

Behoefte ligplaatsen in Oegstgeest aan de Rijn

Toets 'Ladder voor duurzame verstedelijking'



**WATERRECREATIE
ADVIES BV**



Lelystad, januari 2017

Voorwoord

Rho adviseurs heeft aan Waterrecreatie Advies gevraagd om de plannen voor de realisatie van een haven met 40 ligplaatsen in de wijk Oegstgeest aan de Rijn te toetsen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Deze rapportage geeft een overzicht van de ontwikkelingen in de regio en gaat in de gevolgen.

Opdrachtgever:

Rho Adviseurs voor Leefruimte
Delftseplein 27b, 3013 AA Rotterdam
E: dirk.willems@rho.nl
T: 010-2018569
www.rho.nl

WATERRECREATIE ADVIES BV



Bataviahaven 1, 8242 PR Lelystad
E: info@waterrecreatieadvies.nl
T: 0320-218847
www.waterrecreatieadvies.nl

1. Aanleiding

In Oegstgeest wordt een nieuwe woonwijk gebouwd, Oegstgeest aan de Rijn. De Oude Rijn loopt van Katwijk via Rijnsburg en Oegstgeest naar Leiden en verder. Tot Katwijk is de Oude Rijn bevaarbaar voor schepen met staande mast hoewel een discussie gaande is over de doorvaarthoogte en bediening van de nieuwe brug in de A44. In Leiden, Leiderdorp en Teylingen (Warmond) zijn meerdere jachthavens. Er is een jachthaventje in Wassenaar dat via de Wassenaarse Zijlwatering uitkomt in de Oude Rijn. In Katwijk is een grote jachthaven. Katwijk is vooral een bestemming voor passanten die in deze stad met hun boot tot vlak bij de zee kunnen komen. In het Prins Hendrikkanaal in Katwijk zijn in 2016 nieuwe passantenplaatsen gerealiseerd. Katwijk heeft de meeste passanten van de hele provincie Zuid-Holland¹.

Langs de Oude Rijn in Oegstgeest zijn op dit moment geen jachthavens. De nieuwe wijk Oegstgeest aan de Rijn zal hierin volgens de plannen gaan voorzien. Aan Waterrecreatie Advies is gevraagd de behoefte aan een haventje in deze wijk met 40 ligplaatsen te onderzoeken conform de methodiek van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Dat betekent dat het haventje in een regionaal perspectief moet worden geplaatst.

- a) Voorziet de haven in een (actuele) regionale behoefte?
- b) Wordt door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins binnen het bestaand stedelijk gebied in die regionale behoefte aan een haven voorzien?

De wijk Oegstgeest aan de Oude Rijn is een nieuwe woonwijk die door herstructurering is ontstaan. Als de wijk af is, komen er ruim 1.400 woningen². Het woningbouwprogramma is binnen de regio afgestemd tussen de verschillende gemeenten. De afstemming in de regio is opgenomen in de regionale woonvisie. De woonvisie is goedgekeurd door de provincie Zuid Holland. In de visie zijn de afspraken vastgelegd met betrekking tot categorisering van woningbouwontwikkelingen.

Een van de uitwerkingen betreft de voorgenomen aanleg van een jachthaven met 40 ligplaatsen tussen de Buitenplaats Rhijnweijde en de nieuwe woonwijk Oegstgeest aan de Rijn. Het particulier Landgoed Rhijnweijde tussen de Oude Rijn en de Valkenburgerweg bestaat vnl. uit groen met enkele relatief kleine opstallen van maximaal 1 laag met kap. De noordelijke rand van de wijk Oegstgeest aan de Rijn (deelgebied Rhijngeest) wordt gevormd door een appartementencomplex met een hoogte van maximaal 21 meter, vergelijkbaar met de schaal van de bebouwing aan de overzijde van de Oude Rijn.

In het rapport van KAAder stadsadvies zijn de stedenbouwkundige randvoorwaarden van de haven verder beschreven³. De bebouwing voegt zich naar de hoogte in het landschap van het landgoed.

