

Oegstgeest

Bestemmingsplan Rhijnkade fase 3

Nota zienswijze en overleg ex artikel 3.1.1. Bro

identificatie

projectnummer:

466091.100

datum:

2 augustus 2023

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1. Inleiding	3
Hoofdstuk 2. Zienswijzen	4
2.1. Zienswijze 1 gemeente Katwijk	4
2.2. Zienswijze 2	5
Hoofdstuk 3. Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	11
3.1. Overlegreacties	11
Hoofdstuk 4. Samenvatting	13
4.1. Wijzigingen als gevolg van zienswijzen	13
4.2. Wijzigingen als gevolg van overlegreacties	13
4.3. Ambtshalve aanpassingen	13

Hoofdstuk 1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Rhijnkade fase 3 is op gebruikelijke wijze ter inzage gelegd voor het indienen van zienswijzen, zoals voorgeschreven in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en artikel 3.16 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Het ontwerpbestemmingsplan Rhijnkade fase 3 heeft ter inzage gelegen van 11 mei 2023 tot 22 juni 2023. Tevens waren de stukken digitaal raadpleegbaar op de website www.ruimtelijkeplannen.nl en op www.oegstgeest.nl/terinzage. Gedurende de termijn van 6 weken is een ieder in de gelegenheid gesteld zijn of haar zienswijze in te dienen bij de gemeenteraad van de gemeente Oegstgeest.

In totaal zijn er twee zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplanplan ontvangen. De ingediende zienswijzen zijn tijdig ingediend bij de gemeenteraad, dan wel tijdig aan dit bestuursorgaan verzonden en daarmee ontvankelijk.

De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in Hoofdstuk 2.

Het ontwerpbestemmingsplan is 11 mei 2022 digitaal verzonden naar een aantal overlegpartners, in het kader van het wettelijk vooroverleg. Van de volgende partijen is een reactie ontvangen:

1. Liander;
2. Rijkswaterstaat West-Nederland Zuid;
3. TenneT;
4. Veiligheidsregio Hollands Midden.

Deze reacties zijn samengevat en beantwoord in Hoofdstuk 3.

Hoofdstuk 4 geeft aan waar het plan is aangepast naar aanleiding van de zienswijzen en het overleg. De reacties zijn in tabelvorm opgenomen. De zienswijzen zijn geanonimiseerd

