



GEMEENTE OEGSTGEEST



Universiteit Leiden

Bestemmingsplan Nieuw-Rhijngeest Zuid (bedrijven)

Gemeente Oegstgeest, vastgesteld 24 september 2015

**BEST
PLAN**
management en
advies voor ruimtelijke
ordening

Bestplan BV
Ploegspoor 12
2033 CT Haarlem

Hoofdstuk 1 – Inleiding	4
1.1 Aanleiding en doel	4
1.2 Plangrenzen	5
Hoofdstuk 2 – Beleidskader	6
2.1 Rijksbeleid	6
2.2 Provinciaal/regionaal beleid	8
2.3 Gemeentelijk beleid	15
2.4 Vigerend juridisch kader	22
Hoofdstuk 3 – Ruimtelijk kader	24
3.1 Huidige situatie	24
3.2 Vorm	25
3.3 Functie	27
Hoofdstuk 4 – Verkeer	29
4.1 Verkeer door plangebied en bereikbaarheid	29
4.2 Parkeren	30
4.3 Openbaar vervoer	30
Hoofdstuk 5 – Milieu	31
5.1 Inleiding	31
5.2 Bedrijven en milieuzonering	31
5.3 Geluid	35
5.4 Bodem	36
5.5 Luchtkwaliteit	36
5.6 Effectenbeoordeling stikstofdepositie	37
5.7 Flora en Fauna	38
5.8 Milieubeschermingsgebieden	41
5.9 Externe veiligheid	41
5.9.1 Beleid en regelgeving	41
Landelijk beleid	41
Provinciaal beleid	42
Beleid Regio Holland Rijnland	42
5.9.3 Groepsrisicoverantwoording	44
Toetsing aan de provinciale structuurvisie	44
Toetsing aan regionale structuurvisie	45
5.10 Niet gesprongen explosieven	47
5.11 Duurzaamheid en klimaatbeleid	48
Hoofdstuk 6 - Archeologie	50
6.1 Gemeentelijk archeologiebeleid	50
6.2 Archeologie in Nieuw-Rhijnegeest Zuid	50
Hoofdstuk 7 – Water	54
Hoofdstuk 8 - Financiële haalbaarheid	60
Hoofdstuk 9 - Maatschappelijke haalbaarheid	61
9.1 Inspraak	61
9.2 Reacties in het kader van vooroverleg artikel 3.1.1 Bro	62
Hoofdstuk 10 - Juridische aspecten	66

10.1 Inleiding	66
10.2 Planvorm en systematiek	66
10.3 De regels	66
<i>Lijst van bijlagen</i>	70

Hoofdstuk 1 – Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Sinds 2003 participeert de Universiteit Leiden in het samenwerkingsverband Knoop Leiden West (zie verder in deze toelichting voor meer hierover). Dit samenwerkingsverband is geïnitieerd door de provincie Zuid-Holland. In het streekplan was het knooppunt tussen N206 en A44 aangewezen als belangrijke locatie voor ontwikkelingen. Na vaststelling van het voorheen geldende provinciale streekplan en het vigerende bestemmingsplan Rijnfront hebben de partners uit de Knoop Leiden West (provincie Zuid-Holland, gemeente Oegstgeest, gemeente Katwijk, gemeente Teylingen, gemeente Leiden en Universiteit Leiden) een nieuw plan bedacht voor het onderhavige gebied: Het Strategisch Masterplan (SMP) Knoop Leiden West.

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening heeft de provincie Zuid-Holland op 9 juli 2014 de structuurvisie “Visie ruimte en mobiliteit” vastgelegd waarin het beleid voor de hele provincie is verwoord. In deze visie is het Strategisch Masterplan Knoop Leiden West is Nieuw-Rhijnegeest Zuid opgenomen.

Het SMP vormt de basis voor dit bestemmingsplan. Het bestemmingsplan wordt opgesteld om omgevingsvergunningen voor nieuwe passende ontwikkelingen te kunnen verstrekken. Andere reden om het bestemmingsplan te herzien is de 10-jaarstermijn voor de houdbaarheid van een bestemmingsplan. In februari 2015 verloopt deze termijn voor het vigerende bestemmingsplan Rijnfront.

Het voorontwerp bestemmingsplan Nieuw-Rhijnegeest Zuid (bedrijven) en dit ontwerpbestemmingsplan zijn enigszins gewijzigd ten opzichte van het eerder in oktober 2009 als voorontwerp ter inzage gelegde voorontwerpbestemmingsplan voor dit plangebied. Zo is inmiddels een Ontwerp Tracébesluit A44 in procedure en heeft de provincie het provinciaal inpassingsplan Rijnlandroute vastgesteld. Het Ontwerp Tracébesluit A44 zal voor de vaststelling van dit bestemmingsplan in het plan worden verwerkt. De zuidelijke plangrens wordt gevormd door de noordelijke plangrens van het provinciaal inpassingsplan Rijnlandroute.

Behalve de actualisering van rijks en provinciaal beleid, zijn de woningbouwmogelijkheden uit het bestemmingsplan gelaten omdat hierover nog teveel onduidelijkheden bestaat en de stedenbouwkundige situatie nog kan wijzigen. Dit heeft tot gevolg dat een aantal onderzoeken dat is gedaan met als uitgangspunt dat er ook woningen gerealiseerd zullen worden nu veelal een te ruim onderzoekskader hebben.

Aangezien woningen milieugevoelige bestemmingen zijn dient hiervoor meer aangetoond te worden dan voor bedrijven. Besloten is echter om de onderzoeken die zijn gedaan wel als bijlage bij deze plandoelstelling op te nemen omdat de overige gegevens wel bruikbaar zijn en aantonen dat een bestemmingsplan met of zonder woningen in beide gevallen uitvoerbaar is.

1.2 Plangrenzen

De plangrenzen van het gebied worden globaal gevormd door de A44 aan de oostzijde, de grens van het provinciale inpassingsplan Rijnlandroute aan de zuidzijde, de Verlengde Wassenaarseweg aan de noordzijde en de nieuw te graven Binnenrijn aan de westzijde.



