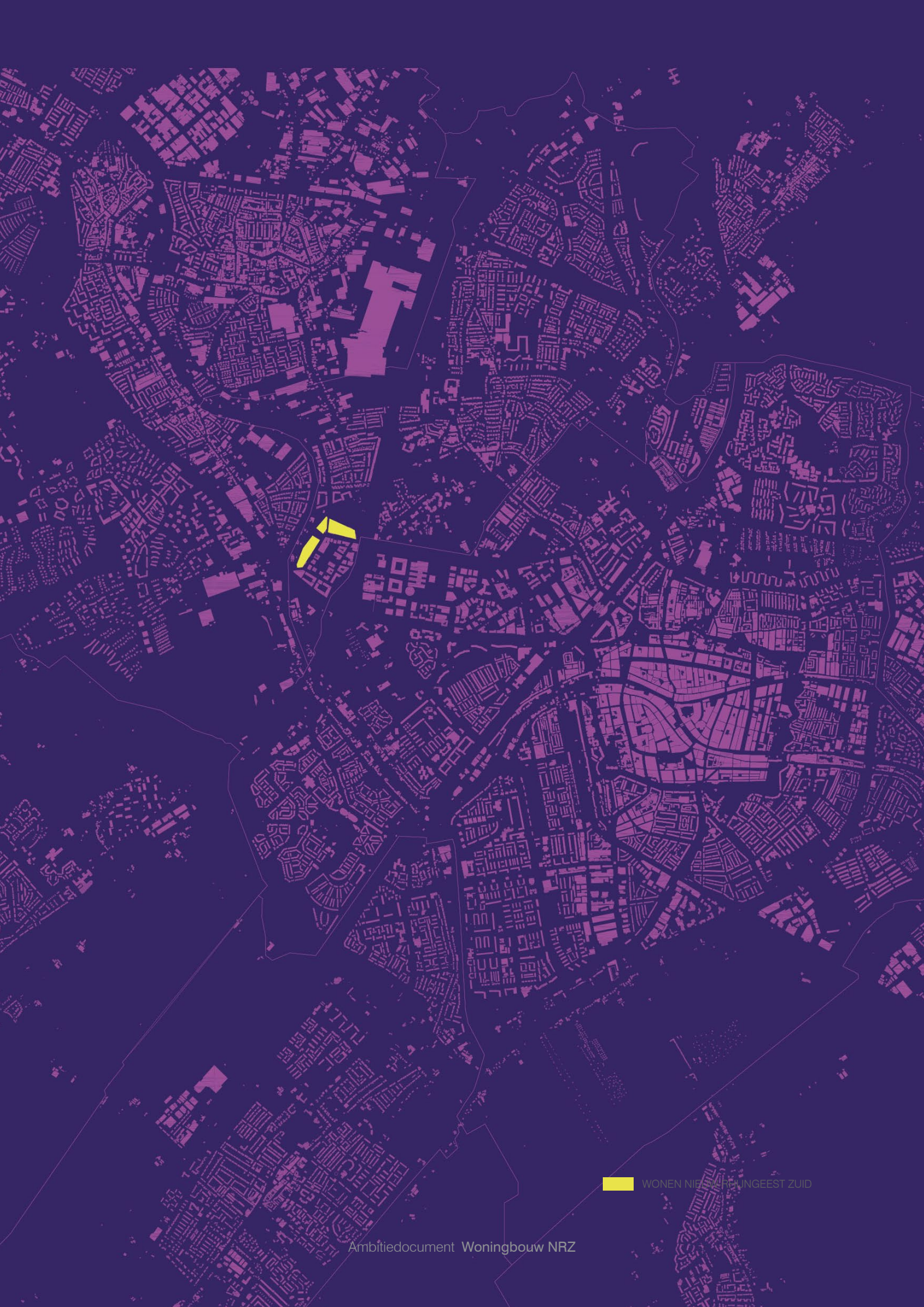


EEN OPGAVE MET MEERDERE GEZICHTEN

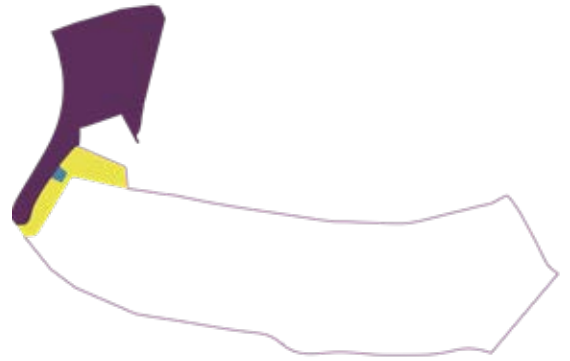
Nieuw-Rhijnegeest Zuid in Oegstgeest is het grondgebied van Universiteit Leiden, centraal gelegen in een dynamische regio met 400.000 inwoners. In Nieuw-Rhijnegeest Zuid wordt de realisatie voorzien van een gemengd programma van 195.000m² bedrijfs- en kantoorruimte, 800 woningen, een beperkt aantal voorzieningen en de daarbij behorende parkeerplaatsen. Nieuw-Rhijnegeest Zuid is onderdeel van het Leiden Bio Science Park; een hoogwaardig en levendig Innovation District.

De ontwikkeling van Nieuw-Rhijnegeest Zuid markeert een kantelpunt in de ruimtelijke ordening in de regio. Niet langer zijn bebouwingskernen van elkaar gescheiden door groen, maar ontstaat er een doorlopend verstedelijkt gebied. Nieuw-Rhijnegeest Zuid is het ontbrekende puzzelstuk waarmee de bebouwing van de verschillende gemeenten aan elkaar raken. De bijzondere positie zorgt ervoor dat de randen van Nieuw-Rhijnegeest Zuid alle heel specifiek en van elkaar verschillen; meer landschappelijk aan de noord- en westzijde (Park Landskroon en Oude Rijn) en infrastructureel aan de zuid- en oostzijde (Rijnlandroute en A44). De gemengd stedelijke ontwikkeling vraagt daarom om een integrale benadering om de verschillende deelontwikkelingen op een zorgvuldige en toekomstbestendige manier met elkaar te verenigen.

De woningen in Nieuw-Rhijnegeest Zuid vormen de (noord- en west) rand van Nieuw-Rhijnegeest Zuid. Daarmee vormt de woningbouw de ruimtelijke beëindiging van het Bio Science Park. Tegelijkertijd sluit de woningbouwpercelen aan op de fijne woonkwaliteiten van Oegstgeest aan de Rijn. Deze verschillende omgevingsfactoren maakt de woningbouwopgave één met meerdere gezichten.



 WONEN NIEUW IN GEEST ZUID



WONINGBOUW NRZ ALS ONDERDEEL VAN OEGSTGEEST AAN DE RIJN

Het nieuwe wonen aan de Oude Rijn

ONDERDEEL VAN OEGSTGEEST AAN DE RIJN

Oegstgeest is een gemeente met een groene uitstraling. Het grote groen van landgoederen, ruime voortuinen en lanen bepalen het beeld van de gemeente. Straten zijn speels bebouwd met een mix van verschillende bebouwingstypen kort op elkaar. De 23.000 inwoners profiteren van de groene kwaliteiten en van de centrale ligging, met rondom mooie recreatie- en natuurgebieden, steden en de zee op fietsafstand.

Oegstgeest aan de Rijn bouwt voort op deze kwaliteiten. Waarbij met name de 'blauw' kwaliteiten naar voren komen. Dit 'waterstadje' krijgt in totaal 1100 woningen, verdeeld over verschillende buurten met elk hun eigen kenmerken en kwaliteiten. Oegstgeest aan de Rijn wordt doorkruist en omringd door water, dat in open verbinding met de Oude Rijn staat. De wooneilandjes die hierdoor ontstaan worden met elkaar verbonden door bruggen. De woningen zijn gevarieerd qua typologie en uiterlijk. De architectuur is geïnspireerd op de dorpse straten van Oegstgeest. In de wijk liggen de nodige voorzieningen. Naast de brede basisschool Het Dok is er een kinderopvang, muziekschool en een kunstenaarsvereniging. In het winkelcentrum aan de noordzijde van de wijk zijn onder andere een supermarkt Jumbo en dagwinkels zoals een traiteur, een bakker en een visboer gevestigd.

De meest zuidelijke buurt van Oegstgeest aan de Rijn heet Rhijnhoeve. Hier worden in totaal 111 woningen gerealiseerd tussen de Oude Rijn en de Binnenrijn. Rhijnhoeve ligt tegenover de percelen 2 en 3 en krijgt een combinatie van eengezinswoningen en appartementen. Ten noorden van Rhijnhoeve zijn eerder al 15 rietgekapte villa's aan het Wickenburg opgeleverd.

Randvoorwaarden

- Graven van de Binnenrijn
- Routes en bruggen die woongebieden verbinden

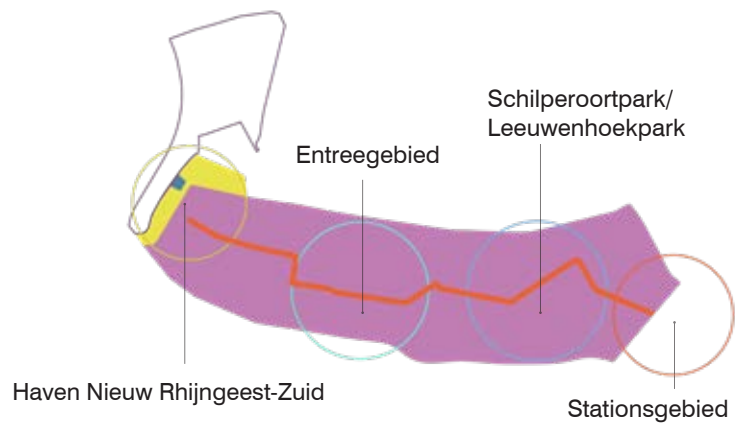
Uitgangspunten

- Wonen geschoeid op de Oegstgeester leest
- Samenhangende beeldkwaliteit
- Verschillende woontypologieën vormen 1 palet

Ambities

- Realiseren van een openbaar ten toegankelijk woonmilieu
- Bebouwing maakt ruimte





HET WONEN NRZ IS OOK ONDERDEEL VAN LEIDEN BIO SCIENCE PARK

Een hoogwaardige kennisomgeving

ONDERDEEL VAN HET INNOVATION DISTRICT

Het Leiden Bio Science Park is een hoogwaardig research-, development- en onderwijsomgeving die zich kan meten met de internationale top op het gebied van life sciences. Het Innovation District is langgerekt van Leiden Centraal tot aan de nieuw te graven Binnenrijn. Meer dan 20.000 mensen zijn hier momenteel werkzaam en vele duizenden volgen hier onderwijs. Ook zijn er meerdere musea en worden in totaal verdeeld over drie locaties ongeveer 4.000 woningen gebouwd. De buitenruimte van de campus is gericht op verblijf en ontmoeting, maar tegelijkertijd is er ook de noodzaak voor een optimale logistiek.

Zes speerpunten voor het Innovation District geven richting aan de ontwikkelingen in het LBSP en daarmee ook voor de opgave van de woningbouw in Nieuw Rhijngeest-Zuid.

1. ontmoeting

Voor de levendigheid van het LBSP is er een viertal brandpunten benoemd. Zo'n verblijfsgebied kenmerkt zich door een combinatie van werk- en woonfuncties, inclusief horeca. In het Leidse deel zijn deze plekken; het Stationsgebied, Schilperoortpark/Leeuwenhoekpark en het Entreegebied. Deze laatste wordt het Hart van de Campus genoemd, een compleet nieuw verblijfsgebied wordt gerealiseerd met een centraal gelegen Campusplein. Elk verblijfsgebied krijgt zijn eigen inkleuring, afhankelijk van de plek en de functies, gebruikers en bezoekers die hier samenkomen. Gemeenschappelijk is de hoge kwaliteit, de openbaar en mogelijkheden tot ontmoeting, alle aspecten die het Innovation District versterken. Het gebied rond de haven in Nieuw-Rhijngeest Zuid is het brandpunt in het

Oegstgeester deel van het LBSP. Het is de bedoeling dat de bedrijvigheid en de overige functies naast elkaar kunnen bestaan en elkaar versterken. Het geheel is meer dan de som der delen.

2. verdichting

De afgelopen vijftientig jaar is het gebied onafgebroken verder verdicht waarbij de ontwikkelingen met name de laatste jaren in een stroomversnelling is gekomen. In een tijdspanne van ruim 10 jaar (ca. 2015-2025) wordt er meer dan 300.000m² bvo aan nieuwbouw en transformatie gerealiseerd op het Bio Science Park. Resultaat is dat het LBSP daarmee het science park is met veruit de hoogste dichtheid in Nederland. In het Oegstgeester deel is de te bouwen dichtheid recent nog planmatig opgevoerd zodat daar in totaal 195.000m² bvo aan bedrijvigheid gerealiseerd zal worden, het maximaal door de provincie toegestane volume. De compacte wijze van bouwen komt voort uit het zuinig omgaan met de beschikbare ruimte en de visie op het versterken van de synergie tussen de verschillende activiteiten in het Innovation District.



BIO PARTNER 5, VERDICHTING EN ONTMOETING

3. sterke identiteit

Een belangrijk kenmerk van een goed functionerend Innovation District is dat het gebied een samenhangende identiteit uitstraalt. Dit gebeurt middels een duidelijke visie op de architectuur en de buitenruimte. In dat kader wordt er al meer dan aan een decennium gewerkt aan de uitrol van de Hollandse landschap in het LBSP. Een groene en waterrijke inrichting met meerwaarde (waterberging, klimaatadaptatie, voorkoming hittestress, biodiversiteit, etc.) en uitstraling.

De identiteit van het Innovation District wordt verder ondersteund door markeringen bij de entrees en door de aanleg van de centraal gelegen Hartlijn. Dit is een samenhangende oost-westverbinding voor voetgangers en fietsers van het station tot in het Oegstgeester deel van het LBSP. De Hartlijn krijgt een eenduidig profiel en wordt bijna 2 km lang wordt begeleid door de Officinalis, een strook van medicinale planten die refereert aan de functies binnen het Bio Science Park.

4. verbondenheid

Het LBSP staat niet op zichzelf, maar is een wijdvertakt ecosysteem dat reikt tot aan de grote steden van de Randstad. Hier bevinden zich instituten en Innovation Districts die door samenwerkingen kracht en betekenis geven aan het LBSP. De Leidse regio vormt een kleinere schil rond het LBSP. Hierin liggen prachtige landschappen, aantrekkelijke woongebieden en hoogwaardige bedrijvigheid. Tussen het LBSP en de omgeving met bijvoorbeeld ESTEC en ADS bestaat een wisselwerking die beiden versterkt. Katwijk en Valkenhorst vallen binnen deze schil, net als de binnenstad van Leiden. Het is de moederstad van het LBSP en kent daarmee een sterke inhoudelijke en bestuurlijke samenhang.