Hoofdstuk 2. Zienswijzen

2.1. Zienswijze 1 gemeente Katwijk

Samenvatting

Samenvatting zienswijze 1	Reactie gemeente
1. Reclamant had het op prijs gesteld als deze eerder in het traject betrokken was geweest in plaats van dat er alleen gereageerd kan worden in de eindfase van het project (de wettelijke ruimtelijke procedure).	Naar aanleiding van de ingediende zienswijze door de gemeente Katwijk heeft de gemeente Oegstgeest ambtelijk een overleg georganiseerd met de gemeente Katwijk. Het gesprek heeft niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
2. De locatie in een belangrijke verstedelijkingszone in de regio waar inzet op de ruimtelijke kwaliteit van groot belang is. Ademruimte, met name in de vorm van openbare groene oevers aan de Oude Rijn is hierbij cruciaal. Reclamant is van mening dat de appartementengebouwen geen versterking van de ruimtelijke kwaliteit en het toegankelijk en zichtbaar maken van de Oude Rijn voor bewoners en bezoekers van Nieuw Rhijngeest-Zuid. Beide percelen worden bijna volledig uitgegeven en er is geen openbare ruimte voorzien langs de Oude Rijn of Binnenrijn. Er zijn in het bestemmingsplan geen bepalingen opgenomen met betrekking tot groene of natuurvriendelijke oevers. De gesloten opzet van Rhijnkade biedt geen ruimte voor het realiseren van een fiets- en wandelbrug over de Oude Rijn, waardoor de barrièrewerking van de N206 en Oude Rijn worden versterkt en de bereikbaarheid van de HOV halte Oegstgeest Bioscience Campus-West vanuit 't Duyfrak en Tjalmastrook verslechtert. Ook vanuit de mobiliteitstransitie blijven kansen liggen, voor bijvoorbeeld het verlagen	Het woongebouw, dat is voorzien in bestemmingsplan Rhijnkade fase 3 vormt de overgang tussen de eengezinswoningen van Rhijnkade fase 1 en de woontoren met appartementen van Rhijnkade fase 2 en de grotere maat van de bebouwing in het Biosciencepark aan de N206 en de A44. Rhijnkade fase 3 past daarbij in het stedenbouwkundige plan voor dit deel van Oegstgeest volgens het Strategisch masterplan Knoop Leiden west (2003) en het Stedenbouwkundig masterplan Nieuw Rhijngeest Zuid uit 2008. Met name de oevers langs de nog te graven Binnenrijn zullen zorg dragen voor het toevoegen van ruimtelijke kwaliteit. Deze worden bovendien voor zover mogelijk uitgevoerd worden als natuurlijke oevers. De Binnenrijn wordt begeleid door een recreatieve route, de Rijnhofweg, en kent een kleinschaligere, menselijke maat. In schaal en maat is de bebouwing op de aangrenzende gebouwen afgestemd en goed ingebed in zijn omgeving. Om te kunnen voldoen aan de afspraken met betrekking tot de parkeernorm voor het woongebouw is er voorzien in parkeerplaatsen voor en onder het gebouw. Om te voldoen aan de parkeernorm is het noodzakelijk om ruimte

van parkeernormen en het aantrekkelijk maken van HOV. Reclamant ziet kansen voor kwaliteitsverbetering op de bovengenoemde punten.	die anders ingezet zou kunnen worden voor groen, in te zetten als parkeerterrein. Om tot een integrale visie te komen tussen de verschillende plangebieden hebben er veelvuldig afstemmingsoverleggen plaatsgevonden tussen gemeente Oegstgeest, Universiteit Leiden en VOF Oegstgeest aan de Rijn. Deze overleggen waarbij er voornamelijk op stedenbouwkundig vlak toenadering werd gezocht vonden plaats onder leiding van de stedenbouwkundige supervisors van beide plangebieden: Bureau Hartzema en West 8. Met de indiener van de zienswijze is in het recente verleden (15 december 2021) onderzocht of een oeververbinding ten noorden van de Torenvlietbrug mogelijk was. Gezamenlijk is toen geconcludeerd dat een dergelijke langzaamverkeersbrug ten noorden van de Torenvlietbrug niet meer te realiseren was. Rhijnkade fase 3 ligt dusdanig dichtbij de Torenvlietbrug dat dit verzoek op deze locatie niet realistisch is. Aanvullend geldt, dat voor de inrichting van de vaarweg de richtlijnen vaarwegen van Rijkswaterstaat moeten worden gevolgd. In deze richtlijnen staan eisen beschreven aan de onderlinge afstand van twee opeenvolgende bruggen over een vaarweg. Hierin staat beschreven, dat bij bruggen met middenpijlers (zoals bij de Torenvlietbrug het geval is) de onderlinge afstand tenminste $3 \times L$ moet zijn of dat de bruggen zo dicht mogelijk bij elkaar worden gebouwd. De L in deze formule is de lengte van het toegestane schip, in dit geval 75 meter. Uit de richtlijnen komt naar voren dat een tweede brug minimaal 225 meter vanaf de oude brug moet liggen. Deze locatie ligt ver buiten het plangebied. Wanneer een langzaam verkeerbrug tegen de Torenvlietbrug wordt gerealiseerd, geldt dat deze dan dezelfde doorvaartafmetingen moet hebben als de Torenvlietbrug. Dit betekent dat de nieuwe brug even hoog moet worden als de Torenvlietbrug (doorvaarthoogte van 5,40m), wat niet wenselijk is. Zoals eerder aangegeven in deze zienswijzenota heeft er naar aanleiding van de zienswijze van de gemeente Katwijk ambtelijk overleg plaatsgevonden.
---	---