Hoofdstuk 2 – Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), vastgesteld op 13 maart 2012, staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Onder andere beschrijft de SVIR in welke infrastructuurprojecten het Rijk de komende jaren wil investeren. Verder beschrijft de SVIR decentralisatie: provincies en gemeenten krijgen meer bevoegdheden bij ruimtelijke ordening. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals verbetering van de bereikbaarheid.

De SVIR vervangt verschillende nota's, waaronder de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit, de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en de Structuurvisie Randstad 2040. De SVIR streeft naar een Nederland dat concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig is. De aanpak van het Rijk geeft ruimte aan regionaal maatwerk, het voorop zetten van de gebruiker, scherpe prioritering van investeringen en de verbinding van ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur. Uitgangspunten hierbij zijn vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve betrokkenheid van het Rijk.

Het Rijk geeft in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte duidelijk aan dat de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal wordt overgelaten aan de provincies. Sturing op verstedelijking zoals de Rijksbufferzones wordt door het Rijk losgelaten. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen heeft het Rijk enkel nog een 'ladder' voor duurzame verstedelijking opgenomen (gebaseerd op de 'SER-ladder'). Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR drie rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

In de Zuidvleugel wordt onder andere gebouwd in de bestaande steden. Het beleid van de betrokken decentrale overheden is erop gericht de bestaande infrastructuur (zowel spoor als weg, in onderlinge samenhang) beter te benutten, en derhalve een substantieel deel van de verstedelijkingsopgave nabij met name bestaande stations en infrastructuur te realiseren.

Het ministerie van Economische Zaken heeft bij de herijking van zijn economische stimuleringsprogramma's elf economisch sterke groepen van sectoren (clusters) van nationaal belang gedefinieerd. De ontwikkeling ten behoeve van Life sciences in de Knoop Leiden West is een van die clusters in de Zuidvleugel.

Voor het bestemmingsplan Nieuw-Rhijnegeest Zuid (bedrijven) betekent bovenstaand beleid dat tegemoet wordt gekomen aan de wens tot verstedelijking van de Randstad. Verder is de knooppunt ligging gunstig omdat hierdoor de bestaande en toekomstige infrastructuur optimaal wordt benut.

Structuurvisie Randstad 2040

In de Structuurvisie Randstad 2040 zet het kabinet de koers uit om de Randstad integraal te ontwikkelen tot een duurzame en concurrerende topregio in 2040. Lopende en nieuwe ontwikkelingen en opgaven vragen om een visionair en samenhangend antwoord.

Klimaatverandering, internationale arbeidsmigratie, bereikbaarheidsproblemen, vergrijzing van de bevolking en toenemende internationale concurrentie brengen kansen en risico's met zich mee voor de toekomstige concurrentiepositie in de Randstad. De steden van de Randstad ontwikkelen zich in een economisch krachtenveld van verdere internationalisering. De unieke ligging in de delta, de diversiteit en onderlinge nabijheid van steden en landschappen zijn kwaliteiten die de Randstad onderscheidt van andere Europese stedelijke regio's.

Het kabinet wil keuzes maken vanuit vier leidende principes voor de langere termijn.

Deze leidende principes zijn:

1. leven in een veilige klimaatbestendige en groenblauwe delta;
2. kwaliteit maken door een sterkere wisselwerking groen, blauw en rood;
3. wat internationaal sterk is, sterker maken;
4. krachtige duurzame steden en regionale bereikbaarheid.

Adaptieve Agenda Zuidelijke Randstad 2040

Het Rijk en de Zuidvleugelpartners hebben in november 2013 met de Adaptieve Agenda Zuidelijke Randstad 2040 een gezamenlijke basis gelegd voor een uitnodigend perspectief dat initiatieven van markt en samenleving stimuleert. De Zuid-Hollandse kennis-as wordt hierin als een van de vier economische krachten van de Zuidelijke Randstad als volgt beschreven: “de as van kennisinstellingen en daarmee verbonden bedrijven van de sectoren life science & health, clean tech, security, legal en high tech rond ESA/ESTEC, Universiteit Leiden, TU Delft, Erasmus Universiteit Rotterdam”. In de adaptieve agenda zijn het benutten van kansen en het keren van bedreigingen uitgewerkt in strategieën die elkaar aanvullen en versterken. Voor de knoop Leiden West is met name genoemd het versterken van de Zuid-Hollandse kennis-as, een betere aansluiting van arbeidsmarkt en onderwijs en het vormen van allianties tussen bedrijfsleven en kennisinstellingen rond nieuwe producten en diensten. Met het faciliteren van het Bio Science Park met life science en health als specialisme beoogt dit bestemmingsplan deze ontwikkeling in een actueel juridisch document voor tien jaar veilig te stellen.

2.2 Provinciaal/regionaal beleid

Structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland'

Op basis van de Wro moeten gemeenten, provincies en rijk hun beleid neerleggen in één of meer structuurvisies. Het provinciebestuur van Zuid-Holland heeft op 9 juli 2014 de structuurvisie "Visie ruimte en mobiliteit" vastgesteld. De provincie integreert met deze visie haar beleid voor mobiliteit en ruimtelijke ontwikkeling, zodat ze elkaar versterken. De provincie anticipeert op de Omgevingswet, waarin het kabinet de wetgeving voor ruimte, verkeer, water en milieu integreert.

De provincie wil met de visie een uitnodigend perspectief bieden. Het beleid voor ruimte en mobiliteit bevat daarom geen eindbeeld, maar wel ambities.

Het "verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit" neemt in de visie een bijzondere positie in. Vier rode draden geven richting aan de gewenste ontwikkeling en het handelen van de provincie:

1. beter benutten en opwaarderen van wat er is,
2. vergroten van de agglomeratiekracht,
3. verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit,
4. bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

De huidige ruimtelijke situatie – gecombineerd met de vier rode draden - vormt het vertrekpunt voor de Visie ruimte en mobiliteit.

Het beleid voor mobiliteit en bebouwde ruimte wordt in de visie samengevat in de volgende strategische doelen.