Ook op lokaal niveau is het voor een Innovation District belangrijk zich te hechten aan zijn omgeving. Aan alle zijden liggen er kansen. Aan de zuidzijde is de N206/Plesmanlaan nu nog meer een scheidslijn dan een verbinder. Aan weerszijden van de Wassenaarseweg kunnen de beide identiteiten (landgoederen en Innovation District) meer van elkaar profiteren. Met aantrekkelijke routes en ook met de afstemming in programmering liggen er veel kansen om de relaties met de omgeving te verbeteren. In het westelijk deel van het LBSP, waar het gebied het meest in de regio ligt, zoekt het Innovation District contact met de woningbouw van Oegstgeest aan de Rijn, met Park Landskroon en de Oude Rijn.



5. goede mobiliteit

Het is zeer belangrijk dat het LBSP goed bereikbaar is en dat ook de verschillende elementen binnen het ecosysteem onderling goed bereikbaar zijn. De centrale ligging van het LBSP - dichtbij Schiphol, naast een groot treinstation en direct aan de snelweg - maakt dat de bereikbaarheid van het Bio Science Park in het algemeen goed is, zeker straks na de voltooiing van de Rijnlandroute. Voor de komende tijd blijven er drie grotere aandachtspunten die vooral betrekking hebben op het intern functioneren:

- Verminderen van het verkeer door het gebied, met name door auto's op direct ontsloten parkeerlocaties af te vangen. Met de aanleg van centrale parkeervoorzieningen ontstaat een efficiënt systeem van dubbelgebruik en wordt zo aanzienlijk bespaard op het ruimtebeslag voor parkeren.



PLANKAART LBSP 2023

- Het stimuleren van andere vormen van mobiliteit dan de auto. Het faciliteren van het fietsgebruik en het verbeteren van de bereikbaarheid van het meest westelijk gelegen deel van het LBSP, ook wel het vraagstuk van 'the last mile' genoemd zijn speerpunten.
- Verbeteren van de doorstroming in en rond het LBSP. De knelpunten in de doorstroming in en rond het gebied worden opgepakt bij de aanleg van de Hartlijn.

6. community building

De laatste, maar wellicht tegelijkertijd één van de belangrijkste kenmerken van een goed functionerend Innovation District is een florerende community. De Stichting LBSP ontwikkelt initiatieven, programma's en activiteiten om de toegang tot kennis, talent, kapitaal, innovatie en de markt te faciliteren. Ook in fysieke zin kan worden vormgegeven aan de community. Gedacht wordt aan een LBSP-house genoemd, een soort faculty club voor het gebied. Ook zou het beeldmerk van het LBSP op veel meer plekken zichtbaar kunnen zijn. Daarnaast is placemaking een beproefd middel voor geplande en spontane ontmoetingen. Tenslotte is het goed denkbaar dat juist een geheel ander thema of onderwerp straks een bindmiddel zal blijken te zijn in de community. Denk aan een sports-track door het gebied, wat ook goed te verbinden is met het thema gezondheid. Aan biodiversiteit die een (nog) prominentere plek krijgt in de gebiedsontwikkeling, bijvoorbeeld door natuurwandelingen met de LBSP-natuurgids. Hetzelfde geldt voor kunst (in de openbare ruimte). Te denken valt aan een LBSP-kunstcollectie die gerelateerd is aan de betekenis van het LBSP. Iets wat wellicht niet direct met het gebied zelf te maken heeft maar het gebied bekendheid geeft en de LBSP-community trots maakt!

Randvoorwaarden

- Milieuaspecten geen beperking voor de woningbouw

Uitgangspunten

- Functies versterken elkaar
- Samenhangende beeldkwaliteit
- Wonen en werken sluiten op elkaar aan

Ambities

- Bevorderen van synergie door gedeelde voorzieningen
- De haven vormt één van de brandpunten van het Innovation District

VIJF AMBITIES

Zoals gesteld vormt de ontwikkeling van woningbouw in Nieuw-Rhijngeest Zuid het sluitstuk van een veel grotere (regionale) ontwikkeling waarin verschillende functies, landschap, infrastructuur en bebouwing met elkaar in balans worden gebracht. De woningbouw vormt een autonome ontwikkeling die zich goed rekenschap geeft van de bijzondere positie waarin het zich bevindt. De invulling zal zich daarom moeten tonen als een alleskunner. Het vraagt om zorgvuldige afwegingen en heldere keuzes.

Daarvoor zijn vijf ambities geformuleerd. Denklijnen waarlangs zowel de integratie met de omgeving worden geformuleerd als de bijzondere eigenschappen van de ontwikkeling zelf tot hun recht komen:

- Groenstedelijk wonen
- Natuurlijk en groen
- Prioriteit voor voetganger en fietser
- Balans in bouwhoogtes
- Een duurzame inrichting



ONTMOETEN EN VERBLIJVEN IN DE OPENBARE RUIMTE



CAMPUSVORMING



VERSCHILLENDE VORMEN VAN GROENSTEDELIJK WONEN

GROENSTEDELIJK WONEN

Oegstgeest is een gemeente met een groene uitstraling. De beplanting van landgoederen, ruime voortuinen en lanen bepalen het beeld van de gemeente. Straten zijn speels bebouwd met een mix van verschillende bebouwingstypen kort op elkaar. In Nieuw-Rhijnegeest Zuid zullen principes van variatie in de bebouwing en de groene omgeving worden gehanteerd. Het wordt daardoor een onderdeel van Oegstgeest en krijgt tegelijkertijd een bepaalde mate van stedelijkheid en openbaarheid die passen is bij het Innovation District LBSP. Er moet een vorm gevonden worden waarop functies elkaar versterken en de ruimte tussen de gebouwen een publiek karakter heeft. Ruimtelijke oplossingen waardoor werknemers zich er thuis voelen en het tegelijk goed wonen is in Nieuw-Rhijnegeest Zuid.

Maximaal 500 woningen zullen op de drie percelen worden gerealiseerd waarvan een kwart sociale woningen. Meerdere woningtypen kunnen hier een plek krijgen; gezinswoningen in allerlei soorten en maten, appartementen, woon-werkwoningen en studio's. Sommige bewoners zijn verbonden met het Bio Science Park of de universiteit, anderen zullen er wonen gewoon omdat het een fijne plek is. De mix van woningtypes en gebruikers draagt bij aan het open karakter van het gebied en de gewenste aansluiting op de omgeving. Zowel de eengezinswoningen als de appartementen liggen daarbij zoveel in het groen. De woningen zijn gericht op de omgeving (straat, groen of water) waarmee ze de kwaliteiten benutten en de groene ruimtes verlevendigen. De woningen in de Parkzoom zijn ruimer opzet en liggen geheel in het groen. De opzet van de verkaveling langs de Binnenrijn is compacter en sluit aan op Rhijnhoeve dat direct langs de Oude Rijn ligt.

Wanneer deze complexe vraagstelling gecombineerd wordt met de specifieke eigenschappen van de locatie tekent zich een opzet af waarbij de Parkzoom de groene overgang vormt tussen de Limes en Park Landskroon. Een eigentijds landgoed waar woningbouw en groene cultivering hand in hand gaan en die een parel vormt aan de ketting die langs de Wassenaarseweg in Leiden al is ingezet met landbouwpercelen, maneges, kasteel Endegeest en het Bos van Bosman. Route door het gebied kunnen aansluiten op het park.

De Binnenrijnoever zou juist wat stedelijker kunnen zijn. Met kadebebouwing, groene hoven en stegen. Een meer compacte vorm van groenstedelijk wonen waar de sloepenhaven als ruimtelijke en programmatische uitzondering excelleert als middelpunt van het wonen en als publieke plek voor ontmoeting in het Innovation District LBSP. De bebouwing in de Parkrand aan de noordzijde en die van de Binnenrijnoever aan de westzijde maken beide op hun manier de overgang tussen verschillende ruimtelijke ontwikkelingen.

Randvoorwaarden

- Maximaal 500 woningen
- Ruimte voor 2.500m² voorzieningen
- Een haven voor ca. 60 sloepen

Uitgangspunten

- Openbaarheid
- Woongebieden zijn als eenheid herkenbaar (identiteit)
- Mix van woningtypes versterkt elkaar
- Beeldkwaliteit stuurt op eenheid in verscheidenheid

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



referenties Binnenrijnoever



referenties Parkzoom



ECOLOGISCHE VERBINDINGEN GEMAAKT DOOR NIEUW-RHIJNGEEST ZUID



WONEN IN EEN GROEN LANDSCHAP

NATUURLIJK EN GROEN

LBSP is van zichzelf groen ingericht. Meer dan de helft van het Innovation District blijft onbebouwd en een groot deel daarvan wordt groene ruimte. Daarnaast zijn er grote landschappelijke eenheden, ook in Nieuw-Rhijnegeest Zuid. Ten eerste is er de Oude Rijn, de oudste landschappelijke structuur van het gebied, met parallel daaraan straks de Binnenrijn. Het is een ordenend element in de regio en in deze ontwikkeling in het bijzonder. Behalve als waterbinding, is ook een recreatieve route parallel aan de Oude Rijn in de plannen opgenomen. Daarnaast is er de landgoederenzone. De landgoederenzone, die voorheen stopte ten oosten van de A44, is verlengd richting de Oude Rijn met de aanleg van Park Landskroon. Het geeft groene ruimte in de ontwikkeling van Nieuw Rhijnegeest en vormt hier een centraal gelegen park. Een derde landschappelijk element tenslotte is de (verlengde) Wassenaarseweg. Deze sterke oost-weststructuur met, in het Leidse deel, volwassen bomen (Canadese Populieren) is in de jaren '60 van de vorige eeuw aangelegd als nieuwe ordening over de bestaande diagonale structuur van afwateringssloten. Inmiddels is het een herkenbaar en ook ecologisch gezien belangrijk element waarbij een aanzet gemaakt is om op termijn de Populieren te vervangen door Eiken. Recentelijk is deze structuur met de aanplant van jonge Eiken in de bermen van de Limes doorgetrokken in Nieuw-Rhijnegeest. Passend bij het beeld van Wassenaarseweg is het doortrekken van inheemse kruidenvegetatie onder de bomen. Zo worden ook ecologische verbindingen gemaakt door Nieuw-Rhijnegeest Zuid heen. Sowieso is de visie langs de waterkanten en langs de doorgaande wegen nadruk te leggen op het creëren van biodiversiteit en ecologische verbindingen, als groen robuust kader. Al deze landschappelijke eenheden bieden een aantrekkelijk houvast voor de toekomstige woningbouw. Het landschap geeft de mogelijkheid tot een natuurlijke inbedding van woningen. Binnen de percelen zal rondom de woningen meer groene ruimte gemaakt worden die multifunctioneel is voor diverse functies, onder andere verblijven, sporten en mogelijk voedsel kweken. Groen en biodiversiteit als een prachtig startkapitaal waarop kan worden voortgeborduurd.

Randvoorwaarden

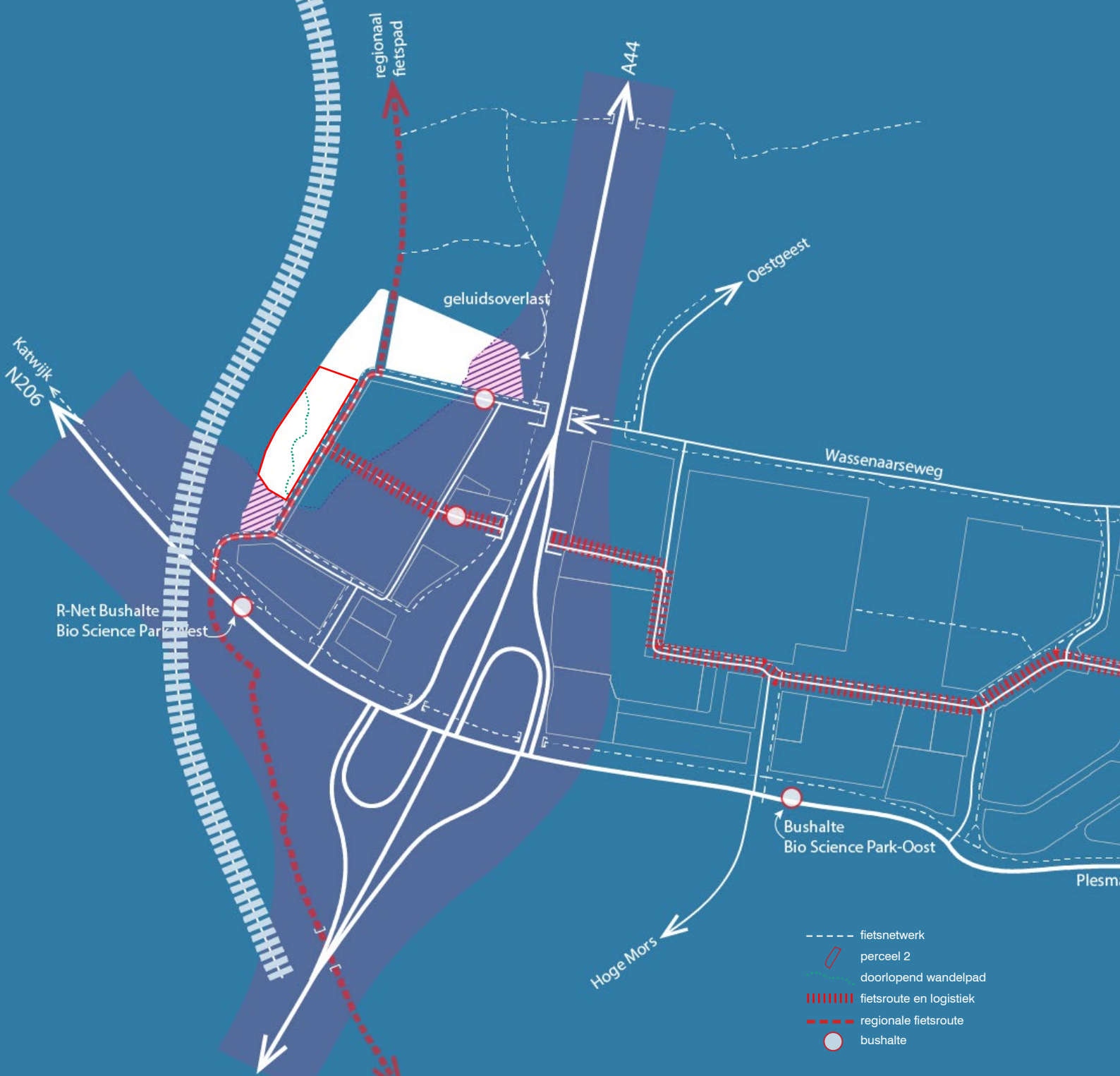
- De Binnenrijn is 15 meter breed ten zuiden van de sloepenhaven en 12m breed ten noorden van de sloepenhaven
- De buitenruimte rond de beoogde sloepenhaven en (minimaal) 3 spots langs de oostelijke waterkant zullen als publieke ruimte worden ingericht. Gestreefd wordt naar circa 40% publieke ruimte aan de oevers van de Binnenrijn
- Over de Binnenrijn worden doorvaarbare bruggen gerealiseerd met een doorvaarbreedte van minimaal 8 meter en een doorvaarhoogte van minimaal 1,60m met een streefhoogte van 1,80 m (noordelijke brug) resp. een doorvaarhoogte van 1,80m (zuidelijke brug)
- Water realiseren conform eisen hoogheemraadschap voor de waterbalans in het woongebied
- De haven heeft een oppervlakte van minimaal 3.000m²

Uitgangspunten

- Behoud van landschappelijke eenheden
- Verbinding leggen over de A44 heen
- Groen en water dragen bij aan de identiteit van het gebied

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



ROUTES EN VERBINDINGEN

Voor verkeer en vervoer is in Oegstgeest het Mobiliteitsplan richtinggevend.