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

2.2. Zienswijze 2

Samenvatting

Samenvatting zienswijze 2	Reactie gemeente
1. Reclamanten begrijpen niet dat de toegestane bouwhoogte is verhoogd van 12 meter (wat 7 jaar geleden nog is herbevestigd) naar 40 meter én het gebied aan te merken als stedelijke omgeving.	Dat het voorheen geldende bestemmingsplan in andersoortige bebouwingsmogelijkheden voorzag, betekent niet dat de raad het voorliggende plan niet kan vaststellen. Volgens vaste rechtspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State kunnen in het algemeen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten worden ontleend. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen. Het bestemmingsplan Rhijnkade fase 3 is hiervan de uitwerking. De relatieve hoogbouw in het bedrijvengedeelte van Nieuw-Rhijneest Zuid is doorgezet in het woongedeelte. Aan de zuidkant van het woongedeelte in Nieuw-Rhijneest Zuid wordt bebouwing tot 40 meter hoog toegestaan ten behoeve van studentenwoningen. Tussen het woongedeelte van Nieuw-Rhijneest Zuid en het plangebied is ruimte gecreëerd voor de ontsluiting van bijvoorbeeld de Rhijnhoeve. Tegenover de studentenwoningen ontstaat er een kans om bebouwing toe te staan met een vergelijkbare hoogte, dit is ook beschreven in het Strategisch Masterplan voor de Knoop Leiden West. Verder kent ook het Bio-Science Park hoogbouw. Rhijnkade fase 3 sluit stedenbouwkundig gezien aan op die bebouwing die in eerder vastgestelde bestemmingsplannen in de omgeving is toegestaan. De raad acht de bouwhoogte en de inrichting van het perceel van de voorziene woonbebouwing in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening. De raad acht voor het plangebied een meer stedelijke invulling passend, omdat het plangebied een schakel vormt tussen het Leiden Bio Science Park bedrijventerrein en het noordelijk deel van de woonwijk Rijnfront en de brug van de N206 over de Oude Rijn. De bouwhoogte en het stedelijke karakter is op basis van bovenstaande naar de mening van de raad ruimtelijk aanvaardbaar.
2. Met dit bestemmingsplan wordt het maximaal aantal wooneenheden met 53 eenheden overschreden ten opzichte van wat van het deelplan mocht.	De aanleiding voor het maken van dit bestemmingsplan is het voornemen om in het plangebied woningen te realiseren. Binnen het plangebied zijn 90 woningen geprojecteerd waarvan 72 in het sociale huursegment en 18 in het middeldure huursegment.

	Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is in eerste instantie het bestemmingsplan Oegstgeest aan de Rijn (vastgesteld op 5 maart 2015) opgesteld. De gronden zijn in het vigerende plan bestemd voor Wonen – Uit te werken. Aan de uitwerkingscriteria voor wat betreft de maximum bouwhoogte (12 meter) en het maximumaantal wooneenheden binnen het totale bestemmingsvlak wordt niet voldaan. De gemeenteraad kan bij nieuwe ruimtelijke inzichten een nieuw bestemmingsplan opstellen zolang dit voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Daarom is ook een reguliere bestemmingsplanprocedure doorlopen in plaats van een uitwerkingsplan. In het plan is gemotiveerd, dat met deze aantallen aan een behoefte wordt voorzien. Verder verwijzen we naar onze beantwoording in onderdeel 1 van de zienswijze.
3. Volgens reclamanten is bovenstaande (punt 2) een bewuste keuze geweest van de gemeente en de ontwikkelaar om de sociale wooneenheden tot het allerlaatste stuk van de ontwikkeling te bewaren. Reclamanten voelen zich als huidige bewoners de dupe van deze last minute draai van de gemeente Oegstgeest.	Gestapeld bouwen past gelet op de huidige bouwkosten meer bij sociale huurwoningen. De realisatie van grondgebonden woningen of lage woongebouwen is stedenbouwkundig gezien geen optie voor voorliggend plangebied. De ligging naast het Oegstgeester deel van het BioScience park en de brug van de N206 (circa 10 meter hoog) geeft vanuit stedenbouwkundig perspectief aanleiding om hoog te bouwen. Hoogbouw biedt meer mogelijkheden voor sociale huurwoningen dan grondgebonden woningen. Daarmee leent Rhijnkade fase 3 zich voor de realisatie van sociale woningen in de laatste fase van de ontwikkeling van de Rhijnkade.
4. Volgens reclamanten zal het woongenot en de woonomgeving verslechteren én een waardevermindering van het woon- en leefklimaat plaatsvinden omdat de aanpassingen die zij hebben gedaan aan hun woningen zijn ingegeven door de bouwhoogtes en aantal bouweenheden zoals die vóór dit BP golden.	Het perceel van reclamant ligt op circa 145 meter afstand van het woongebouw, Tussen het perceel en het plangebied worden 19 grondgebonden woningen en het woongebouw uit fase 2 gerealiseerd. Uit hoofdstuk 4 van het bestemmingsplan volgt dat het plan geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat tot gevolg heeft. Zo zijn de effecten op de luchtkwaliteit niet in betekenende mate. De verkeersafwikkeling vanwege het plan is ook in samenhang gezien met de omliggende plannen (fase 1 en 2) met een afwikkeling deels in noordelijke en deels in zuidelijke richting gezien de functie als een wijkontsluitingsweg acceptabel. Ook de geluidhinder vanwege de relatief beperkte toename van het verkeer op de Rhijnhofweg met

	een maximumsnelheid van 30 km/uur zal niet tot onevenredige geluidhinder leiden. De bebouwingshoogte van het plan wordt door de gemeenteraad gezien als passend en goed ingebed in zijn omgeving, zie daarvoor onze beantwoording van onderdeel drie van de zienswijze. Wanneer reclamant van mening is dat er sprake is van waardevermindering wordt die vraag in de daarvoor bestemde afzonderlijke procedure beoordeeld. Reclamant kan daarvoor een aanvraag om een tegemoetkoming in planschade indienen op grond van artikel 6.1 van de Wro, nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.
5. Het plan voldoet niet aan de ambities, visies, eisen en principes van het gebied die de gemeente aan zichzelf oplegt. Specifiek: - Bouwen tot 40 meter hoogte met 90 wooneenheden met voor het merendeel een sociaal karakter draagt niet bij aan een dorps karakter, karaktervolle groei of inclusiviteit. - Er is geen ruimte gemaakt voor natuurlijke oevers.	Het woongebouw vormt de overgang tussen de eengezinswoningen aan de noordkant en (Rhijnkade fase 1), het woongebouw van ten hoogste 20 meter hoog (inclusief een verhoogde dakrand) (Rhijnkade fase 2) en de grotere maat van de bebouwing in het BioSciencepark gebied aan de N206 en de A44. De appartementen aan de Oude Rijn zijn onderdeel van een stedenbouwkundig ensemble aan de N206. Het ensemble bestaat uit vier grotere woningbouwvolumes rond om de Binnenrijn. De Binnenrijn wordt begeleid door een recreatieve route, de Rijnhofweg, en kent een kleinschaligere, menselijke maat. In schaal en maat is de bebouwing op de aangrenzende gebouwen afgestemd en goed ingebed in zijn omgeving. De gemeenteraad acht de bouwhoogte van de voorziene woonbebouwing in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening en heeft dit vastgelegd in een Nota van Uitgangspunten. Het bestemmingsplan is een vertaling van die nota. Voor wat betreft de inrichting van de oevers geldt, dat het plan aan de oostkant bij de Binnenrijn voorziet in de aanleg van natuurvriendelijke oevers.
6. Aanvraag wordt gedaan op 40 meter. Mag hier nog eens 10% discretionair bovenop?	Nee, er is geen algemene afwijkingsbevoegdheid van 10% opgenomen
6. Er wordt gevreesd voor parkeeroverlast in de rest van de wijk door de voorgenomen ontwikkeling. Volgens reclamanten wordt niet voldaan aan de parkeernorm van 1,3 én zal de	Binnen het plangebied wordt voor de bestaande functies zowel op eigen terrein als in de openbare ruimte geparkeerd. De te hanteren parkeernormen zijn vastgelegd in de Parkeernota 2021 Gemeente Oegstgeest. Op basis van de Parkeernota geldt er een parkeernorm van 1,3