- Kansen creëren voor een gevarieerde en innovatieve economie, zodat een hoog welvaartsniveau behouden blijft en de beroepsbevolking passend werk kan worden geboden.
- Verder ontwikkelen van een intensief gebruikt, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied zodat voorzien kan worden in de veranderde maatschappelijke en economische vraag naar woon- en werkmilieus.
- Op orde brengen en opwaarderen van het mobiliteitsnetwerk, zodat mensen en goederen doelmatig de juiste plaats kunnen bereiken.
- Beter aansluiten van het aanbod van woningen, bedrijventerreinen, kantoren en winkelruimte bij de maatschappelijke vraag.
- Beter aansluiten van het aanbod van openbaar vervoer bij de maatschappelijke vraag.
- Verbeteren van de balans tussen mobiliteit en de kwaliteit van de omgeving, zodat mobiliteit veilig is, de omgeving leefbaar is en bijgedragen wordt aan energietransitie en ruimtelijke kwaliteit.

Het bestemmingsplan biedt een uitstekend juridisch kader om de ambities van de provinciale structuurvisie te kunnen realiseren. Het zal een bijdrage leveren aan de vergroting van de agglomeratiekracht en de strategische doelen van zowel rijk, als provincie.

Verordening ruimte

In de Verordening Ruimte 2014 van de provincie Zuid-Holland, op 9 juli 2014 door Provinciale Staten vastgesteld, is de juridische doorwerking van een deel van het ruimtelijk beleid opgenomen. De verordening bevat regels voor bestemmingsplannen en daarmee gelijk te stellen ruimtelijke plannen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Verordening ruimte 2014 is ook de ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling, zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening, opgenomen om het provinciale belang bij het toepassen van deze ladder te benadrukken. De ladder bestaat uit 3 stappen.

Stap 1 houdt in dat aangetoond wordt dat de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd.

In het hiervoor genoemde rijksbeleid is het van nationaal belang geacht dat het plangebied, als onderdeel van de knoop Leiden West wordt ontwikkeld ten behoeve van Life sciences. De Knoop Leiden West is een van de clusters in de Zuidvleugel, waarvan de ontwikkeling van nationaal belang is. Regionale afstemming heeft plaatsgevonden in het kader van het Strategisch Masterplan Knoop Leiden West. Deze gezamenlijke ruimtelijke visie voor de knoop Leiden West is een samenwerking tussen de gemeenten Leiden, Oegstgeest, Katwijk (toen nog Rijnsburg en Valkenburg) en Teylingen (toen nog Voorhout), de Universiteit Leiden en de provincie Zuid-Holland, mede naar aanleiding van het Streekplan Zuid-Holland West uit 2003 waarin het gebied is aangewezen als bovenregionale knoop.

In de afgelopen periode neemt de interesse in het Oegstgeester deel van het LBSP toe. Het Leidse deel van het LBSP raakt stilaan volgebouwd en biedt voornamelijk ruimte voor grotere gebouwen. Binnen redelijke termijn worden nieuwe ontwikkelingen verwacht. In eerste instantie zal zich dit concentreren aan de noordzijde van het bedrijfengebied. Op deze locatie zullen met name wat kleinere gebouwen komen die mogelijk ruimte bieden aan meerdere bedrijven. Op de wat langere termijn is de verwachting dat zich grotere bedrijven melden in NRZ die hier grote laboratoria en productiebedrijven willen vestigen. Dit zal eveneens gepaard gaan met de realisatie van kantoren.

De verwachting is dat in de komende 20 jaar per jaar gemiddeld ca. 5.000 m² nieuwe gebouwen worden gerealiseerd.

Stap 2 houdt in dat wordt onderzocht in hoeverre in die behoefte kan worden voorzien binnen bestaand stads- en dorpsgebied, door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformering of anderszins, rekening houdend met belangrijke waarden en kwaliteiten van het gebied.

Onder bestaand stads- en dorpsgebied wordt verstaan: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing, met inbegrip van daartoe bouwrijp gemaakte terreinen, ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid (uitgezonderd glastuinbouw), detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

Het plangebied maakt in het vigerende bestemmingsplan Rijnfront deel uit van het stedenbouwkundig samen stelsel van een te ontwikkelen geheel. De vigerende bestemming is ook reeds een (nader uit te werken) bedrijvenbestemming conform het stedenbouwkundig masterplan voor de knoop Leiden West. Reeds in het vigerend bestemmingsplan Rijnfront is een verantwoording opgenomen door middel van onderzoeken ten aanzien van de belangrijke waarden en kwaliteiten van het plangebied. Voor zover nodig zijn deze onderzoeken thans in het kader van dit bestemmingsplan geactualiseerd

Stap 3 houdt in dat indien is gebleken dat de ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan plaatsvinden, in die behoefte kan worden voorzien op locaties, die gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Als de eerste stap is doorlopen en het gebied ligt binnen het BSD (tweedestap), dan is voor dat plan de ladder doorlopen.

Programma ruimte

Bij de Visie mobiliteit en ruimte 2014 hoort het Programma ruimte. In het Programma ruimte is het strategische beleid uit de visie doorvertaald naar operationeel beleid en is aangegeven welke mix aan instrumenten de provincie voornemens is om in te zetten en aan wil bieden om deze doelen te realiseren.

Jaarlijks stellen GS de Agenda ruimte vast, waarin concreet vorm gegeven wordt aan de uitvoering. In de Agenda ruimte is opgenomen dat de provincie werkt aan het provinciaal inpassingsplan Rijnlandroute en dat een aanscherping heeft plaatsgevonden met betrekking tot het toelatingsbeleid op het Leiden Bio Science Park (LBSP). Aangegeven is dat een brancheringscommissie advies zal uitbrengen als er een geschil is in de stuurgroep met betrekking tot de brancheringsafspraken voor de invulling van het plangebied. Ten aanzien van beide agendapunten is afgesproken dat provincie, regio en gemeenten elkaar actief op de hoogte houden van de voortgang van de bestemmingsplannen en de afspraken.