In verband met het uitzicht liggen de gebouwen en eventuele terrassen zo dicht mogelijk aan het water van de Oude Rijn. De haven zelf ligt achter de gebouwen en is bereikbaar via een smalle doorgang, zodat de oeverlijn niet wordt verstoord (zie afbeeldingen op volgende pagina).

¹ Kansen watersport en zeejachthaven Katwijk, Waterrecreatie Advies, februari 2013

² Zie: <http://www.oegstgeestaanderijn.nl/Wijkplattegrond>

³ Haven Oegstgeest, Stedenbouwkundige randvoorwaarden ontwikkeling haven, KAAder stadsadvies, wordt meegenomen in het Beeldkwaliteitsplan (BKP)



Overzicht situatie: Oude Rijn tussen Katwijk en Leiden. Het landgoed en de wijk Oegstgeest aan de Rijn bevinden zich aan de noordkant van de Rijn, globaal tussen het 'bord' Valkenburgerweg en de oksel waar de A44 en de N206 samenkomen.



De haven komt ten zuiden van de fietsbrug bij de kruising van de Valkenburgerweg met het Rustenburgerpad (afbeelding KAAder stadsadvies)

2. Oegstgeest aan de Rijn

In de woonwijk Oegstgeest aan de Rijn, die tussen de fietsbrug en de oksel waarin o.a. de Corpus van het Bio Science Park van Leiden ligt, zullen ruim 1.400 woningen worden gebouwd⁴. De eerste 800 woningen zijn verkocht en verdere plannen worden op dit moment uitgewerkt.

Een deel van de woningen ligt aan het water. Zij krijgen een eigen oever met de mogelijkheid daaraan een boot af te meren. De bruggen in de wijk hebben een doorvaarthoogte van 1,50 m. Dat betekent dat de ligplaatsen bereikbaar zijn voor sloepen. Er worden meer woningen met een eigen ligplaats gebouwd. Dat geldt bijvoorbeeld voor de wijk Rijnvaart. In deze wijk worden 70 woningen gebouwd.



Plan Rijnvaart tussen het Waterbospark en Buitenplaats Rhijnweijde

Wonen aan het water is een voorrecht. De verleiding om vervolgens ook gebruik te maken van het water is groot. In het water in Nederland liggen ca. 155.000 boten in jachthavens en ca. 45.000 boten in grachten, sloten en kanalen en bij (vakantie)woningen⁵. Jachthavens leveren een basispakket aan voorzieningen zoals drinkwater, sanitair, een stroomaansluiting, parkeervoorzieningen en toezicht door een havenmeester. Afhankelijk van de doelgroep en omvang van de haven worden meer voorzieningen geboden zoals passantenplaatsen, technische service, winterstalling, verhuur, horeca, een watersportwinkels, verkoop van boten, etc.

Er zijn in Nederland ook veel ligplaatsen langs sloten en kanalen zonder voorzieningen en zonder toezicht. In Amsterdam worden ca. 9.000 ligplaatsen in de grachten verhuurd door Waternet. De gemeenten Teylingen (Sassenheim) en Leiden verhuren ca. 2.200 ligplaatsen in sloten en langs openbare kades⁶. Prijsverschillen leiden tot irritatie of vermeende concurrentievervalsing bij jachthavens.

⁴ Opgave gemeente

⁵ <http://www.waterrecreatieadvies.nl/nl/projecten/aantal-boten-in-nederland.html>

⁶ Ontwikkeling watersport Hollandse Plassen 2008-2015, Waterrecreatie Advies, juli 2015

3. De ladder voor duurzame verstedelijking

Door toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een ontwikkeling in breder perspectief geplaatst. Er worden een aantal stappen doorlopen:

- a) Is er een regionale behoefte aan een jachthaven? Zo ja:
- b) Is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied? Indien dat niet het geval is:
- c) Zoek een locatie die multimodaal ontsloten is of kan worden voor de resterende regionale behoefte.