capaciteit op de P+R niet voldoen om de parkeervraag op te vangen.	voor zowel middeldure huur als sociale appartementen. Op 17 februari 2022 heeft de gemeenteraad echter op basis van een parkeerbehoefteberekening van Goudappel (15-10-2021) besloten, dat voor voorliggend plan afgeweken kan worden van deze parkeernormen. De norm waar reclamant naar verwijst in voor dit plan derhalve niet van toepassing. Voor de sociale huurwoningen geldt een parkeernorm van 0,7 parkeerplaatsen per woning (inclusief 0,3% bezoekersparkeren) en voor de middeldure huurwoningen een parkeernorm van 0,79 parkeerplaatsen per woning (inclusief 0,3% bezoekersparkeren). Op basis van deze norm moeten er 65 parkeerplaatsen worden aangelegd; 38 voor bewoners en 27 voor bezoekers. Op eigen terrein worden 54 parkeerplaatsen aangeboden. Hiervoor is een parkeernorm van 0,6 parkeerplaats per woning opgenomen in de planregels. Dit betekent dat 11/27e van de bezoekersparkeerbehoefte gebruik maakt van de P&R locatie op acceptabele loopafstand van 250 meter. De piekbelasting van bezoek aan de woningen vindt met name plaats buiten de kantooruren. Op die momenten heeft de P&R een ruime restcapaciteit. Er is daarmee sprake van een acceptabele parkeersituatie.
7. Het is voor reclamanten niet duidelijk welke calculator is gebruikt voor de stikstof uitstootbepaling.	Er is gerekend met AERIUS 2022, het meest recente model.
8. De inzet van mobiele installaties en verkeersbewegingen voor de aan- en afvoer van materieel en personeel is onduidelijk. Ook is het niet duidelijk of de laad- en lostijd is meegenomen in de stikstofberekening.	Het stikstofonderzoek ten behoeve van het MER is een samenvoeging van de 3 zelfstandige stikstofonderzoeken die zijn uitgevoerd voor de Rhijnkade-planbesluiten fase 1, fase 2 en fase 3. In het stikstofonderzoek voor het planbesluit Rhijnkade fase 2 is meer uitleg gegeven over de totstandkoming van de kengetallen en de daarbij gehanteerde uitgangspunten. Bij het bepalen van de kengetallen zijn laad- en lostijden (voor zover van toepassing) meegenomen.
9. Het is niet duidelijk met hoeveel procent AdBlue is gerekend.	Bij Stage IV-materieel is het AdBlue-gehalte afhankelijk van het vermogen van het betreffende materieel. Voor materieel met een vermogen tussen de 56 en 560 kW is voor het bepalen van de kengetallen gerekend met de AERIUS-defaultwaarde van 7% AdBlue.
10. De gerekende bouwtijd van 12 maanden in de stikstofberekening is volgens reclamanten erg kort.	De werkelijke bouwtijd zal naar verwachting langer zijn dan 1 jaar zijn. Maar omdat de stikstofdepositie wordt beoordeeld op een bijdrage per jaar, is er worst-case van uitgegaan dat alle woningbouwactiviteiten in 1 jaar

	plaatsvinden. Dat levert de hoogste te beoordelen bijdrage aan de stikstofdepositie op. Het uitsmeren van de activiteiten over meerdere jaren heeft tot gevolg dat de bijdrage per jaar naar beneden gaat en dan wordt de te beoordelen waarde dus lager.
--	---