Op het gebied van mobiliteit heeft Oegstgeest de volgende doelstellingen:

- **Verkeersveilig:** niet alleen objectief, maar vooral subjectief; het gevoel dat Oegstgeest een verkeersveilige omgeving is. Dit bereiken we door het principe 'Duurzaam Veilig' te hanteren voor het categoriseren van wegen en een bijpassende vormgeving van het wegennet te realiseren;
- **Bereikbaar:** woon-, werk- en winkellocaties dienen voor (vracht)auto en fiets snel en betrouwbaar zijn te bereiken. De hoofdstructuren voor fiets, auto en bus zijn goed bereikbaar, aantrekkelijk en stromen goed door. Omdat we duurzame mobiliteit belangrijk vinden, is het OV goed toegerust;
- **Leefbaar:** de fiets en de duurzame vervoerwijzen moeten we stimuleren en faciliteren.
- **Met de wijze van bestemmen en de regels zal zoveel mogelijk aangesloten worden bij recente andere bestemmingsplannen in Oegstgeest, zodat een zo uniform mogelijke regeling ontstaat.**

PRIORITEIT VOOR VOETGANGER EN FIETSER

Langs het gebied liggen hoofd verkeersaders 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. Van deze infrastructuur beleeft het gebied zowel de voor- als de nadelen. Een goede bereikbaarheid is een pre, maar de geluidsoverlast en mogelijke congesties op spitsmomenten bieden ook een keerzijde voor de woningbouw.

Over dezelfde N206 ligt de halte van R-Net. Deze zorgt voor een snelle verbinding richting Leiden Centraal aan de ene kant en Katwijk/Noordwijk aan de andere kant. Ook door het gebied zelf gaat een busverbinding. Zowel voor de OV reiziger als de auto bezoeker die in de centrale parkeervoorziening parkeert is het zaak aangename wandelroutes te voorzien die bovendien naadloos aansluiten op de verkaveling van de woningbouw.

Het is de bedoeling dat de omliggende infrastructuur zo min mogelijk binnen Nieuw-Rhijnegeest Zuid ervaren worden. Wat daarbij helpt is dat centrale ligging van Nieuw-Rhijnegeest Zuid maakt dat veel langzaam verkeer routes dwars door of vlak langs het gebied lopen. Een regionaal netwerk van (fiets)paden loopt door het gebied en is ook ordenend voor de interne structuur. De structuur van brede en doorgaande fietspaden kan bijdragen aan het stimuleren van fietsgebruik en dus het beperken van de automobilititeit. 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 alle belangrijke plekken op de campus met elkaar verbindt en uitkomt bij Leiden Centraal. Voordeel van deze en andere routes is dat de woningbouw maximaal profiteert van een centrale ligging. Binnen een kwartier fietsen is bijna de hele regio bereikbaar. Langs alle wegen liggen ruime voetpaden in het groen. Door de Binnenrijnoever wordt bovendien in een wandelpad door het woongebied voorzien zodat een aanvullende route ontstaat met ruimtelijke kwaliteit. Door Parkzoom zou ook een dergelijke verbinding richting Park Landskroon kunnen ontstaan.

Parkeren

Bewonersparkeren wordt opgelost op eigen terrein. Het bezoekersparkeren en het parkeren van een 2e auto gebeurt in de (collectieve) parkeervoorzieningen in het middengebied van de bedrijven. Voor de laagbouw geldt dat het bewoners parkeren in alle gevallen grotendeels op eigen kavel wordt opgelost.

Randvoorwaarden

- Behoud van fietsverbindingen
- Bezoekersparkeren buiten de woongebieden
- Veilige woon- en werkomgeving

Uitgangspunten

- Mobiliteitsconcepten ontwikkelen voor de woningbouw
- Verbeteren kwaliteit wandelpaden/routes
- Aansluiting op de Hartlijn
- Toevoegen van voetgangersverbindingen ook langs het water
- Parkeren zoveel mogelijk uit het zicht (inpandig of landschappelijk oplossen)
- Toegankelijkheid van grote groengebieden optimaliseren. Door perceel 2 zal een doorlopend wandelpad van circa 2 - 3 meter breed zoveel mogelijk in het groen en/of water worden aangelegd.

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



HOOG EN LAAG VERSTERKEN ELKAAR

BALANS IN BOUWHOOGTES

De hoogte van de woningbouw is gemaximeerd, zodat deze niet hoger is dan een oplopend hoogteplafond van 20m aan de noordzijde (langs Park Landskroon) tot 40m richting de N206. In de praktijk zal het erop neerkomen dat er een afwisseling tussen hogere en lagere woonbebouwing ontstaat. Deze wisselwerking levert meerdere voordelen op:

- Hoogteverschillen dragen bij aan variatie in woningtypen. Variatie draag op haar beurt weer bij aan openheid en openbaarheid, een pre voor de gewenste campusvorming;
- Bouwen in de hoogte levert ruimtewinst op in het terrein waardoor deze groener en opener kan worden;
- Hogere gebouwen kunnen de overgang maken naar de omgeving waar deze groter en grover is (bedrijfskavels, N206);
- Hogere gebouwen als uitzondering kunnen bijdragen aan herkenning en oriëntatie in het gebied;
- Bepaalde plekken lenen zich minder goed voor laagbouw.

Naast de voordelen zijn er ook mogelijke nadelen aan te wijzen van hogere gebouwen, bijvoorbeeld parkeeroverlast, schaduwwerking of andere verstoringen op het verblijfsklimaat. Om deze redenen zal goed bekeken worden hoe hogere woongebouwen worden ingepast en deze een meerwaarde voor het gebied opleveren. Zo kan een hoger gebouw onderdeel zijn van een ensemble van volumes. Door een combinatie van hoog en laag kan er een speelse omgeving ontstaan waarbij eventuele hinder van schaduw of wind op de schaal van het complex wordt opgelost.

De afwisseling van hoog en laag is een oefening in evenwicht. Eén van de middelen die ingezet kan worden om de tegenstrijdige ruimtelijke en programmatische eigenschappen van de opgave met elkaar te verzoenen.

Randvoorwaarden

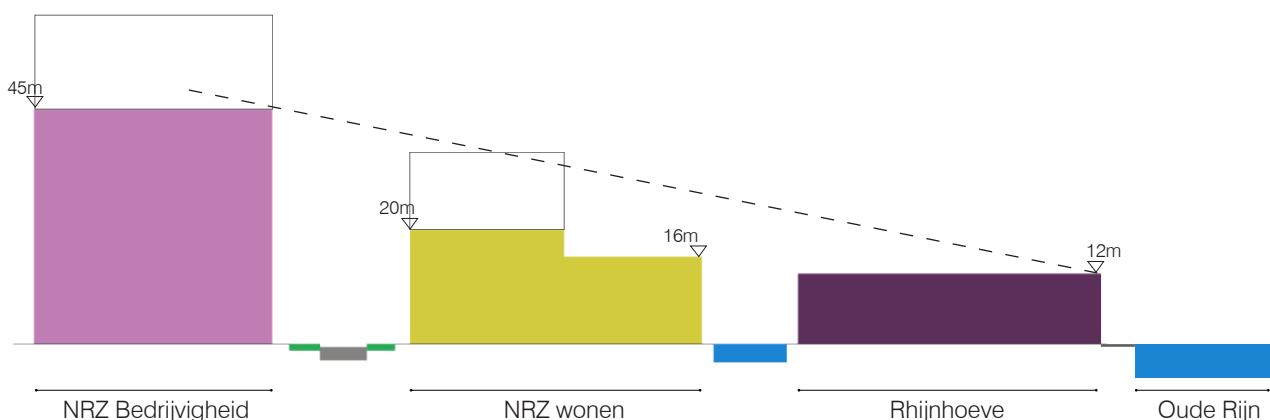
- Hoogtebegrenzing conform Bestemmingsplan

Uitgangspunten

- Variatie in hoogte
- Beperking van de blokmaten
- Gebouwen dragen bij aan een aantrekkelijk microklimaat
- Bouwhoogtes dragen bij aan een overgang tussen bedrijfsbebouwing en Rhijnhoeve

Ambities

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



OVERGANG VAN MAXIMALE BOUWHOOGTES

DUURZAME INRICHTING

Met betrekking tot de groene en duurzame inrichting sluit de woningbouw Nieuw-Rhijnegeest Zuid aan bij de ambities van Oegstgeest aan de Rijn. Duurzaamheid is verweven in alle planonderdelen en keuzes die gemaakt worden. Uiteindelijk resulterend in een prettige omgeving waarin sociale samenhang tot stand komt en het vooral goed wonen is. Stedenbouwkundig betekent dit dat de planvorming rekening houdt met de cultuurhistorie van de plek maar ook met mogelijke toekomstige ontwikkelingen. Het garandeert een veilige en gezonde woon- en werkomgeving, het vermindert de milieudruk, en draagt bij aan een hoge ruimtelijke kwaliteit. Hierna wordt een aantal aspecten benoemd met als doel inzicht te geven in de breedte van dit (container)begrip en hoe hier bij de woningbouw Nieuw-Rhijnegeest Zuid mee om wordt gegaan.

Energie (opwekken en besparen): De openheid van de huidige omgeving maakt het zeer voor de hand liggend om gebruik te maken van zonne-energie. Bij de uitwerking van de plannen zal zoveel mogelijk rekening worden gehouden met zongerichte verkaveling en de dak- en kapvorm om de ligging op de zon ten behoeve van de plaatsing van zonnepanelen gunstig te beïnvloeden. Windenergie is voor deze locatie niet relevant. 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.

In het ambitiedocument 'De toekomst is nu; duurzaam Oegstgeest' zijn de gemeentelijke ambities op het gebied van duurzaamheid benoemd. Ingezet wordt op:

- *energieneutraal in 2050*
- *vanaf 2020 werkt Oegstgeest klimaatbestendig en vanaf 2050 is Oegstgeest een klimaatbestendig dorp en voldoende waterrobuust*
- *een economie nastreven waarbij beschikbare grondstoffen zo lang mogelijk in de keten blijven en reststromen zo hoogwaardig mogelijk worden hergebruikt*

Milieuprestatie: Ten aanzien van energiezuinig bouwen met een lage milieubelasting staan er in het bouwbesluit richtlijnen (EPC-norm) opgenomen. Universiteit Leiden heeft duurzaamheid hoog in het vaandel en zal bij de selectie van ontwikkelende partijen een beschrijving van de milieumissie opnemen. Het spreekt voor zich dat dit gebied één van de koplopers op dit vlak kan worden.

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 afval worden ingepast.

Mobiliteit: Verminderen autogebruik, stimuleren van het fietsgebruik zijn goede ambities, die moeten worden gedragen door de toekomstige bewoners. In het Bestemmingplan zijn de parkeernormen gegeven. Aanvullend worden er verbeterde afspraken gemaakt met de gemeente hoe om te gaan met het parkeren in de woongebieden. Ook kan als extra kwaliteit in de uitwerking van de bouwplannen het gebruik van deelauto's worden opgenomen.

Ecologie (diversiteit, beheer, nestgelegenheden): Voor het Leidse deel van het LBSP heeft Universiteit Leiden tezamen met de gemeente 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 zal worden geput.: Biodivers Leiden Bio Science Park. Op basis hiervan is door de universiteit de brochure "Bouw met ons mee aan een natuurinclusief Bio Science Park" opgesteld (januari 2020). Dit is een uitnodiging aan alle partijen in het LBSP om hun steentje bij te dragen aan biodiversiteit. Aan de hand van maatregelen en voorbeelden worden de mogelijkheden voor gebouwen en buitenruimte geïllustreerd.

Natuurinclusief bouwen: wenselijkheid groene daken. Met groene daken is het de bedoeling om aan te sluiten aan kruidenvegetaties die in het gebied (langs de bermen en op park Landskroon) aanwezig zijn om ecologische samenhang te versterken. Het vergroenen van gevels wordt gestimuleerd in de vorm van bio-receptieve materialen die natuurlijk aangroei door mossen mogelijk maakt en in de vorm van klimplanten in de volle grond.

Microklimaat: Duurzaamheid is zeker ook een wijk bouwen die op allerlei manieren en op alle momenten goed aanvoelt, en die de tand des tijds enigszins kan doorstaan. welbevinden betekent dat aspecten als hittestress, wateroverlast en bestrijding van droogte integraal deel uitmaken van de ontwerp-opgave. Maatregelen op het gebied van het thermisch buitenklimaat zijn het beperken van verharding (toepassing halfverharding, infiltratietechnieken) en het inpassen van waterberging (om zomerse droogte tegen te gaan). Let daarbij op de waterkwaliteit (natuurvriendelijke oevers), bodemgesteldheid, voorkomen van licht- en windhinder. Speciale aandacht wordt gevraagd op het ontwerpen op de zon oriëntatie en hoe bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte optimaal de mogelijkheden benut van bezonning en beschaduwing.

Randvoorwaarden

- Robuuste waterstructuur: behoud watergangen, piekopvang, droogte, flexibel peilbeheer
- Behoud en versterking groennetwerk: CO2-opname groen
- Goede verbindingen met openbaar vervoer
- Binnen deze percelen wordt minimaal 600m2 oppervlaktewater gerealiseerd.