Het bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg toegezonden aan de provincie en de deelnemende gemeenten in de Knoop Leiden West.

Het hoofdstuk Mobiliteit en bebouwde ruimte is voor dit bestemmingsplan een belangrijk onderdeel in het Programma ruimte. De provincie vindt het belangrijk om de ontbrekende schakels en capaciteitsverruiming in het infrastructuurnetwerk ruimtelijk te reserveren. De Rijnlandroute en de HOV Leiden – Katwijk – Noordwijk, beide gelegen ten zuiden van het plangebied zijn opgenomen in het overzicht van de ruimtelijke reserveringen.

Inpassingsplan RijnlandRoute

Op 26 juni 2013 hebben Provinciale Staten het uitvoeringsbesluit genomen voor de aanleg van de Rijnland Route. De Rijnland Route is de nieuwe provinciale wegverbinding tussen de kust (Katwijk) en de A4 bij Leiden. Deze nieuwe verbinding is van groot belang voor de regio Holland Rijnland, met name rondom Leiden en Katwijk. De Rijnland Route is nodig om de economische potentie van de regio en de direct hieraan grenzende gemeenten, als Wassenaar en Leidschendam-Voorburg, te kunnen ontwikkelen en nieuwe woningbouw te kunnen ontsluiten. Met het genomen besluit is een belangrijke stap gezet in de daadwerkelijke realisatie van de Rijnland Route.

Voor de realisatie van de Rijnland Route heeft de provincie Zuid-Holland een provinciaal inpassingsplan opgesteld. Het provinciaal inpassingsplan Rijnlandroute werd op 10 december 2014 vastgesteld. De Rijnland Route heeft impact op het plangebied. In het inpassingsplan is sprake van een verbreding van de wegprofielen en een tracé voor hoogwaardig openbaar vervoer (HOV) die effect hebben op het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan is voldaan aan de wettelijke plicht om de grenzen van het inpassingsplan in acht te nemen. De zuidelijke grens van het plangebied is aangepast aan de grens van het inpassingsplan RijnlandRoute. In het voorontwerpbestemmingsplan was nog sprake van een overlapping van beide plannen, omdat destijds de grenzen van het inpassingsplan nog niet duidelijk waren.

De Universiteit Leiden en de gemeente Oegstgeest voeren overleg met de Provincie en belanghebbenden om de inpassing van de RijnlandRoute en de ontwikkelingsmogelijkheden in het bestemmingsplan op elkaar af te stemmen.



Figuur 1; luchtfoto met plangrenzen van het inpassingsplan

Regionale Structuurvisie Holland Rijnland 2020

Deze structuurvisie is op 25 juni 2009 vastgesteld door het Algemeen Bestuur van het samenwerkingsorgaan Holland-Rijnland en vormt het gemeenschappelijke toetsingskader van alle regiogemeenten. Alle ruimtelijke ontwikkelingen in deze regio worden hieraan getoetst.

De visie bevat zeven kernbeslissingen die uitgaan van een evenwichtige ontwikkeling van wonen, recreatie, infrastructuur en intensief, meervoudig en duurzaam ruimtegebruik. De kernbeslissingen zijn:

1. Holland Rijnland is een top woonregio;
2. Leiden vervult een regionale centrumfunctie;

3. Concentratie stedelijke ontwikkeling;
4. Groenblauwe kwaliteit staat centraal;
5. De Bollenstreek en Veenweide en Plassen blijven open;
6. Speerpunt voor economische ontwikkeling: Kennis;
7. Speerpunt voor economische ontwikkeling: Greenport.

De Holland Rijnland gemeenten willen een aantrekkelijke regio, waar je niet alleen plezierig werkt en woont, maar ook prettig kunt recreëren. Ook moet Holland Rijnland goed bereikbaar zijn met het openbaar vervoer en de auto. Verder wil de regio zich onderscheiden in de Randstad en bijdragen aan de internationale positionering daarvan. Onder andere door de toegevoegde waarde op het gebied van landschap, wonen en economie. In het bijzonder voor economische sectoren als Greenport, Bio Sciences en ruimtevaarttechnologie.

Strategisch Masterplan (SMP) Knoop Leiden West (KLW)