Voor de woningbouwopgave en het aantal woningen is de ladder doorlopen. Er is behoefte in de regio aan woningen, die behoefte is voor Oegstgeest afgestemd met de buurgemeenten, de locatie grenst aan de kern Oegstgeest en komt vrij door herstructurering / transformatie van beschikbare gronden.

Toepassing van de ladder in de watersport is (nog) niet gebruikelijk, maar het is wel goed om de behoefte aan en mogelijke effecten van nieuwe jachthavens nader te bekijken.

4. Toepassing van de ladder voor jachthavens

In 2015 is in opdracht van de provincie Zuid-Holland onderzoek gedaan naar de ontwikkeling van de watersport in (het Zuid-Hollands deel van) de Hollandse Plassen⁷. Achtergrond van dat onderzoek waren plannen voor de aanleg van nieuwe havens en uitbreidingsplannen van bestaande havens. Deelnemers waren de gemeenten Alphen aan den Rijn, Leiden, Leiderdorp, Teylingen, Kaag en Braassem en Nieuwkoop. Alle jachthavens in het gebied (hoofd- en nevenactiviteit) zijn benaderd met een vragenformulier. Gevraagd is naar de ontwikkelingen sinds 2008 (capaciteit, bezetting, wachtlijsten, passanten, faciliteiten, etc.). Sinds 2008 is het aantal boten in dit gebied gedaald met bijna 50 naar ruim 6.400.

Wachtlijsten zijn gehalveerd, het aantal overnachtingen van passanten in havens is stabiel dankzij een toename van de gemiddelde verblijftijd. Het aantal toervaarders daalt wel. De gemiddelde bezettingsgraad in de havens is gedaald van 96,9 naar 93,8 omdat sommige havens de capaciteit na 2008 (begin van de crisis) nog hebben uitgebreid. Het aantal havens met uitbreidingsplannen is inmiddels gehalveerd, er zijn nu zelfs havens met krimpplannen. Vanuit deze trends is er in beginsel geen behoefte in de regio aan uitbreiding van het aantal ligplaatsen.

Vergelijkbare trends zijn waarneembaar in heel Nederland⁸. Oorzaken zijn vergrijzing en verandering van het vaargedrag. Mensen gaan minder vaak en minder lang met de boot weg. Dit is een gevolg van het aanbod aan alternatieve vakantiemogelijkheden, lage vliegtarieven, onstabiel weer in Nederland en jongeren die moeilijk te binden zijn. De toervaart daalt, maar het aantal dagtochten met sloepen neemt nog wel toe. Gebieden die geschikt zijn voor dagtochten zoals de Hollandse Plassen doen het daarom nog relatief goed.

a. Is er een regionale behoefte?

Is er behoefte aan een nieuwe jachthaven met ca. ligplaatsen voor sloepen in Oegstgeest? Een regionale behoefte aan uitbreiding van de capaciteit of nieuwe jachthavens is er niet. Hoewel de bezettingsgraden nog relatief hoog zijn, is er plaats in de bestaande havens in Leiden, Katwijk of bijvoorbeeld Warmond. Een haven voor sloepen in een nieuwe woonwijk met ca. 1.400 woningen

⁷ Ontwikkeling watersport Hollandse Plassen 2008-2015, Waterrecreatie Advies, juli 2015

⁸ Prognose ontwikkeling recreatievaart in 2030, 2040 en 2050, Waterrecreatie Advies, augustus 2016

voorziet niet in een regionale, maar wel in een lokale behoefte. De omvang van die behoefte kan nader worden geschat.

Als in Nederland 200.000 boten in het water liggen, waarvan ca. 155.000 in een jachthaven, dan heeft ca. 1 op 100 Nederlanders een boot in een jachthaven. In 2005 heeft een onderzoek plaatsgevonden naar de behoefte aan ligplaatsen in een jachthaven op IJburg, een nieuwbouwwijk in het IJmeer bij Amsterdam. Het water in en rond Amsterdam wordt vooral gebruikt voor dagtochten. 76 van de 2.000 inwoners had behoefte aan een ligplaats in een verenigingshaven, dat is bijna 4%, of 1 op 25 inwoners.