Uitgangspunten

- Duurzame mobiliteit: deelauto's en laadpalen elektrische auto's stimuleren, fietsverbindingen, beperken automobiliteit
- Sociale duurzaamheid (gezamenlijke functies, ontmoetingsplekken)
- Clusteren en compact houden bebouwing en bestrating
- Circulair: kringloop, Hergebruik waar het kan: materialen en gebouwen
- Energie - Energie opwekken: warmte koude opslag, zonnepanelen op gebouwen

Ambities

- Groene daken
- Zo min mogelijk verharding en zoveel mogelijk groen en water
- Ecosystemen beschermen of versterken: voor dieren gebieden verbinden, bomen behouden, biodiversiteit
- Ecologisch bouwen, ecologisch samenleven (kleine footprint)
- Nieuwbouw energieneutraal
- Inpassing van cultuurhistorie in de planvorming (Limes)

SAMENVATTING VIJF AMBITIES

Dit Ambitiedocument is een middel om te komen tot het beste woonmilieu in Nieuw-Rhijnegeest Zuid. Inschrijvers zullen zich vergewissen van de genoemde randvoorwaarden en uitgangspunten. Deze zullen in de inschrijvingen herleidbaar opgenomen te worden. Het onderscheid tussen de verschillende plannen zal gemeten worden in de mate waarin de inschrijvers de geformuleerde ambities waarweten te maken. Kort gezegd, een inschrijving scoort beter naarmate het beter en/of meer voldoet aan de ambities in dit document.

Op hoofdlijnen komen deze ambities neer op een woonmilieu dat zowel past bij het nieuwe wonen aan de Oude Rijn en een bijdrage levert aan het hoogwaardige kennismilieu van het LBSP:

- Realiseren van een openbaar en toegankelijk woonmilieu
- Bebouwing maakt ruimte
- Bevorderen van synergie door gedeelde voorzieningen
- De haven vormt één van de brandpunten van het Innovation District

Meer in detail zijn deze ambities te scharen onder de vijf denklijnen waarlangs zowel de integratie met de omgeving worden geformuleerd als de bijzondere eigenschappen van de ontwikkeling zelf tot hun recht komen: groenstedelijk wonen, natuur en groen zijn overal, de voetganger en fietser gaan boven de auto, balans in bouwhoogtes en een duurzame inrichting.

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 omgevingen 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
- Zo min mogelijk verharding en zoveel mogelijk groen en water
- Ecosystemen beschermen of versterken: voor dieren gebieden verbinden, bomen behouden, biodiversiteit
- Ecologisch bouwen, ecologisch samenleven (kleine footprint)
- Nieuwbouw energieneutraal
- Inpassing van cultuurhistorie in de planvorming (Limes)

Bijlagen

- Bestemmingplan Wonen
- Strategisch Masterplan Knoop Leiden West
- Beeldkwaliteitsplan versie 9 december 2020
- Ambitiekaart en profielen
- Milieuzonering
- Geluid
- Parkeernorm
- Terrein
- Waterbalans
- Referenties

BESTEMMINGSPLAN WONEN

De ruimtelijke kaders

De toekomstige ontwikkeling van Nieuw-Rhijnegeest Zuid volgt verder 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.

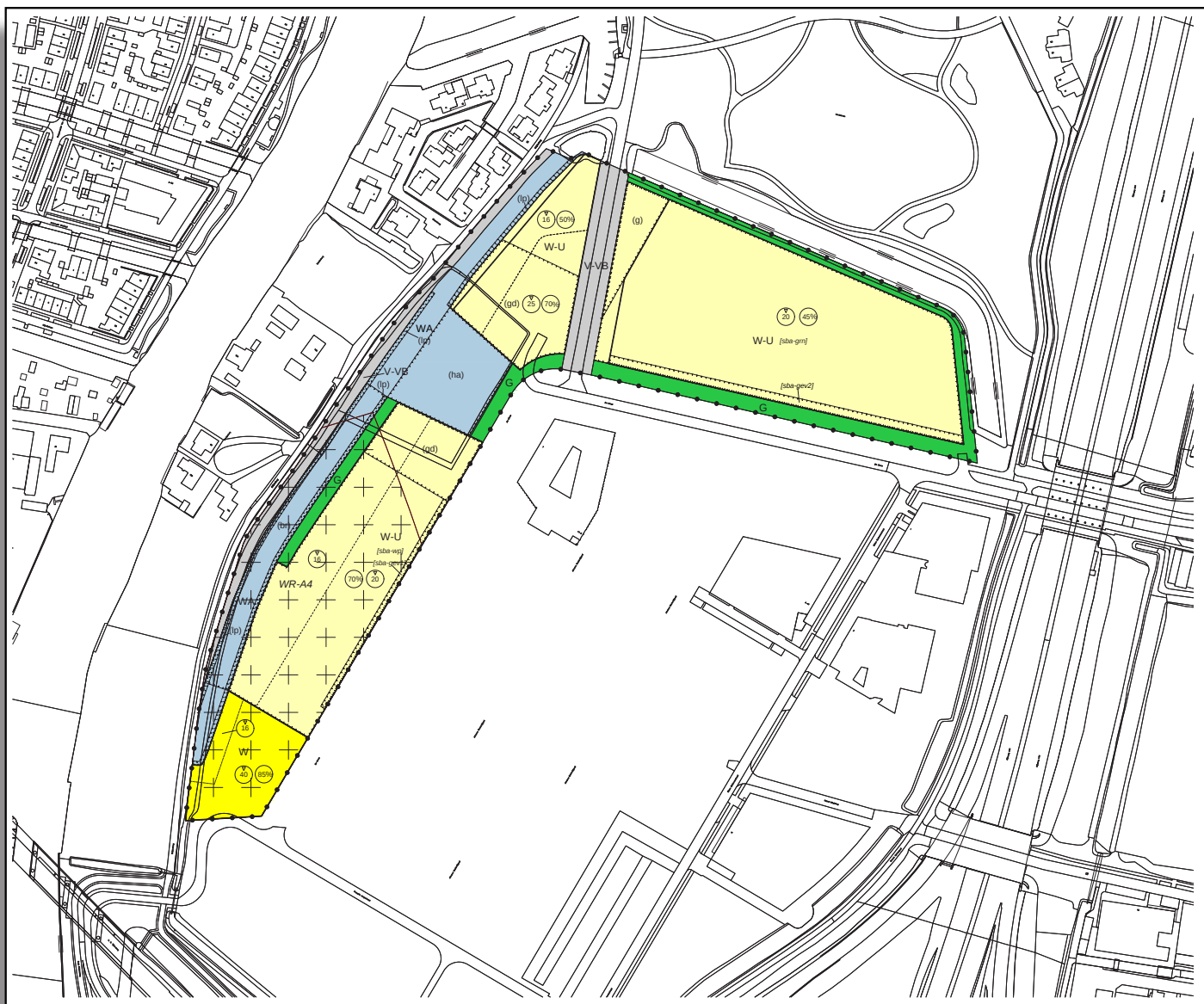
Vigerend bestemmingsplan

Het Bestemmingsplan Wonen is vastgesteld op 28 april 2022 en onherroepelijk geworden op 15 maart 2023. Hierin zijn (na uitwerking) woningen, tuinen en erven, horeca, dienstverlening, maatschappelijke doeleinden, ligplaatsen voor boten en bijbehorende voorzieningen (zoals water, groen, wegen, parkeren, nutsvoorzieningen) toegestaan.

Naast woningbouw is er ruimte voor 2.500m² voorzieningen. Dit betreft horeca, maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening en haven gerelateerde voorzieningen (bijvoorbeeld havenmeester, klein winkeltje, toiletvoorzieningen).

Per functie gelden hierbij de volgende maximale oppervlakten:

- 1.500 m² horeca
- 500 m² dienstverlening
- 1.000m² maatschappelijke voorzieningen
- 500 m² haven gerelateerde voorzieningen
- 200 m² detailhandel



Plangebied	Grens plangebied
Bestemmingen enkelbestemmingen	
G	Groen
V-V/B	Verkeer - Verbijfsgebied
WA	Water
W	Wonen
W-U	Wonen - Uit te werken
dubbelbestemmingen	
W-A	Waarde - Archeologie 4
Aanduidingen	
Funcieaanduidingen	
grens funcieaanduiding	
(br)	brug
(gr)	gemengd
(g)	groen
(ha)	haven
(lp)	ligplaats
Bouwwakken	
bouwvlak	bouwvlak
Bouwaanduidingen	
grens bouwaanduiding	
[sba-gev1]	specifieke bouwaanduiding - gevelzone 1
[sba-gev2]	specifieke bouwaanduiding - gevelzone 2
[sba-grn]	specifieke bouwaanduiding - groen
[sba-wel]	specifieke bouwaanduiding - wandelpad
Maatvoeringen	
grens maatvoering	
(br)	maximum bebouwingspercentage (%)
(h)	maximum bouwhoogte (m)
Verklaring	

STRATEGISCH MASTERPLAN

KNOOP LEIDEN WEST

In 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 gebied rond de knoop van A44 en de N206 (Knoop Leiden West). Dit mede naar aanleiding van het Streekplan Zuid-Holland West uit 2003 waarin het gebied is aangewezen als bovenregionale knoop. Het Strategisch Masterplan (SMP) Knoop Leiden West 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 Zuid-Holland) 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. In het SMP is bepaald dat er niet uitsluitend hoogwaardige bedrijvigheid, maar ook woningbouw op deze locatie kan worden gerealiseerd. Het SMP vormt een belangrijke basis en aanleiding voor dit bestemmingsplan. De in het SMP genoemde ambities wijken namelijk af van de eerdere ambities die waren voorzien in het bestemmingsplan Rijnfront. Dit bestemmingsplan ging uitsluitend uit van hoogwaardige bedrijvigheid. Dit in tegenstelling tot de wens om in het plangebied ook woningbouw mogelijk te maken, met als doel een meer gemengd gebied te krijgen.

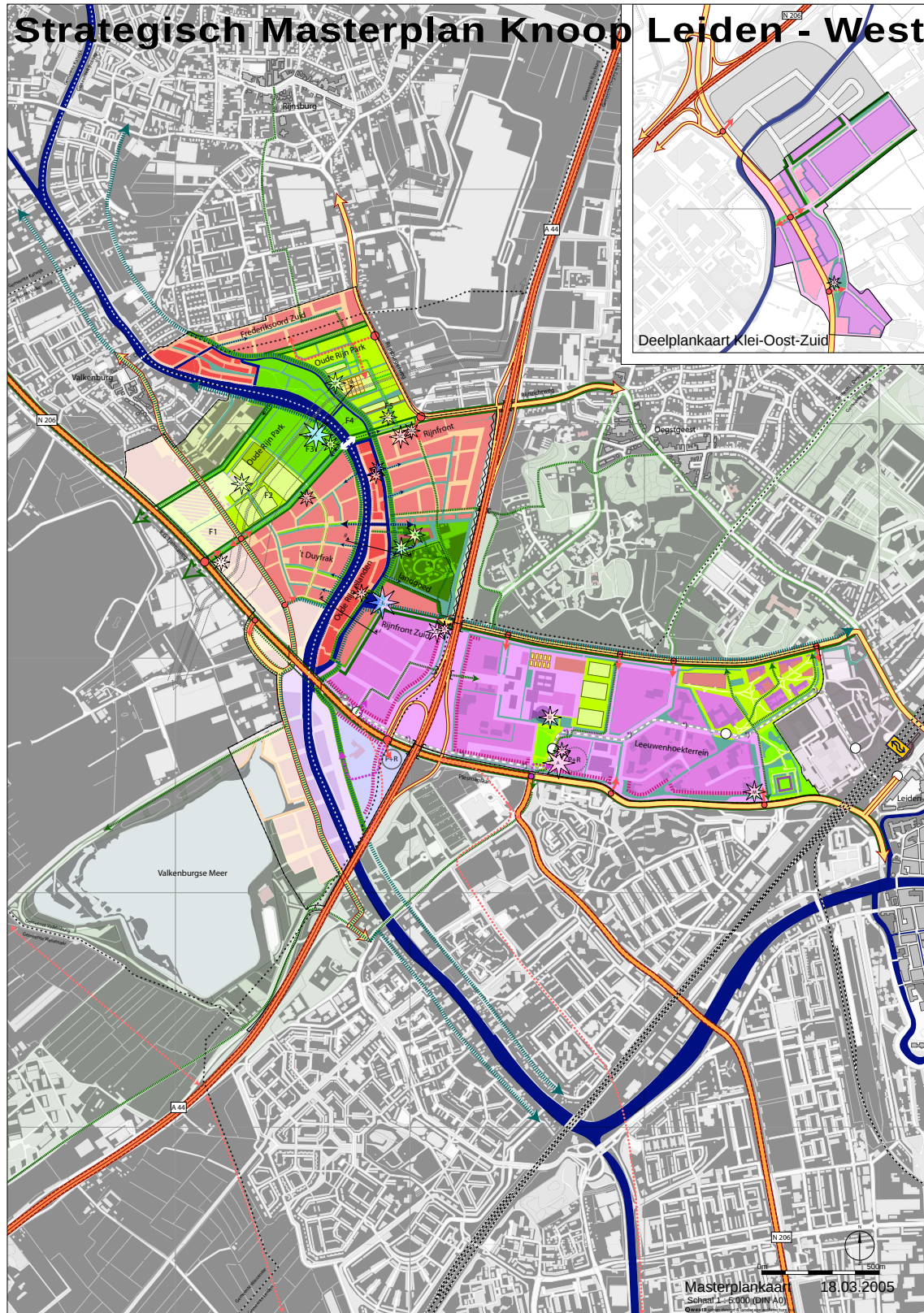
Stedenbouwkundig Masterplan Nieuw-Rhijnegeest Zuid (2008)

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

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 (Rijnlandroute). 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 (de verlengde Wassenaarseweg) afbuigt naar het zuiden wordt aan de Binnenrijn een kleine recreatiehaven gegraven, die het einde van de weg en een middelpunt in Nieuw-Rhijnegeest markeert. De landschappelijke randen aan de noord- en westzijde lenen zich bij uitstek voor woningbouw. Deze is 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.

De ontwikkeling voor de woningbouw 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, IFF, Avery Dennison en Galapagos zijn inmiddels gerealiseerd.

Strategisch Masterplan Knoop Leiden - West



BEELDKWALITEITSPLAN

VERSIE 9 DECEMBER 2020

Het Beeldkwaliteitsplan geeft, binnen de kaders van het stedenbouwkundig plan het ambitieniveau weer van de bebouwing op de uitgeefbare gronden, waaronder woningbouw en de inrichting van de openbare ruimte.

Het uitgangspunt daarbij is dat Nieuw-Rhijnegeest Zuid een aantrekkelijk en groen-stedelijk gebied wordt. Het eindbeeld is een, ook van buitenaf gezien, samenhangend gebied dat de schakel vormt tussen een woongebied (Oegstgeest aan de Rijn) en een campus-bedrijvenpark (Bio Science Park).