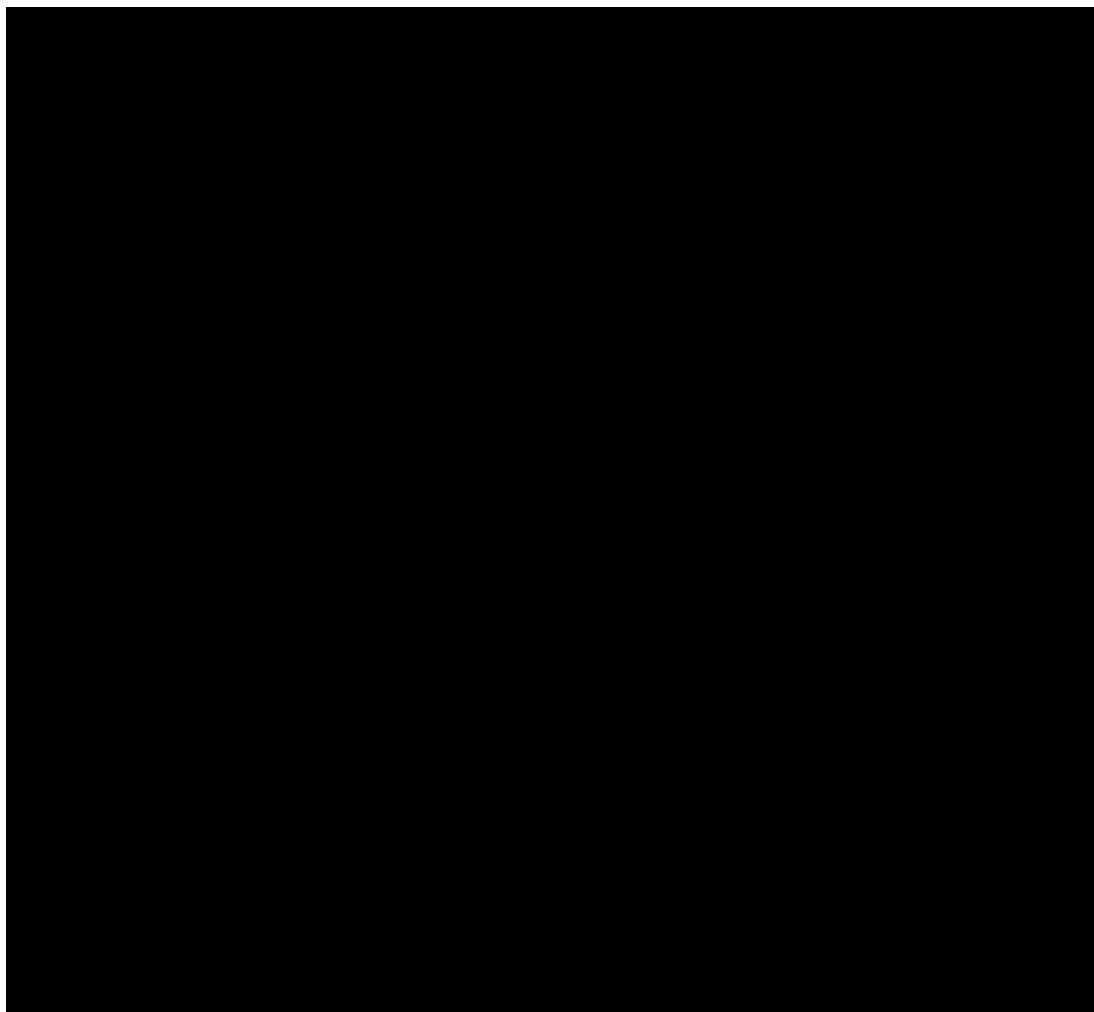
Sinds 2003 hebben de gemeenten Leiden, Oegstgeest, Katwijk (toen nog Rijnsburg en Valkenburg) en Teylingen (toen nog Voorhout), de Universiteit Leiden en de provincie Zuid-Holland gezamenlijk een ruimtelijke visie ontwikkeld op het knooppunt (met een ruime straal rond dit punt) rond de A44 en de N206, mede naar aanleiding van het Streekplan Zuid-Holland West uit 2003 waarin het gebied is aangewezen als bovenregionale knoop.

Het SMP 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.

Het SMP vormt een belangrijke basis en aanleiding voor dit bestemmingsplan. De in dit masterplan 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. De ambities in het masterplan met betrekking tot Nieuw-Rhijnegeest Zuid is de realisatie van 70.000 m² bvo tot 195.000 m² bvo aan bio- en lifescience (gerelateerde) en kennisintensieve bedrijvigheid/kantoren.

Deze bedrijvigheid sluit aan op het cluster van bio-, lifescience gerelateerde en kennisintensieve bedrijvigheid in Leeuwenhoek in de gemeente Leiden (aan de andere kant van de snelweg A44).



Figuur II; uitsnede uit Strategisch Masterplan Knoop Leiden West

Legenda Masterplankaart (Knoop Leiden - West)

Functies

- Groen / Recreatie**
- Aansluitende zone met landgoederen
 - Oude Rijn Park N206: het lint
 - Oude Rijn Park: stedelijk groen / Universiteit: Campus / sportvoorzieningen
 - Oude Rijn Park / Landgoed Rijnfront

- Water / Recreatie**
- Water Oude Rijn / Binnenrijn
 - Water Valkenburgse Meer
 - Wateras landgoed - 't Duyfrak
 - Openbare oever

- Bebouwing / Wonen**
- Woonbebouwing tussen singels en lanen
 - Toekomstige locaties Voorschoterweg / Tjalmastrook
 - Woonbebouwing op eilanden in de Oude Rijn

- Bebouwing / Wonen-Werken**
- Toekomstige locaties Voorschoterweg / Rijnfront Zuid-Zuid

- Bebouwing / Werken**
- Universiteitscluster / Hoogwaardige bedrijven
 - Toekomstige locaties bedrijvigheid

- Bebouwing / Bestaande kernen**
- Leiden, Oegstgeest, Rijnsburg, Valkenburg

- Indicatie voorzieningen**
- Maatschappelijke doeleinden
 - SC School, gezondheid
 - CE Commercieel educatief

- Commerciële doeleinden**
- H Horeca / Uitspanning
 - SU Supermarkt
 - L Ligplaatsen met horeca
 - SP Sport
 - T Zoeklocatie tankstation

- Architectuur**
- A Architectonisch accent

- Bestaande voorzieningen**
- U Universiteit
 - M Museum Naturalis

Masterplankaart 18.03.2005
© west8 urban design & landscape architecture b.v.

Gebiedsaanduidingen

- Gemeentegrens
- Plangrens Knoop Leiden - West
- Geluidsscherm A44
- Hogedrukgasleiding
- Eerste rij bebouwing aan snelweg / provinciale weg (zichtlocatie)
- Over te dragen universitaire gronden (nader uit te werken)

Wegenet

- Auto**
- Snelweg
 - Provinciale weg
 - Lokale weg
 - Gebiedsontsluiting bestaand
 - Gebiedsontsluiting via indicatief tracé
 - Gebiedsontsluiting afhankelijk van tracékeuze Rijnlandroute
 - Studievarianten Rijnlandroute
 - Belangrijke lanen binnen projectgebied
 - Bestaande lanen aansluitend op projectgebied
 - P+R Park and Ride bestaand
 - P+R Nieuw Park and Ride locatie afhankelijk van tracékeuze
 - Fietsverkeer**
 - Regionale fietsroute
 - Recreatieve route / Recreatieve verbinderoute
 - Locatie beweegbare brug over de Oude Rijn voor langzaam verkeer
 - Toekomstige recreatieve aansluiting
 - Openbaar vervoer**
 - Halte RijnGouweLijn - indicatieve voorkeur Stuurgroep RijnGouweLijn (2003)
 - Tracé RijnGouweLijn Oost (van Gouda tot Rijnfront-Zuid): indicatieve voorkeur Stuurgroep RijnGouweLijn (2003)
 - Tracé RijnGouweLijn West (van Valkenburg tot Noordwijk) zie voetnoot*)
 - Zoekgebied kruising RijnGouweLijn / N206
 - Trein (station)

*) De besluitvorming rond de RijnGouweLijn West is in een minder ver stadium. Dit deel van de lijn is MER-plichtig. De eerste fase van de MER is - op basis van een globaal tracé - afgerond. De tweede fase van de MER zal in de loop van 2005 starten. Besluitvorming over het tracé is sterk afhankelijk van besluitvorming over de ontwikkeling van het voormalig vliegveld en zal daar in de tijd op worden afgestemd.