Het water rond Oegstgeest wordt net als in Amsterdam vooral gebruikt voor dagtochten. Nederland heeft 7,5 miljoen huishoudens, dat is gemiddeld 2,3 leden per huishouden. Als in Oegstgeest aan de Rijn ca. 1.400 nieuwe woningen worden gebouwd, dan komen daar naar verwachting ca. 3.000 nieuwe bewoners. Als 4% daarvan behoefte heeft aan een ligplaats in een jachthaven, dan gaat het om ca. 125 ligplaatsen. Deze behoefte ontstaat vanuit de nieuwe wijk Oegstgeest aan de Rijn. Niet iedereen wil een sloep. De doorvaarthoogte van de bruggen in de wijk (ca. 1,50 m) beperkt de mogelijkheden. In aanvulling op de woningen met een eigen ligplaats zal een haventje met 40 veilige plaatsen en voorzieningen zoals een walstroomaansluiting (elektrisch varen) zeker in een vraag uit de wijk voorzien. Grotere zeil- of motorboten liggen elders of komen elders in een jachthaven terecht.

b. Is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied?

Oegstgeest heeft geen jachthavens aan de Oude Rijn tussen Katwijk en Leiden. Er zijn drie jachthavens langs de Haarlemmertrekvaart aan de noordoostkant van Oegstgeest die met name gericht zijn op Leiden en de Kager Plassen. Omdat het vertrekpunt anders is, ontstaan vanuit de wijk Oegstgeest aan de Rijn andere vaarmogelijkheden. Je kunt een dagtocht maken naar Katwijk of Leiden en een rondje varen via de Oude Rijn en terug via het Oegstgeester kanaal ten noorden van Oegstgeest.

Verstoort dit de markt? Bij een haven van deze omvang is dat niet waarschijnlijk. De bezettingsgraden in de omgeving zijn goed. Daarenboven krijgt deze haven zeer beperkte voorzieningen. Voor onderhoud of stalling blijft men aangewezen op faciliteiten bij jachthavens in de omgeving. Deels zal sprake zijn van verplaatsing, maar deze nieuwe wijk leidt ook tot een vraag naar nieuwe boten. De behoefte uit de wijk Oegstgeest aan de Rijn kan het beste in de wijk zelf opgevangen worden.

Het bieden van een voorziening voor passanten biedt voordelen in combinatie met horeca aan het water. In de haven zijn een paar passantenplaatsen voorzien en een gebouw met een oppervlak van max. 1.000 m² ten behoeve van havengerelateerde functies. De haven zelf heeft een oppervlak van ca. 1.800 m².

c. Zoek een locatie die multimodaal ontsloten is of kan worden voor de resterende regionale behoefte

Deze stelling is niet van toepassing.

5. Conclusie

Er is in algemene zin geen behoefte aan uitbreiding van het aantal ligplaatsen of de aanleg van nieuwe jachthavens in Nederland en dat geldt ook voor de Hollandse Plassen. Door verschillende factoren staat de markt onder druk. Als echter een nieuwe woonwijk aan het water wordt ontwikkeld, dan kan lokaal een vraag ontstaan die niet regionaal kan worden ingevuld. Dat is hier het geval. In de wijk Oegstgeest aan de Rijn met 1.400 woningen is een jachthaventje voorzien met 40 ligplaatsen voor mensen die in de wijk wonen en geen ligplaats bij de eigen woning hebben. Het haventje is een kleinschalige ontwikkeling, de faciliteiten zijn beperkt. Op basis van kengetallen bestaat behoefte aan een haven met ca. 125 ligplaatsen. Het gaat hier echter om sloepen, een specifieke doelgroep. De aanleg van een haven met 40 ligplaatsen in de wijk Oegstgeest aan de Rijn zal dan ook geen verdringing of verstoring van de markt veroorzaken.