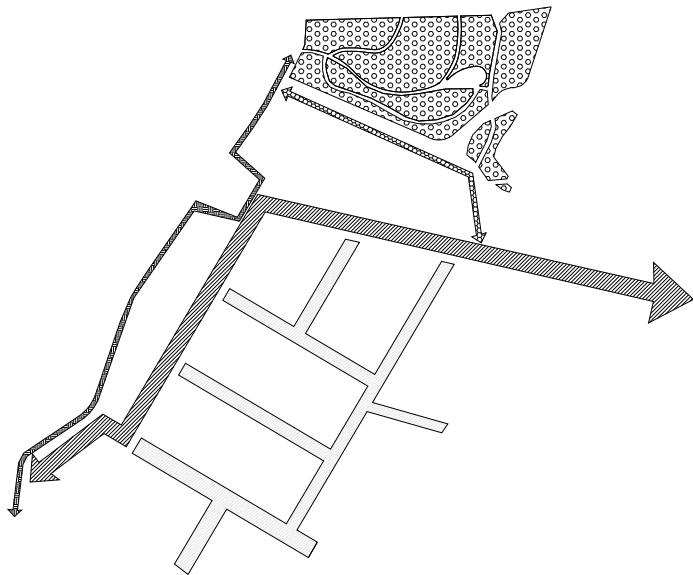
Groen en rood gaan hand in hand

De openbare ruimte en de bebouwing worden in samenhang ontwikkeld. Ze horen bij elkaar. Het eindbeeld ligt niet vast, omdat deze zal worden ingevuld door verschillende partijen. Toch kunnen veel zekerheden worden ingebouwd door de buitenruimte te ordenen en te sturen op heldere principes voor de bebouwing. Samen dragen ze bij aan het bereiken van de gewenste beeldkwaliteit. Door hun verschil in benadering worden de uitgangspunten voor de buitenruimte en de bebouwing hierna apart benoemd. Het stevige groen-blauwe raamwerk van de openbare ruimte geeft structuur en biedt context voor de toekomstige bebouwing. Het raamwerk bestaat uit de grote landschappelijke elementen (Binnenrijn,

Wassenaarseweg en Park Landskroon), aangevuld met straten, sloepenhaven, oevers en groene ruimtes binnen het plangebied. Consequent zal uitvoering moeten worden gegeven aan de openbare ruimte om het gebied te structureren. De profielen hebben een overwegend groen, open en waterrijk karakter. Wegen en paden liggen in het gras en zorgen voor aansluitingen op de grotere omgeving.

De bebouwing daarentegen is compact, helder afgezet ten opzichte van de openbare ruimte. De strook woningbouw langs de Binnenrijn zal aan de straatzijde in het algemeen aan een (onderbroken) rooilijn worden gebouwd; er komt een duidelijk straatbeeld tot stand. Voortuinen dragen bij aan het groene karakter van het gebied. Op de straathoeken hebben de gebouwen een duidelijke hoekoriëntatie met twee voorkanten. Dit principe van meervoudige oriëntatie geldt eveneens voor panden die hoger zijn dan naastgelegen panden en voor vrijstaande gebouwen in het groen.

De woningen aan de noordzijde van het plangebied zullen een vrijere opzet krijgen. Achterliggend idee is dat dit woongebied een verlengde is van Park Landskroon. Een parkachtige omgeving met vrijstaande gebouwen maakt het mogelijk door het gebied te wandelen en het achterliggende park te ervaren. Om deze kwaliteit van groene stedelijkheid te bereiken wordt een onderscheid gemaakt in drie aspecten: de kwaliteit van de buitenruimte, van de gebouwen en van de overgang tussen buitenruimte en gebouwen.



1. De kwaliteit van de buitenruimte

Aan de buitenruimte wordt veel aandacht besteed. Straatprofielen zijn groen en ruim en het aantal parkeerplaatsen op de openbare weg is tot het minimum beperkt. Belangrijk uitgangspunt is dat de buitenruimte opgeruimd oogt. Nutsvoorzieningen, fietsenstallingen, vuilcontainers, etc. zullen achter de rooilijn of in de gebouwen wordt opgelost. Naast de straten zijn er grotere verblijfs- en woonomgevingen. Parkachtige structuren en waterkanten waar hoogwaardig wonen en goede omgevingskwaliteiten elkaar versterken.

Straten, waterkanten, haven en parkomgevingen vormen een afwisselend geheel waarin meerdere functies en kwaliteiten worden ondergebracht en met elkaar in verbinding staan. De buitenruimte van Nieuw-Rhijngest Zuid kan daarmee gekarakteriseerd worden in twee werkwoorden: verbinden en verblijven.

Verbinden

Het autoverkeer krijgt een minimale hoeveelheid verharding. De infrastructuur is overzichtelijk, met heldere en compacte kruisingen en daarnaast zoveel mogelijk een integratie van de verschillende

verkeersstromen. Wegen en paden liggen consequent in het groen en zorgen voor aansluitingen op de omgeving. Diverse zichtlijnen zijn in het plan opgenomen en versterken de hoofdstructuur van het plan zoals de verlengde Wassenaarseweg (Limes) richting de haven, Park Landskroon en diverse doorzichten dwars hierop. Markante gebouwen accentueren deze lijnen en vormen zichtpunten vanaf N206 en A44.

Verblijven

Naast het doorgaande karakter van de wegen zijn er plekken waar het verblijven centraal staat. De haven is in Nieuw-Rhijngest Zuid een belangrijk rustmoment. In de aangrenzende bebouwing is plaats voor horeca met terrassen.

Bezonning dient hier het hele jaar zo veel mogelijk geborgd te zijn, passend bij de verblijfskwaliteit. Belangrijk in alle gevallen is dat de openbare ruimte gevrijwaard moet blijven van verrommeling als containers en nutsvoorzieningen. Auto's worden geparkeerd op eigen terrein.

Doorgaande wegen

De Limes krijgt een royaal profiel met bomenrijen en groenstroken om het autoverkeer van fietsers en voetgangers te scheiden. Het hoogteverschil tussen de verschillende stroken wordt tot een minimum beperkt. Dit geeft een meer ruimtelijk effect. Gestreefd wordt naar een wegbeeld en een inrichting die snelheidsbeperkend werkt, zoals verwoord in de stedenbouwkundige visie voor Nieuw-Rhijngest Zuid. Bij dit beeld zijn snelheidsremmers niet wenselijk.

Geïntegreerde parkeervoorzieningen en fietsenstallingen

De parkeervoorzieningen maken integraal deel uit van het stedenbouwkundig plan en de beeldkwaliteit.





Voorkomen wordt dat in Nieuw-Rhijnegeest Zuid de geparkeerde auto's het straatbeeld domineren. Voor het bezoekersparkeren wordt daarvoor gebruik gemaakt van de centrale parkeervoorziening bij de bedrijven. Hier ontstaat efficiënt dubbelgebruik en een optimale ruimtelijke inpassing.

Het bewonersparkeren wordt op eigen terrein gerealiseerd. Dit kan op verschillende manieren worden gerealiseerd.

Basisgedachte is dat geparkeerde auto's het beeld van een groene straat niet mogen verstoren. Gebouwde garages zijn geïntegreerd in het ontwerp van een woning (bijvoorbeeld garages van hoekpanden) of woongebouw. Ook is het mogelijk gebouwde garages achter de woningen te plaatsen. Inritten en opstelplaatsen voor achterliggende garages op eigen terrein moeten minimaal 5m diep zijn (vanaf de voorgevel gerekend). Waar de bebouwingstypes het toestaan, zijn garages diep in de tuin tegen de buurkavel aan gerealiseerd.

In het middengebied met bedrijvigheid wordt collectief parkeren op eigen terrein mogelijk gemaakt. Om éénduidigheid in de openbare ruimte te bereiken wordt

hier hetzelfde materiaal gebruikt als in de openbare ruimte. De parkeervoorziening hier kan bijdragen aan de vraag naar bezoekers parkeren voor de woningen en het haventje. Daarom is een goede koppeling van het parkeerareaal met deze (woon)gebieden gewenst. Eventuele parkeerplaatsen aan de doorgaande wegen en drop off voorzieningen zijn parallel aan de rijrichting ingepast. Parkeervakken worden op de parkeerstrook door simpele tekens aangegeven.

Fietsenstallingen met enige vorm van overkapping of afsluitbaarheid dienen in het integrale ontwerp zijn meegenomen inpandig of anders achter de voorgevellijn.

Parkeren: landschappelijk inpassen en uit het zicht oplossen, hiervoor zijn zeven mogelijkheden:

- Op het eigen erf bij grondgebonden eengezinswoningen;
- Op het eigen perceel, in een ondergrondse garage;
- Op het eigen perceel, in een half verdiepte garage in een bouwblok;
- Op het eigen perceel, op het maaiveld, ingesloten door een bouwblok;

- 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;
- Op eigen perceel, landschappelijk ingepast;
- In de collectieve parkeergarage op het bedrijventerrein.

In de openbare ruimte dient nabij de bestemming op maaiveld te worden voorzien in parkeerplaatsen voor gehandicapten. Deze dienen landschappelijk te worden ingepast.

De parkeercapaciteit voor appartementengebouwen wordt inpandig of uit het zicht, achter de rooilijn opgelost. Alleen de inritten mogen direct vanaf de buitenruimte zichtbaar zijn. Bezoekers kunnen hun auto's parkeren in collectieve parkeervoorzieningen.

Nutsvoorzieningen, afvalcontainers

Het beeld van de openbare ruimte moet vrij zijn van nutsvoorzieningen en afvalcontainers.

Nutsvoorzieningen worden geïntegreerd in de bouwvelden. Ruimten hiervoor worden vormgegeven door de architect die het aangrenzende object ontwerpt. Containers voor (huishoudelijk) afval mogen vanuit de openbare ruimte niet te zien zijn.

Materialen en inrichtingselementen

Om zoveel mogelijk vorm te geven aan de campus worden in de buitenruimte rond de bedrijven en de woningen zoveel mogelijk dezelfde materialen en inrichtingselementen gebruikt. Voor de woongebieden is het mogelijk op aspecten ook een koppeling te maken met de inrichting van Oegstgeest aan de Rijn. Straatmeubilair en overige inrichting van de openbare ruimte zal in nauw overleg met de gemeente en conform de materialenlijst LBSP worden uitgewerkt, welke ten aanzien van onderhoud en beheer hier standaarden voor heeft.

Verlichting

De openbare ruimte moet rust en ruimte uitstralen. Daarom is het van belang dat de verlichting een ondergeschikte rol inneemt. De gekozen armaturen zijn ingetogen van ontwerp en vallen daardoor niet in

het oog. De armaturen zijn conform de Materialenlijst LBSP.

Horeca-inrichting

Binnen de gemengde bestemming is het mogelijk om horeca te plaatsen, aan de noordzijde van de binnenhaven wordt het daarnaast mogelijk gemaakt om een terras te exploiteren gekoppeld aan de horecabestemming. Ook terrassen dienen ingericht te worden via een verantwoorde vorm- en materiaalkeuze. Om die reden worden terrasafscheidings en windschermen enkel toegestaan indien deze haaks op de gevel worden geplaatst en zonder reclame-uitingen of aanduidingen. Dergelijke bouwwerken kunnen als een barrière worden ervaren tussen de openbare ruimte en het terras. Openbare terrassen dragen sterk bij aan de sfeer van het havengebied.

Standplaats

Nabij de haven bestaat de mogelijkheid om een standplaats in te nemen in de openbare ruimte. De inrichting van de standplaats is dusdanig dat als deze standplaats niet wordt gebruikt deze volledig opgaat in de omgeving.

Fietspaden

Nieuw-Rhijngest Zuid heeft een tweetal vrij liggende fietspaden in noord-zuid en twee in oost-westrichting. Samen vormen ze een stelsel dat verbindingen legt naar de omgeving. Hierbij zijn met name de route langs de Limes en de recreatieve route langs de Oude Rijn van regionaal belang. De materialisering sluit aan op het verlengde van genoemde routes buiten het plangebied. Zeer beperkt kunnen in Nieuw-Rhijngest Zuid de fietsers gebruik maken van de rijbaan.

Voetpaden

Voor de voetganger worden wandelpaden in het groen. Voor de voetganger worden wandelpaden in het groen aangelegd, los van de wegen. Dit geeft een goede groenbeleving. Bijkomend voordeel van deze in het landschapsplan geïntegreerde oplossing is dat met

relatief weinig verharding een grote capaciteit wordt gehaald. Op deze manier wordt voorkomen dat een teveel aan verharding buiten de drukke momenten leidt tot een desolate ervaring van de openbare ruimte. De voetpaden worden uitgevoerd met een antracietkleurige tegels. Standaard grijze tegels aan weerszijden van het voetpad geven het pad een meer robuust karakter. Eén en ander is conform de materiaallijst LBSP.

Groen

Door de vele groenstroken in Nieuw-Rhijnegeest Zuid, ontstaat een beeld dat aansluit bij het groene karakter van Oegstgeest. Dit wordt versterkt door de wisselwerking van openbaar groen en de private (voor) tuinen.

De openbare groenstroken zullen voornamelijk uit gras bestaan met om de 15m een boom. Deze groenstroken maken van de straten in Nieuw-Rhijnegeest Zuid laanstructuren.

Voortuinen ontstaan doordat kavelgrenzen en rooilijnen in Nieuw-Rhijnegeest Zuid niet altijd samenvallen. De ruimte tussen gevel en rooilijn wordt ingericht als een tuin. Dat kan een niet begrensde ruimte zijn waardoor een doorlopend groen tapijt van gras, solitaire bomen en heesters ontstaat, of een met een haag of tuinmuur afgescheiden privéruimte.

Ten noorden van de Limes zijn mogelijkheden om te verkavelen in een lossere setting. Hierdoor staan de gebouwen in het groen en ontstaat een parkachtige overgang naar Park Landskroon. De beplanting kan hier gevarieerder zijn en aansluiten op het park.