Nota Werklandschappen

In het kader van de Economische Agenda Leidse Regio is het besef ontstaan dat regionale samenwerking voor wat bedrijventerreinen van belang is. Bedrijventerreinen bieden ruimte aan ondernemers om te ondernemen. Dat is goed voor de ondernemers en goed voor de Leidse regio: goed voor de werkgelegenheid, goed voor de economie en goed voor het voorzieningenniveau. Doel van het beleidskader is om te zorgen dat bedrijventerreinen ook in de toekomst aantrekkelijk blijven, zodat ze bij kunnen blijven dragen aan de werkgelegenheid, economie en voorzieningenniveau van de Leidse regio.

In de nota Van bedrijventerreinen naar werklandschappen Leidse regio 2014 is daarom door de regiogemeenten een integraal, samenhangend overzicht opgenomen van de bestaande en toekomstige bedrijventerreinen in de regio.

Op 27 februari 2014 heeft de gemeenteraad van Oegstgeest de nota vastgesteld.

Het beleidskader geeft aan hoe de gemeenten ervoor kunnen zorgen dat terreinen vitaal en geschikt blijven, zodat zij kunnen bijdragen aan economische ontwikkeling van de regio.

Er worden 4 typen werklandschappen geïntroduceerd:

- matig gedifferentieerd;
- breed gedifferentieerd;
- breed gedifferentieerd met wonen, en;
- themawerklandschappen.

In Oegstgeest zijn feitelijk vijf werklandschappen aan de orde:

- Rhijnhofweg;
- Nieuw-Rhijneest Zuid (bedrijven) (Leiden Bio Science Park)
- De Flora (Rijnsburg)
- MEOB, en;
- De Oude Vaartweg

Het werklandschap Nieuw-Rhijneest Zuid (bedrijven) zal beter worden verbonden met de directe en indirecte omgeving door het verbeteren van het openbaar vervoer (realisatie Kennislijn (busverbinding tussen Nieuw-Rhijneest Zuid naar het CS Leiden, de HOV en de opwaardering van de N206 tot de Rijnlandroute).

De verbinding met het nabijgelegen werklandschap Rhijnhofweg zal eerst duidelijk worden nadat de aansluiting van dat terrein op de N206 meer concreet is. Ook dan zal voor dat werklandschap een gebiedsvisie worden opgesteld.

Nieuw-Rhijneest Zuid (bedrijven) is in het beleidskader getypeerd als een themawerklandschap en de in het beleidskader geformuleerde uitgangspunten zijn in dit bestemmingsplan overgenomen.

Overeenkomst Brancheringsbeleid Leiden Bio Science Park

De Provincie Zuid-Holland, de Universiteit Leiden, de gemeente Leiden en de gemeente Oegstgeest hebben afspraken gemaakt met betrekking tot het brancheringsbeleid voor het Bio Science Park. Deze afspraken zijn neergelegd in de Overeenkomst brancheringsbeleid Leiden Bio Science Park, welke op 4 september 2014 werd ondertekend. Daarin zijn zij overeengekomen om voor het gehele plangebied dezelfde vestigingscriteria en hetzelfde beoordelingsproces toe te passen voor nieuwe bedrijven die zich in het Leiden Bio Science Park willen vestigen. De vestigingscriteria zijn verwerkt in de Staat van Bedrijven 1 en 3. Deze criteria zullen worden vastgelegd in de desbetreffende bestemmingsplannen van de gemeenten Leiden en Oegstgeest. In het bestemmingsplan Nieuw-Rhijneest Zuid (bedrijven) zijn de Staat van Bedrijven 1 en 3 van toepassing en zijn deze als bijlage bij de regels opgenomen.

In de overeenkomst zijn procesafspraken opgenomen over de wijze van beoordeling van de nieuw te vestigen bedrijven.