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 3. Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

3.1. Overlegreacties

Samenvatting

Samenvatting overlegreacties	Reactie gemeente
Liander	
1. Liander heeft geen opmerkingen op het ontwerpbestemmingsplan.	1. Deze reactie nemen we voor kennisgeving aan
Rijkswaterstaat West-Nederland Zuid	
1. Kijkend naar de belangen van Rijkswaterstaat West-Nederland Zuid, zie RWS geen aanleiding voor een reactie op deze plannen. Rijkswaterstaat blijft in de toekomst graag op de hoogte van ruimtelijke plannen in uw gemeente die een relatie hebben met het hoofd(vaar)wegennet en hoofdwatersysteem.	1. Deze reactie nemen we voor kennisgeving aan.
TenneT	
1. Binnen de grenzen van dit plan heeft TenneT (na een eerste beoordeling) noch bovengrondse-, noch ondergrondse hoogspanningsverbindingen in beheer. TenneT heeft dan ook geen opmerkingen op het ontwerpplan.	1. Deze reactie nemen we voor kennisgeving aan.
Veiligheidsregio Hollands Midden	
1. In de toelichting bij paragraaf 4.6 'Externe veiligheid' wordt aangegeven dat: 'Voor de gebouwen geldt dat primaire bluswatervoorziening binnen 40 meter vanaf de brandweeringang aanwezig dient te zijn'. Dit is echter gebaseerd op de oude denkwijze over de bluswatervoorziening in de regio. Voor hoogbouw (20-70 meter) wordt voor de primaire bluswatervoorziening nu een afstand van 50 meter aangehouden en voor woningen tot 20 meter een maximale afstand van 100	1. De toelichting wordt aangepast naar aanleiding van deze zienwijze

meter tussen de brandkraan en de toegang van het object. Voor wat betreft de defensieve bluswatervoorziening (open water) wordt een maximale afstand van 400 meter aangehouden. Er wordt dan ook geadviseerd om deze afstanden aan te houden en de tekst in de toelichting aan te passen. 2. Graag ontvangen wij te zijner tijd een voorstel met de projecteringstekeningen van de brandkranen en eventuele andere bluswaterwinmogelijkheden, inclusief de opstelplaats van het brandweervoertuig. 3. Ook verwijs ik u graag naar de nieuwe Handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid van VRHM, waarin alle aandachtspunten t.a.v. de bluswatervoorziening worden beschreven.	2. In het kader van de aanvraag Omgevingsvergunning zullen we u deze gegevens sturen. 3. Deze reactie nemen we voor kennisgeving aan.
---	---

Conclusie

Naar aanleiding van de overlegreacties wordt de toelichting gewijzigd naar aanleiding van de zienswijze van de veiligheidsregio.

Hoofdstuk 4. Samenvatting

In dit hoofdstuk is een overzicht gegeven van de wijzigingen in het vast te stellen uitwerkingsplan. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen wijzigingen als gevolg van zienswijzen en als gevolg van overlegreacties. Tot slot zijn de ambtshalve wijzigingen beschreven.

4.1. Wijzigingen als gevolg van zienswijzen

De zienswijzen leiden niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

4.2. Wijzigingen als gevolg van overlegreacties

In paragraaf 4.6 'Externe veiligheid' worden de afstanden die volgen uit de overlegreactie overgenomen.

4.3. Ambtshalve aanpassingen

Het uitgevoerde nadere onderzoek naar de platte schijfhoren wordt als bijlage bij de toelichting gevoegd en samengevat in paragraaf 4.9 van de toelichting.