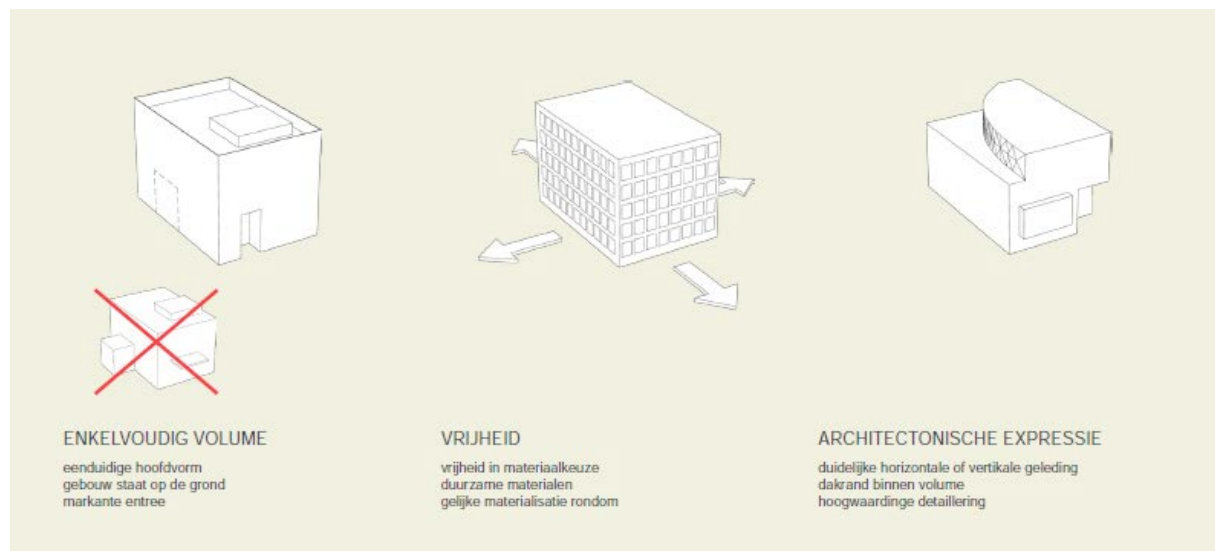
Waterwereld

In Oegstgeest aan de Rijn is de boot een cruciaal onderdeel van de beleving van de omgeving. In Nieuw-Rhijnegeest Zuid is dat niet anders. Het water in

de Binnenrijn zal daarom bevaarbaar zijn. De afmeting van het grootste meest verwachte type boot bepaalt de dimensies van de watergangen. Het meest waarschijnlijke type boten zijn sloepen en open zeilboten met neerklapbare mast (bijvoorbeeld Valken of Jollen). Naast deze boten kan het water worden bevaren met roeiboten en kano's. De doorvaarhoogte van de meeste bruggen bedraagt minimaal 1,80m. Deze hoogte staat ook het onderdoor schaatsen van de brug toe. Op plaatsen waar boten aan kunnen leggen wordt de oever van ringen of bolders voorzien. Bij alle kunstwerken, zo ook de bruggen, is de vormgeving en het oplossen van technische aspecten zoals kabels en leidingen, landhoofden en aansluitingen op de oevers van groot belang voor Nieuw-Rhijnegeest Zuid. Langs de Binnenrijn zal de bebouwing de aanwezigheid van water benutten. Een afwisseling van openbare oevers en gebouwen aan de waterkant zal hier kunnen ontstaan. Aan de zijde van Park Landskroon neemt de bebouwing meer afstand en worden de oevers groen en natuurvriendelijk ingericht. Deze worden van plasbermen met riet voorzien, die als broedplaats en leefruimte voor watervogels, vissen en insecten kunnen dienen.

2. De kwaliteit van de bebouwde omgeving

De structuur van de openbare ruimte in Nieuw-Rhijnegeest Zuid geeft ordening aan de verdeling van het programma. De verdeling tussen bedrijvigheid en beide woongebieden is op die manier tot stand gebracht. De brede groene profielen maken het mogelijk wonen en werken in elkaars nabijheid te realiseren. Dit past bij de wens om het gebied een campus met groen stedelijk karakter te maken; openbaar en afwisselend.





Ook in het woongebied zelf ontstaan verschillende omgevingen binnen het groenblauwe raamwerk van de openbare ruimte. De straten, de waterkanten, de slopenhaven en het groen rond Park Landskroon geven op een verschillende manier kleur aan het gebied en zijn bepalend voor de bebouwingsmogelijkheden en uitstraling van gebouwen.

In het plan ontstaat variatie in hoogte en dichtheid, concentratie van bepaalde functies en het ontwerp van bijzondere plekken. Door de uitzonderingen ook als zodanig te ontwerpen wordt het plan rijker en ontstaat er een afwisselend gebruik van plekken in het grotere geheel.

De bebouwing is veelzijdig en afwisselend. In Nieuw-Rhijnegeest Zuid als geheel komen veel verschillende typologieën voor. Van villa's tot hoofdkantoor en van laboratorium tot appartementengebouw. Deze verscheidenheid wordt gecultiveerd door te streven naar een herkenbaar gezicht voor ieder afzonderlijk gebouw, door per gebouw te kiezen voor een duidelijke hoofdvorm, één beeldbepalend materiaal en een kenmerkende verticale of horizontale geleding. Voor de uitgeefbare gebieden geldt dat een buitencontour is vastgelegd waarbinnen de bebouwing wordt gerealiseerd. Gecombineerd met de maximale bouwhoogte ontstaat een bouwvelop waarbinnen een relatieve vrijheid bestaat voor de verdere invulling. Een maximaal bebouwingspercentage borgt de maximale gebouwfmeting en garandeert in een bepaalde mate de (groene) buitenruimte. De aanpak middels bouwvelden zorgt voor de mogelijkheid relatief flexibel om te gaan met de programmatische invulling en fasering. Anderzijds zorgen de grenzen naar het omringende openbare gebied ervoor dat er een duidelijke overgang is tussen bebouwing en ruimte.

Woningbouw

De woningen in Nieuw-Rhijnegeest Zuid zoeken aansluiting bij de uitgangspunten van Oegstgeest aan de Rijn. Tegelijk maakt de woningbouw een overgang naar de

maat en schaal van de bedrijvigheid. Straten zijn ook in Nieuw-Rhijnegeest Zuid afwisselend bebouwd met een mix van verschillende bebouwingstypen. Aan de westzijde en rondom de haven ontstaat samenhang door woningen te schakelen. Net als in Oegstgeest aan de Rijn wordt hier water als element aan het bestaande repertoire van openbare ruimten toegevoegd. Een singel en een haven sluiten aan op het inmiddels gerealiseerde waterstadsmilieu. Uitgangspunt voor de verkaveling is steeds dat duidelijke entrees aan de openbare weg zullen ontstaan. De gebouwen zijn in het algemeen aan de straat gebouwd; er komt een duidelijk straatbeeld tot stand. Bebouwing aan hoofdontsluiting wordt geplaatst in een voorgevel zone t.b.v. samenhang in bebouwing. Om massaliteit van deze bebouwing te voorkomen en bebouwing te openen naar de omgeving hierachter, hebben gebouwen in deze voorgevelrooilijn een gevel niet langer dan 60 meter en is de voorgevel rooilijn voor maximaal 80% bebouwd. Het wonen in Nieuw Rhijnegeest Zuid voegt kwaliteit en levendigheid toe aan de campus. Net als elders in het Bio-Science Park worden woningen geclusterd landschappelijk ingepast en sluit de woonkwaliteit aan op woongebieden in de directe omgeving. In Nieuw Rhijnegeest Zuid worden de woningen ingebed in een groenblauw raamwerk met een haven als aantrekkelijk middelpunt. Naar de buitenranden (Binnenrijn en Park Landskroon) is de bebouwing lossier van opzet en is de overgang tussen de woningen

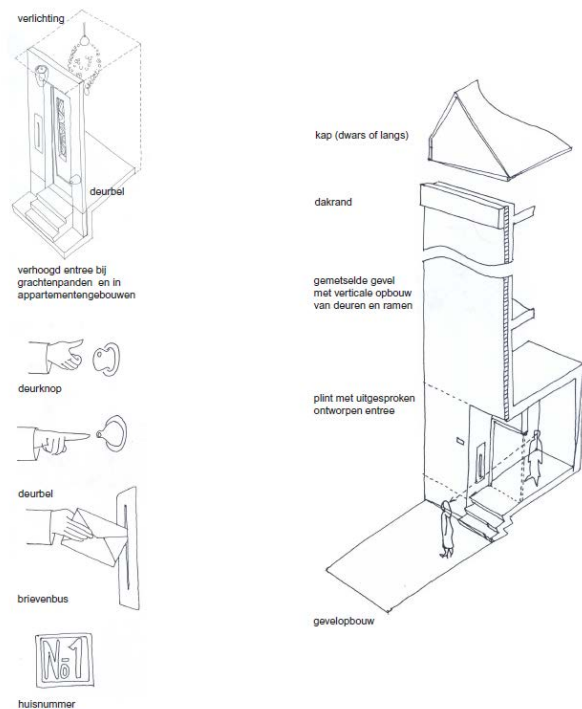


en het landschap heel direct en intens. Aan de zijde waar de woningbouw aansluit op de bedrijfsmatige bebouwing is de bebouwing formeler en gericht op de straat. De woonbebouwing is zo veel mogelijk alzijdig zodat naar alle zijden voorkanten ontstaan en het gebied zoveel mogelijk publiek is en daarmee aansluit op het karakter van de campus. Voor de in het oog springende zijgevels die bij deze sprongen of bij andere openingen ontstaan, geldt in principe dat deze zijn uitgevoerd in gelijkwaardig materiaal als de voor- en achtergevel. Op de straathoeken hebben de gebouwen een duidelijke hoekoriëntatie dan wel twee voorkanten. Dit geldt eveneens voor panden die hoger zijn dan naastgelegen panden.

Aan de noordzijde van het plangebied, richting Park Landskroon, is de bebouwing opener en de omgeving nog groener. Hierdoor ontstaat een parkmilieu wat aansluit bij de campus en bij het naastgelegen groen. De materialen en andere kwalitatieve uitgangspunten voor de bebouwing zijn gelijk aan die aan de westzijde en rond de haven, maar de ruimte tussen de woningen, tussen de blokken en naar de straten is hier groter. Dit vraagt om extra aandacht voor de zijkanten en de hoeken in de bebouwing omdat ook deze zeer zichtbaar zullen zijn. Hierbij geldt dat de woningen alzijdig ontworpen moeten worden en in de vormgeving reageren op de context. In het algemeen geldt dat een goede balans wordt nagestreefd tussen de schaal van de bedrijfsbebouwing en van de woningbouw in Nieuw Rhijngeest Zuid. Vooral waar woningbouw en bedrijvigheid elkaars (over)buren zijn lijkt een blokmaat voor de woningbouw van maximaal 60m het meest passend bij de omvang van de bedrijfsgebouwen. Een losse setting en doorzichten dragen tevens bij aan de samenhang tussen beide functies. In het bestemmingsplan worden verschillende maximale bebouwingspercentages opgenomen, afhankelijk van de locatie en afmeting van de bouwvlak.

Hogere accenten

Op strategische plekken in de verkaveling zijn binnen de maximale hoogte accenten gesitueerd. De accenten dienen als oriëntatiepunten in het plan en liggen in het verlengde van belangrijke zichtlijnen. Sommige accentueren de hoeken, andere benadrukken op grotere schaal bijzondere plekken in het plangebied. De accenten onderscheiden zich in hun gevelbeeld, sculpturaliteit of bouwhoogte. De accenten kunnen bestaan uit grondgebonden



woningen of appartementen die in hoogte afwijken van de aansluitende gebouwen.

Gevelopbouw

Voor Nieuw-Rhijngeest Zuid wordt een gevarieerd gevelbeeld nagestreefd, dat als een geheel een complete architectonische compositie vormt. De compositie wordt bij elkaar gehouden door terugkerende principes in de openbare ruimte. Zowel de gebruikte materialen als ook de architectonische opbouw van elk gevel moeten bepaalde regels volgen:

- Elk woningtype moet herkenbaar zijn ten opzichte van een andere. Samen vormen alle woningtypen een geheel.
- Voorgevels zijn voorzien van een duidelijke dakrand bij platte daken en schilddaken en langsdaken (horizontale gevelbeëindiging naar het dak toe). De gevel is gemaakt van metselwerk, ramen en deuren zijn verticaal. Bij accenten en sculpturale gebouwen mag van deze regel worden afgeweken.
- Bij voorkeur hebben zoveel mogelijk rij- en kadewoningen een gevel met een plint. De plint is minimaal 1m en kan maximaal de hele hoogte van de begane grond innemen. Het principe van de plint kan incidenteel worden toegepast bij 2/1 kap woning.
- Voorkomen van transparante borstwering aan de openbare ruimte, opdat het gevelbeeld niet wordt bepaald door per woning verschillend terras meubilair. Semi-transparante oplossingen,

bijvoorbeeld in de vorm van spijlen of geperforeerde panelen zijn wel toegestaan.

Materiaalgebruik

De toegepaste materialen zijn - bij voorkeur - hoogwaardig. Hoogwaardig wil zeggen dat ze mooier worden naarmate ze ouder worden. Te denken valt aan metselwerk, natuursteen, koper, glas, aluminium, etc. Toepassing van kunststoffen, kalkzandsteen, betonsteen/pan/plaat, houtwolcementplaat wordt in principe voor esthetisch zichtwerk afgewezen. Composiet c.q. sierbeton is in principe wel toegestaan. Vanaf de straat zichtbare onderkanten van erkers, luifels, overstekken en dakranden zijn afgewerkt in stucwerk, niet-grijze sierbeton of gladde plaat zonder in het oog springende bevestigingspunten of afwerkdopjes. Vezelplaten of Heraklit in het zicht zijn niet toegestaan. Een eigentijdse toepassing van natuurlijke materialen wordt gestimuleerd: Hollands metselwerk met houten kozijnen. De toon van de wijk zal waarschijnlijk worden gezet door metselwerk. Betonnen metselstenen of gebroken betonnen stenen zijn niet toegestaan. Het kleurgebruik aan de buitenzijde van de gebouwen is terughoudend, de uitstraling wordt vooral bepaald door de kleur en textuur van de toegepaste materialen. Vooral aardekleuren en genuanceerde rode kleur zijn gewenst. Naast een gebakken steen wordt het gebruik van natuursteen aangemoedigd. De baksteen van het hoofdvolume dient per gebouw gekozen te worden en te worden afgestemd op de gebouwen in de directe omgeving. Kozijnen en houtwerk zijn bij voorkeur licht gekleurd of hebben de eigen kleur van het materiaal. Hekken, relingen, trappen e.d. van metaal zijn steeds voorzien van een hoogwaardige finish door middel van poedercoaten of verven. Er komen géén gegalvaniseerde oppervlakten voor. Voor bovenstaand materiaalgebruik wordt er vanuit gegaan dat het op een duurzame manier wordt toegepast. Daarmee wordt bedoeld dat er wordt gekozen voor materialen die niet aan kwaliteit inboeten over tijd en dat de kwaliteit van materialen langdurig aangehouden kan worden.