2.3 Gemeentelijk beleid

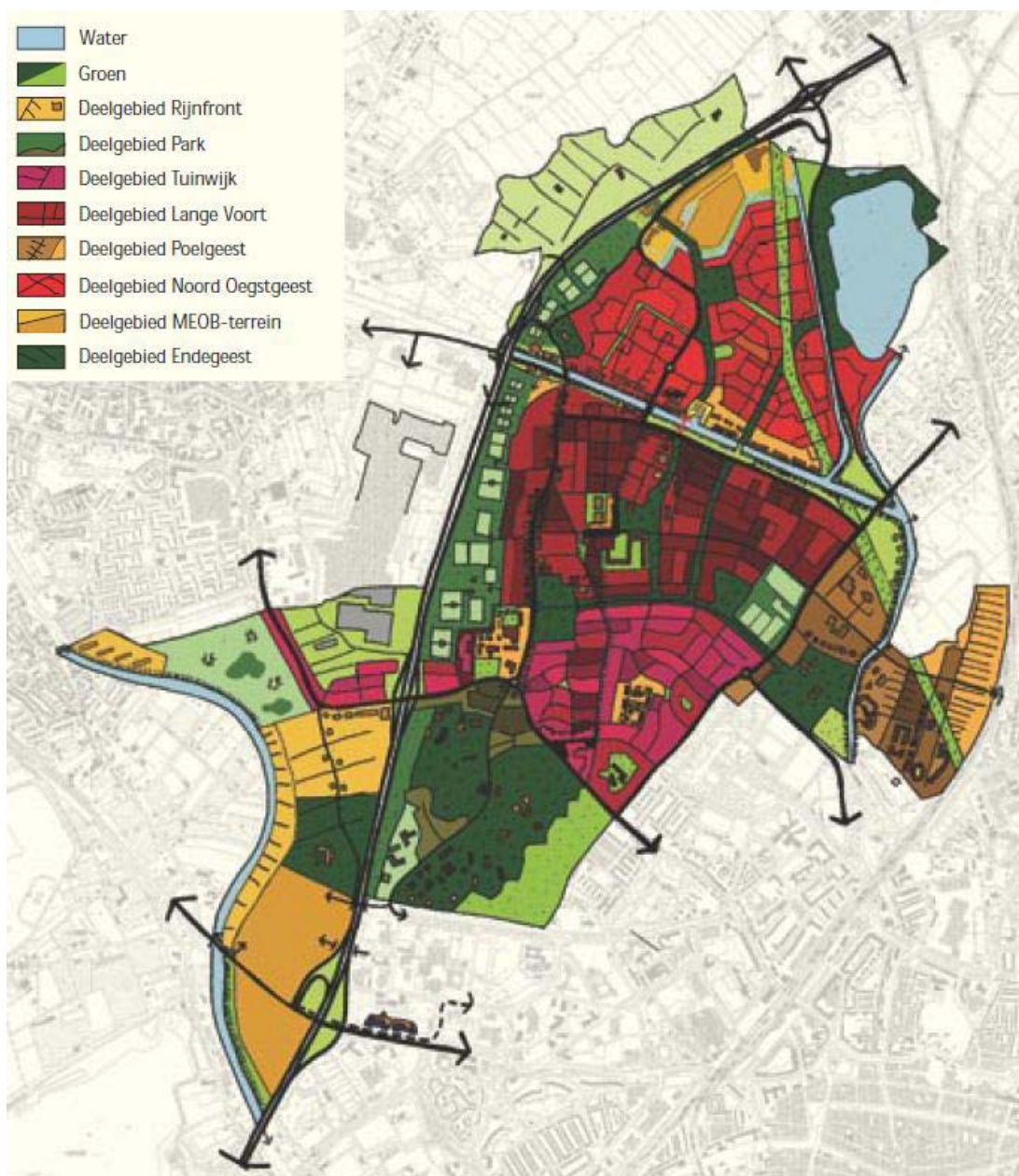
Structuurvisie Oegstgeest

De structuurvisie Oegstgeest 2005-2020 vormt tot 2020 de integrale leidraad voor de beoordeling van ruimtelijke ontwikkelingen binnen Oegstgeest en geeft richting aan nieuwe bestemmingsplannen. De structuurvisie is op 30 juni 2005 vastgesteld door de gemeenteraad. De structuurvisie biedt een kader voor de toekomstige ontwikkelingen van

Oegstgeest. De visie is geen volledig uitgewerkt plan, het vormt een sturingskader op hoofdlijnen. Het moet dan ook gevolgd worden door uitwerkingsplannen (bestemmingsplannen, bouwplannen) en eventueel aangevuld worden met aangepast sectoraal beleid. De structuurvisie geeft de grenzen van de planvorming aan: waar en hoe kunnen zich ruimtelijke ontwikkelingen voordoen in de komende 15 tot 20 jaar.

De Structuurvisie geeft op hoofdlijnen richting aan de dynamiek binnen de gemeente, waarbij het evenwicht tussen natuur, wonen en economie behouden dient te blijven. Voor de toekomst wil Oegstgeest in de eerste plaats haar bestaande kwaliteiten als woongemeente behouden en versterken. Daarbinnen wil de gemeente bijdragen aan regionale vraagstukken als het leveren van een aantrekkelijk vestigingsklimaat en ruimte voor bedrijven, de ontwikkeling van natuur- en recreatiegebieden en het op peil houden van het voorzieningenaanbod.

Uitbreiding van het woningaanbod is alleen mogelijk als het past binnen het dorpse karakter. Er mag binnen de bebouwde kom alleen gebouwd worden op herstructureringslocaties.



Toekomstvisie Oegstgeest in beweging, Het levende Dorp, Visiedocument 2020 (2011)

De gemeente blijft ook in de toekomst streven naar een goed en evenwichtig leefklimaat. De goede mix van wonen, werken en leven wil de gemeente ook in 2020 koesteren. Er dient een goede balans te zijn tussen 'rust en reuring'.

Om dit te bereiken zoekt Oegstgeest naar samenwerking met inwoners, buurgemeenten en lokale en regionale partners. Dienstverlening en kwaliteit van beleid staan in de gemeente hoog in het vaandel.

Oegstgeest zal zich steeds nadrukkelijker profileren als een proactieve partner, die zich inspant voor een sterke regio. Om dit toekomstbeeld waar te maken, benoemt het college vier hoofdthema's, die als een rode draad door deze visie zijn verweven.

a. Benutten van potentieel

In 2020 worden de bronnen van het dorp optimaal benut. De gemeente onderscheidt enerzijds het fysieke potentieel, waaronder het groen, het water en de gebouwen en monumenten. Anderzijds beschikt de gemeente ook over het potentieel van de inwoners, gekenmerkt door een relatief hoog opleidingsniveau, actief ondernemerschap en een goed georganiseerd sociaal netwerk. Al die bronnen wil de gemeente in de toekomst aanspreken om de gemeentelijke ambities te realiseren.

b. Gemeente als meewerkkracht

De gemeentelijke organisatie heeft de inwoners en partners hard nodig om het aantrekkelijke woon-, werk- en leefklimaat van Oegstgeest in stand te houden. De gemeente wil een rol vervullen als actieve meewerkkracht, die alle betrokken partijen motiveert, faciliteert en ondersteunt om het potentieel van ons dorp aan te wenden.

c. Verbindingen leggen

Als moderne overheid streeft de gemeente Oegstgeest een gelijkwaardige samenwerkingsrelatie met inwoners en partners na. De gemeente brengt mensen, initiatieven en belangen bij elkaar om zo de gewenste ontwikkelingen tot stand te brengen. Ook de fysieke verbinding wordt gelegd door wegen, groen en water op elkaar aan te sluiten.

d. Duurzaamheid

De gemeente en de gemeenschap zetten zich bewust in om invulling te geven aan het begrip duurzaamheid. In de fysieke zin spant de gemeente zich in om het milieu zo min mogelijk te belasten. In de sociale zin wordt geprobeerd het aantal kansarmen, zowel hier als elders op de wereld, te verminderen en maakt men zich hard voor maatschappelijke verantwoord ondernemen. De gemeente geeft op beide vlakken het goede voorbeeld door duurzaamheid te integreren in alles wat zij doet.