Entrees

De entrees van de bouwwerken worden integraal ontworpen en vormen een belangrijk onderdeel van de uitstraling van de wijk. De entrees zijn zo uitnodigend mogelijk en sluiten aan bij de openbare ruimte. Onder meer door middel van transparantie en verlichting. Zoveel mogelijk voordeuren hebben een

minimale hoogte van 2.40 m met een ontworpen raam. In het entree-ontwerp zijn deur(en), buitenlicht, klink, bel, brievenbus als familie van elkaar gedetailleerd. De entrees geven uitdrukking aan de hoge plinten verlevendiging van begane grond, (woon)functies; geen bergingen of parkeren aan de straat. Roosters, of ander-vormige openingen naar de straat dienen op een terughoudende en onopvallende manier te zijn geïntegreerd in de plint. De afwerking van de plint is onderdeel van het gebouw. Het adres van de appartementen moet duidelijk zijn. Daarom moet de entree van de appartementengebouwen bovengemiddeld groot zijn. Verder dient de entree ontworpen en geplaatst te zijn met het oog op de context van het gebouw. De appartementengebouwen hebben een eigen containerruimte waarvan de uitgang niet naast de entree van het woongedeelte ligt.

Dakvormen

De keuze voor het maximaliseren van de individuele expressie en de strakke rooilijn maakt het principe van de springende daklijn wenselijk. Het straatbeeld is zeer gebaat bij een levendige daklijn. Deze kan bij schuine daken worden verkregen door afwisseling van de schuinte en de hoogte. Bij platte daken is afwisseling van hoogte en dakranden gewenst. Platte daken hebben een uitgesproken dakrand. In het plan komt een grote variatie aan dakvormen voor: plat dak, lessenaarsdak. Zadeldak, schilddak en mansardedak.

Het beeld leeft van de variatie in dakvormen. In het algemeen zullen bij vrijstaande woningen en twee aan elkaar gebouwde woningen de dwarskap of het platte dak overheersen. Ook grote panden aan singels zullen zijn voorzien van dwarskappen of platte daken. In straten met grotendeels gesloten wanden zullen om wille van het silhouet en de plasticiteit van de straat ook langskappen worden toegepast. Om in een rij van meerdere woningen het idee van een verspringende daklijn te realiseren moeten - bij voorkeur - minimaal twee keer per rij dwarskappen worden toegepast.

Dakterrassen

Op voorhand worden dakterrassen op platte daken niet uitgesloten. Dakterrassen kunnen, op ruimtelijk geschikte locaties, de woonkwaliteit aanzienlijk vergroten. Dit geldt ook voor groene daken en daktuinen. Als de woonkwaliteit van omwonenden wordt aangetast door dakterrassen zijn deze ruimtelijk wel bezwaarlijk.

Samenhang

De wens van variatie en afwisseling kan niet worden losgezien van de noodzaak tot samenhang en balans. Zowel binnen de woonvelden zelf als in de afstemming met de (grootschalige) bedrijvigheid elders in het gebied is het zoeken naar een middenschaal tussen de kleinste eenheid (de woning) en de lange gevels van bedrijven. Een differentiatie is mogelijk een middel om het contrast tussen bedrijvigheid en de woningbouw te verkleinen en de samenhang binnen de gebiedsontwikkeling Nieuw Rhijngeest Zuid als geheel stevig neer te zetten.

3. De kwaliteit van de overgang tussen buitenruimte en de bebouwde omgeving

De grens tussen bebouwd en onbebouwd wordt scherp getrokken. Door hierover geen twijfel te laten bestaan wordt de buitenruimte meer overzichtelijk en openbaar. De bebouwing volgt daarom de bouwlijn, zowel in verticale als in horizontale zin. De bebouwing maakt de rooilijn aantrekkelijk door gerichtheid op de straat, door hoogwaardige materialen en details en door royale entrees. Weerszijden van de straat of het water worden aan elkaar gerelateerd zodat het gebied een samenhangend geheel wordt.

Algemeen

De overgang tussen buitenruimte en de bebouwde omgeving dient mee ontworpen te worden met de woningen. Ook maatregelen van beheer en onderhoud dienen vooraf te worden geborgd. Dan nog is het zo dat op basis van vergunningsvrije bouwwerken veel van het oorspronkelijke beeld onder druk kan komen te staan. De voorkeur heeft het daarom het gebied waar vergunningsvrij zou mogen worden gebouwd zo compact mogelijk te maken en in alle gevallen de straat- en overige zichtzijdes vrij te houden van aanbouwen, bergingen en schuttingen.



Erfafscheidingen en hoekoplossingen

Grondgebonden woningen zijn zo min mogelijk met het achtererf naar openbaar gebied gekeerd, opdat het openbare gebied niet wordt getypeerd door vergunningsvrije bouwwerken en perceelafscheidingen die van perceel tot perceel verschillen. Zodoende wordt de openbare ruimte bepaald door de zorgvuldig vormgegeven gevels van de hoofdbebouwing in plaats van schuttingen en andere vergunningsvrije bouwwerken. Waar dit niet mogelijk is, zoals o.a. bij hoekwoningen, worden erfafscheiding en tuinbergingen mee ontworpen. Woongebouwen met appartementen zijn naar de openbare ruimte alzijdig ontworpen, aan de binnenzijde van een bouwblok is een achtergevel of galerijontsluiting mogelijk. Erfafscheidingen kunnen op verschillende manieren worden gerealiseerd:

- Gemetselde muren - om de privacy van bewoners van hoekkavels te waarborgen - worden bij de erfafscheidingen op hoekkavels met de woning mee ontworpen. Tuinmuren naar de openbare ruimte toe dienen te zijn gemetseld.
- Privacy schermen tussen twee woningen in de achtertuin moeten - bij voorkeur - gemetseld zijn 1,8 of 2 meter hoog.
- Haag met staalhek - Voortuinen hebben een haag. Hagen worden - indien noodzakelijk - begeleid door een stalen hek. Met het kopen van een woning verplichten eigenaren zich tot het in stand houden van een haag. Tot de haag tot volle wasdom is gekomen) dient de ontwikkelaar het landschap drie jaar in onderhoud te houden en de werkzaamheden uit te laten voeren door een



hoveniersbedrijf.

- Hoekwoningen - Enkele woningen op de hoek van een bouwveld hebben twee gevels aan de openbare ruimte. Deze woningen dienen dan ook twee volwaardige gevels met ramen te hebben zodat de hoek van een bouwveld sculpturaal wordt benadrukt.

Erfafscheidingen oevers

Het beeld van de oevers van de kavels aan de Binnenrijn zijn een belangrijk onderdeel van de kwaliteit in het plangebied. Het is essentieel dat deze oevers worden vormgegeven. Een wildgroei van steigers, bergingen, erfafscheidingen doen het gewenste beeld geen goed. Beschoeiingen zijn bij voorkeur van duurzame materialen en mogen niet meer dan 1 meter boven het gemiddelde waterpeil uitkomen. Het talud is afgestemd op de beschoeiing. Steigers passen in het beeld maar moeten wel binnen het talud (niet voorbij de beschoeiing) worden aangelegd. Voor het behoud van een aantrekkelijke oever is het gewenst binnen de eerste 5 meter vanaf de oeverlijn geen bebouwing in de vorm van bergingen of schuurtjes aan te leggen. Erfafscheidingen mogen maximaal 2,00m hoog worden geplaatst en bestaat uit een groene oplossing.

Nutsvoorzieningen, afvalcontainers en verlichting

Het beeld van de openbare ruimte moet zoveel mogelijk vrij zijn van nutsvoorzieningen en afvalcontainers. Nutsvoorzieningen worden - bij voorkeur - geïntegreerd in de bouwvelden. Ruimten hiervoor worden vormgegeven door de architect die het aangrenzende object ontwerpt. Afvalcontainers voor glas en papier bevinden zich ondergronds in de buurt van de voorzieningen. Containers voor huishoudelijk afval mogen vanuit de openbare ruimte niet of nauwelijks te zien zijn. Woningen met een toegang tot een gezamenlijk binnenhofje hebben hun huisvuilcontainers in de achtertuin. Woningen zonder toegang tot het gezamenlijke binnenterrein hebben - bij voorkeur - afvalruimten voor de containers opgenomen in de bebouwing of verwerkt achter groene hagen. Appartementengebouwen hebben een eigen containerruimte waarvan de toegang niet naast de entree van het woongedeelte ligt.

Technische installaties

Technische installaties vragen in een toenemende mate om ruimte in gebouwen. Het gaat bijvoorbeeld om installaties voor ventilatie, koeling, verwarming en

telecommunicatie, maar ook om installaties om verduurzaming te realiseren zoals warmtepompen en de connectie van zonnecellen. De invloed van dergelijke installaties kan alles bij elkaar best groot worden, waardoor het van belang is om proactief te kijken naar het verwerken van deze installaties in het ontwerp en de architectuur. Installaties dienen deel uit te maken van het ontwerp, gebouwen dienen op architectonische wijze te worden beëindigd, met bijvoorbeeld een ingebouwde techniekruimte. Vanuit de openbare ruimte zijn de installaties niet zichtbaar of hoorbaar. Schotelantennes mogen niet in het straatbeeld te zien zijn. Zonnepanelen worden onderdeel van het dak en geïntegreerd in het ontwerp, dit kan met een antracieten dakpan worden bewerkstelligd.

Sport- en Speelvoorzieningen

Voor de situering van sport/speelvoorzieningen geldt een regelmatige verspreiding over de wijk. De voorzieningen worden de ontmoetingsplaatsen voor kinderen en hun ouders. De speelobjecten maken visueel onderdeel uit van de openbare ruimte zonder in het oog te springen. De voorzieningen dienen van duurzaam en natuurlijk materiaal te zijn (bijvoorbeeld hout, RVS e.d.). De kleurstelling is terughoudend. De speelvoorzieningen moeten kinderen inspireren tot ontdekkingstochten, aanmoedigen tot spelen en aansluiten bij het thema van waterstad. De sportvoorzieningen moeten uitnodigen tot bewegen in de openbare ruimte.



AMBITIEKAART EN PROFIELEN

(bovenop Bestemmingsplan regels)

- 1 • 3m breed voorgevel zones
- 2 • 5m breed zones met verplichte rooilijn
- 3 • minimaal 500 m² openbare ruimte noordoever sloepenhaven
- 4 • specifieke aanduiding centrale as
- 5 • specifieke aanduiding parkeervoorziening
- 5 • maximale lengte aaneengesloten bouwblokken = 60 m



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

MILIEUZONERING

- overzicht van bedrijven per categorie
- de richtafstanden voor bedrijven zijn hierdoor 10m (cat. 1), 30m (cat 2), 50m (cat 3.1) en 100m (cat 3.2)



5.2 Bedrijven en milieuzonering

Landelijke wet-/regelgeving en instrumentarium

De Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat overheden bij het vaststellen van bestemmingsplannen moeten aantonen dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening (Wro artikel 3.1 lid 1). Onderdeel hiervan is het zorgen voor een goede milieuzonering: de overheid dient er op toe te zien dat er voldoende afstand in acht wordt genomen tussen enerzijds functies die hinder of gevaar veroorzaken (bijvoorbeeld bedrijven), en anderzijds functies die daar last van hebben (bijvoorbeeld woningen). Die afstand moet ook weer niet onnodig groot zijn, omwille van een efficiënt ruimtegebruik.

In de praktijk wordt gebruik gemaakt van de handreiking "Bedrijven en Milieuzonering" van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) (editie 2009). Deze handreiking beveelt per standaard bedrijfstype een afstand aan tot woningen of andere 'kwetsbare' functies. De afstand hangt ondermeer af van de aard van de omgeving: een rustige woonwijk verdient een hoger beschermingsniveau dan een gebied waar al enige hinder is van bedrijven of infrastructuur (gemengd gebied). Een indicatie van richtafstanden bij verschillend bedrijfstypes is weergegeven in onderstaande tabel.

Richtlijnen (in meters) tot omgevingstype (op basis van VNG uitgave Bedrijven en milieuzonering (editie 2009))

Categorie	Rustige woonwijk	Gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200

GELUID

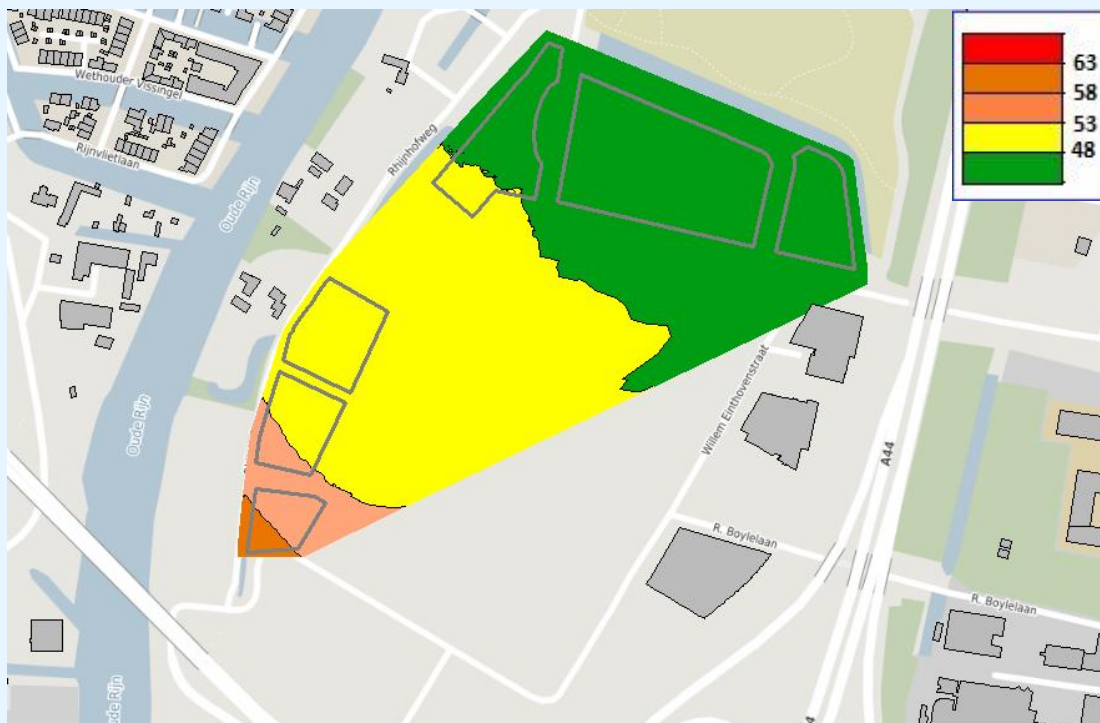
- kritische invloed van de snelweg en N206

5.1 Rijksweg A44



figuur 5: Geluidscontouren op 7.5 m hoogte t.g.v. A44 (na aftrek art. 110g Wgh) - de grijze vlakken geven de bouwvlakken weer

5.2 Provincialeweg N206



figuur 7: Geluidscontouren op 7.5 m hoogte t.g.v. N206 (na aftrek art. 110g Wgh) - de grijze vlakken geven de bouwvlakken weer

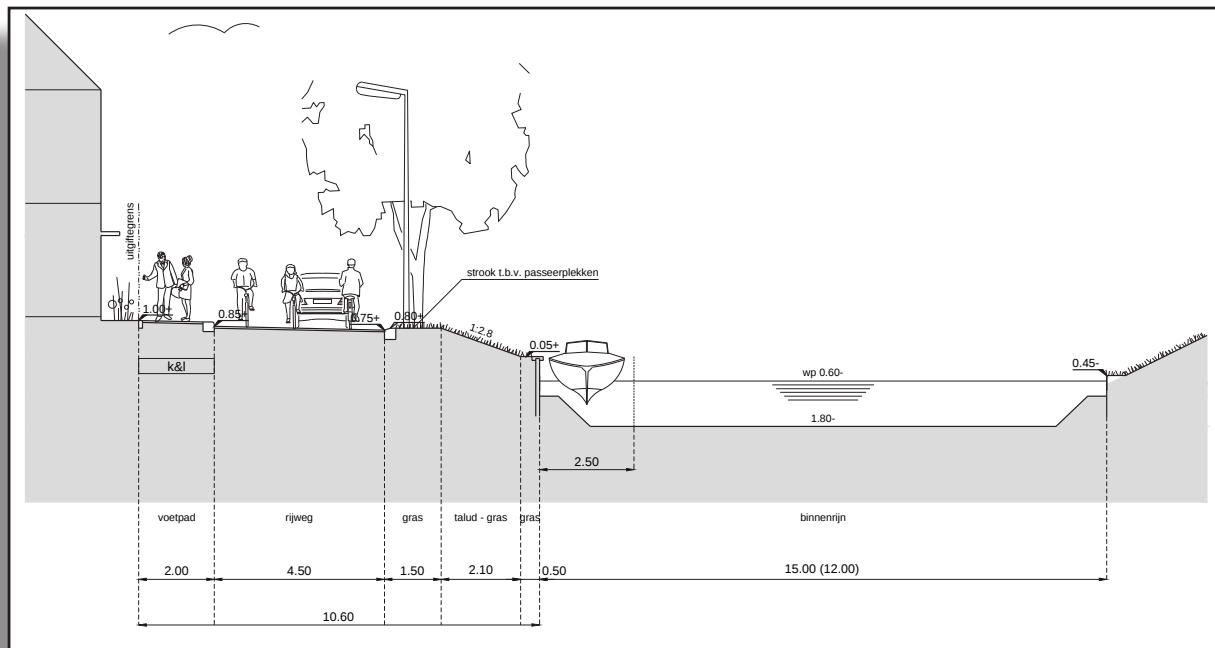
PARKEERNORM

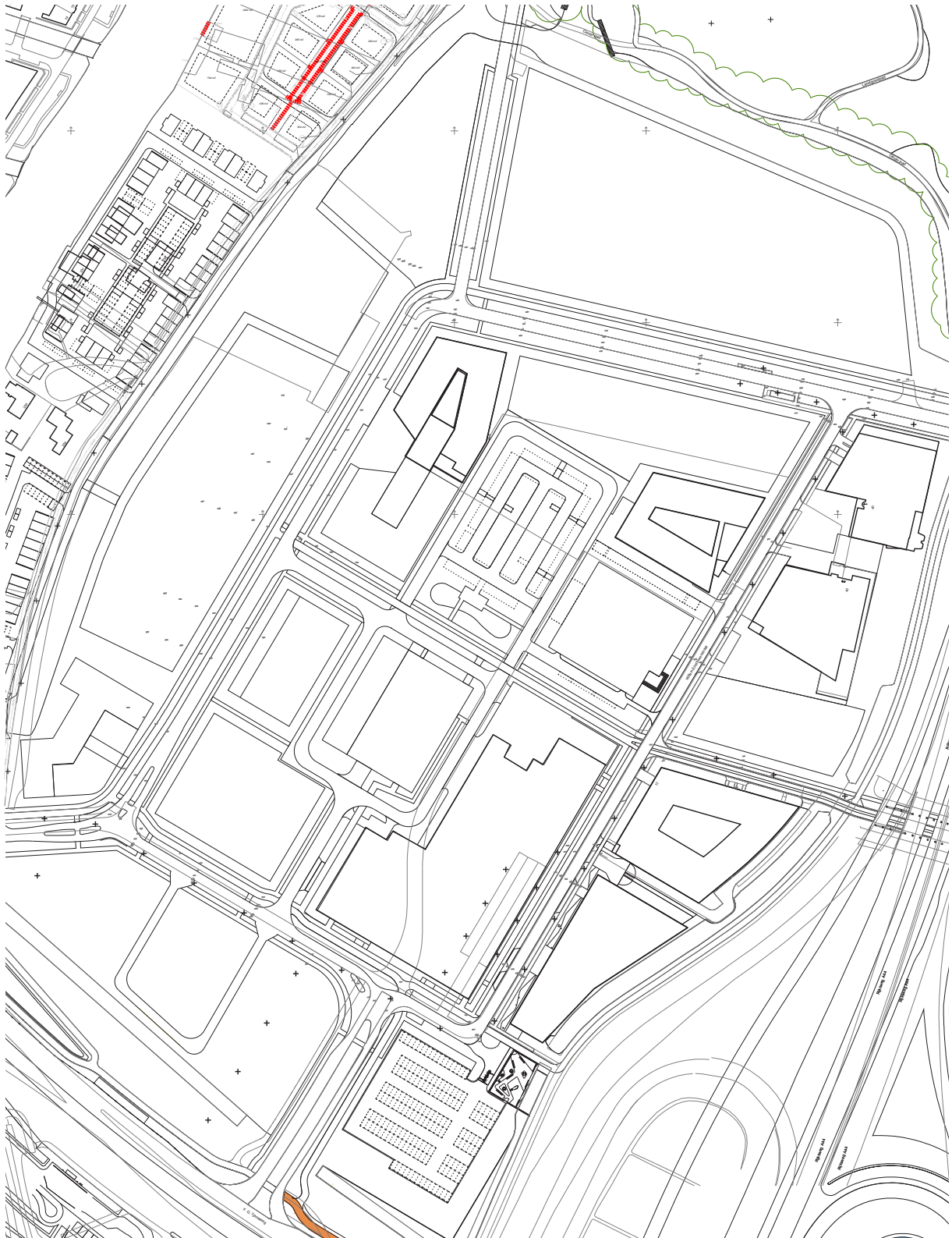
- parkeernormen en parkeerbehoefte
- 0,25 - 13 parkeernorm voor woningen/voorziening

Nr	Functie	Oegstgeest	CROW	Bestemmingsplannen	
				BSP	Oud Oegstgeest aan de Rijn
1	Wonen				
1.1	Koop, vrijstaand	2,1	2,1		1,8
1.2	Koop, 2-onder-1-kap	2	2		1,8
1.3	Koop, tussen/hoek	1,8	1,8	1,8	1,8
1.4	Koop, appartement, duur	1,9	1,9	1,7	1,8
1.5	Koop, appartement, midden	1,4	1,7	1,7	1,8
1.6	Koop, appartement, goedkoop	1,2	1,5	-	1,8
1.7	Huurhuis, vrije sector	1,8	1,8		1,8
1.8	Huurhuis, sociale huur	1,2	1,5	1,3	1,8
1.9	Huur, appartement, duur	1,7	1,7		1,8
1.10	Huur, appartement, midden/goedkoop/sociaal	1,3/1,0/1,0	1,3*		1,8
1.11	Kamerbewoning (geen studenten)	0,65	0,65		1,8
1.12	Kamerbewoning, studenten	0,25	0,25	0,25	1,8
3.5	Groothandel levensmiddelen, kantoor e.d.	5,9	5,9		
3.6	Groothandel algemeen	6,4	6,4		
3.7	Dorpscentrum	3,7	3,7		
3.8	Wijkcentrum (klein) (n.v.t. in Centrum)	4,5	4,5		
3.9	Wijkcentrum (gemiddeld) (n.v.t. in Centrum)	5,1	5,1		
3.10	Wijkcentrum (groot) (n.v.t. in Centrum)	5,7	5,7		
5.10	Jachthaven	0,6	0,6		
7.8	Café/bar/cafetaria	6	6		
7.9	Restaurant	13	13	13	

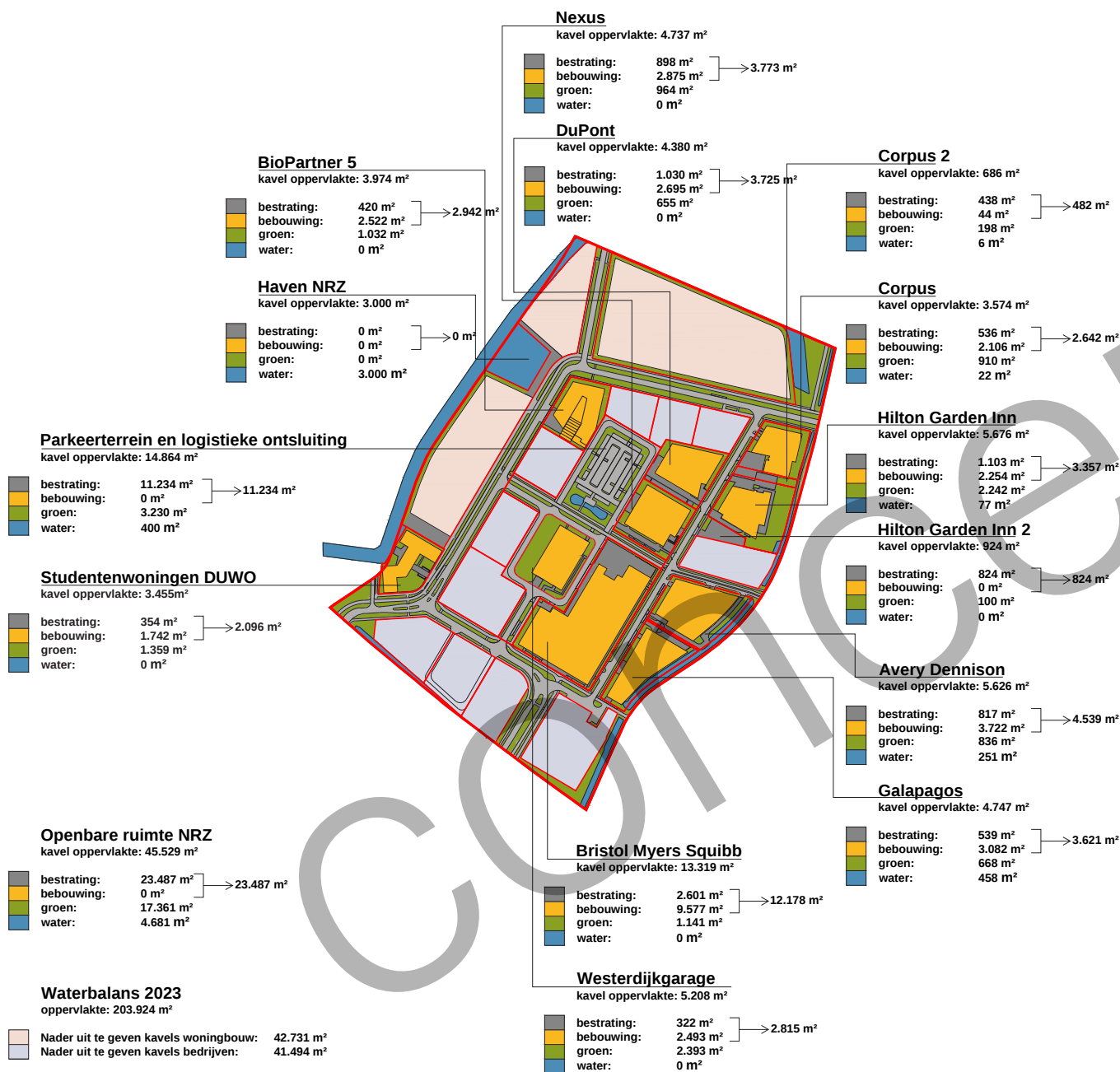
TERREIN

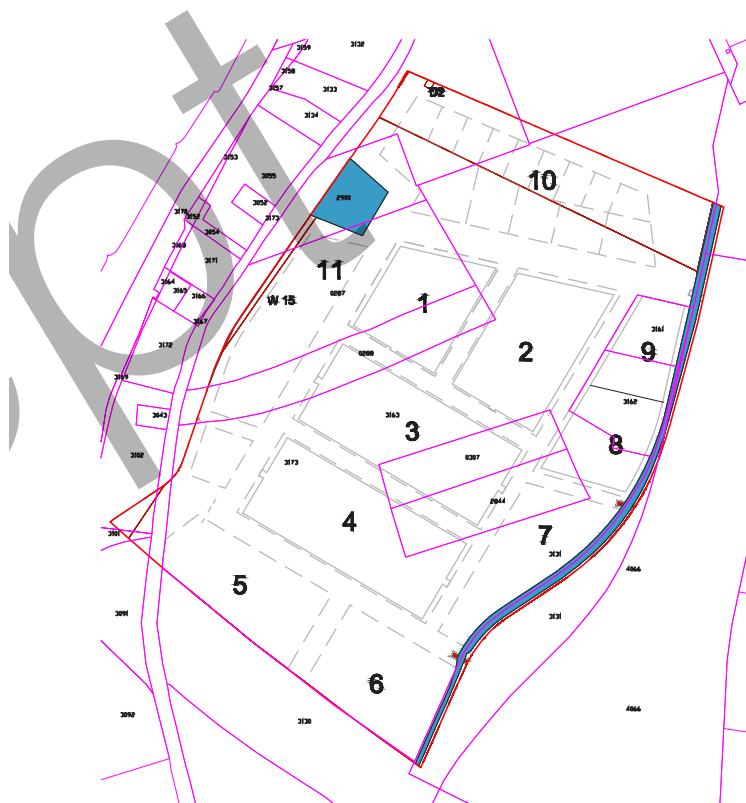
- terrein hoogtes gemeten november 2021





WATERBALANS





Keurvergunning 2009

oppervlakte: 168.648 m² (berekening) versus 203.992 m² (getekend)

Verharding/bebouwing: 131.927m²
Water: 7.700 m²

REFERENTIES



Opbuuren, Maarsen



Het funen, Amsterdam



Mehr als wohnen, Zurich



Het schetsblok, Amsterdam



Geworteld wonen, Rijswijk buiten

COLOFON

Het Ambitiedocument Wonen Nieuw-Rhijngest Zuid is door Studio Hartzema opgesteld in opdracht van Universiteit Leiden.

Augustus 2023

Studio Hartzema

Henk Hartzema
Federica Francalancia
Merve Yuksel Dag
Pieter Scholten

S
TU
DIO.
HART
ZEMA.