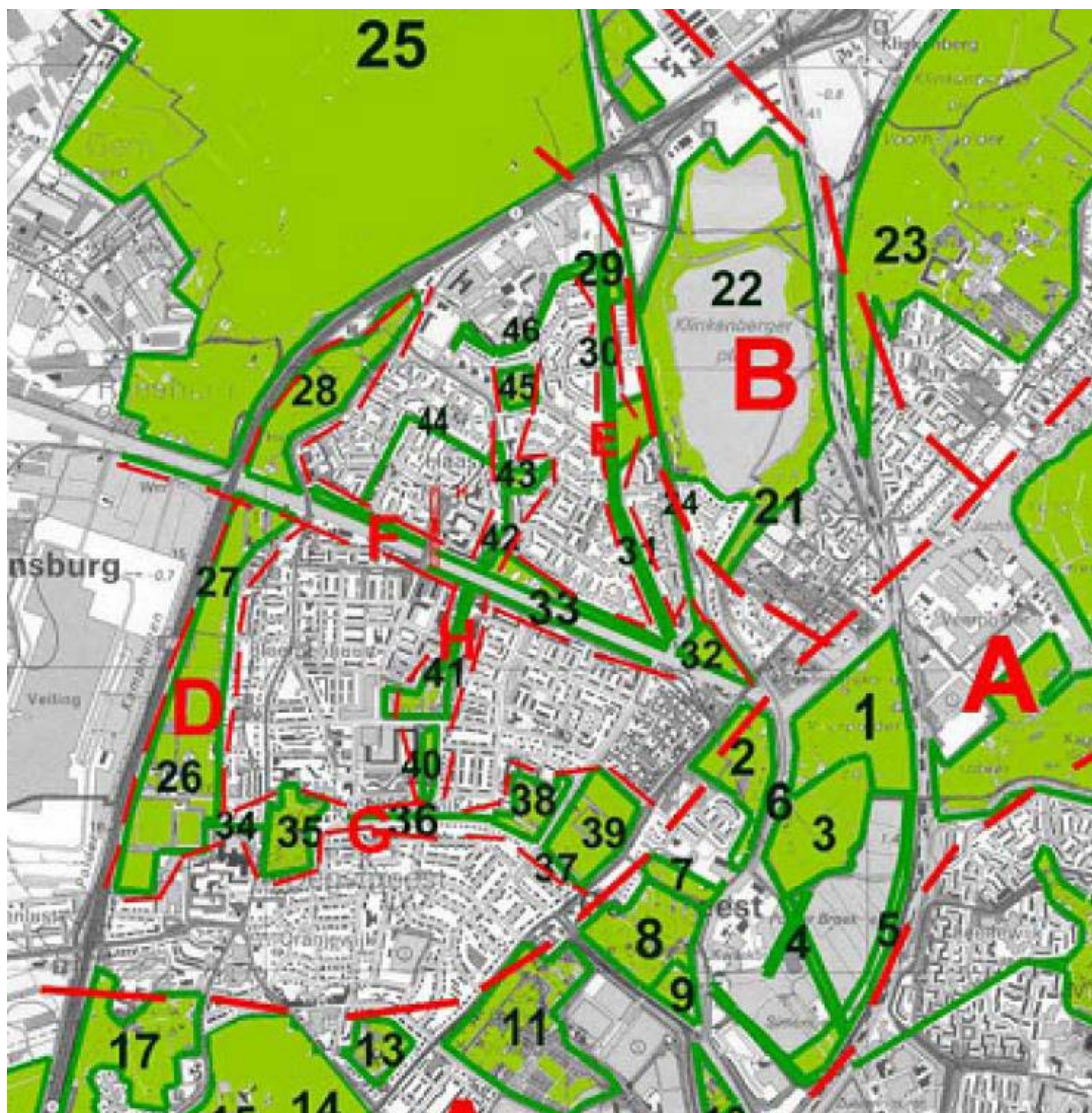
In het visiedocument wordt expliciet aandacht besteed aan de groenstructuur. De groenstructuur en de prominente rol van het water zijn zeer bepalend voor de kwaliteit van wonen, werken en leven. De gemeente wil inwoners meer bij het beheer, het onderhoud en de inrichting van het groen betrekken. Oegstgeest dient uit te groeien tot een verbindende schakel in de regionale groen- en waterstructuur, waardoor er in de regio een doorgaande groene zone ontstaat. De gemeente stimuleert een gevarieerd en levendig gebruik van de omliggende natuur, door langs (water)routes en plassen kansen te bieden aan ondernemers, bijvoorbeeld voor kleinschalige horeca, schooltuinen, een dorpsboomgaard of een kinderboerderij.

Groenbeleid 2011 – 2015

Het Groenbeleidsplan vormt het kader voor hoe in Oegstgeest het gewenste groen en blauw er uit zal zien. Het geeft richting aan toekomstige (her)inrichtingen, omvormingen en eventuele uitbreidingen van het openbaar groen. Uitgangspunten zijn:

- het in stand houden en ontwikkelen van de groenstructuur in Oegstgeest en aansluiting op regionale groenstructuren;
- het bewaken en verhogen van de kwaliteit en duurzaamheid;
- het optimaliseren van de gebruikswaarde van het groen;
- voorlichting.

In het Groenbeleidsplan heeft de gemeente Oegstgeest het streven naar behoud en versterking van de hoofdgroenstructuur verwoord. Dit streven staat ook centraal in de “Structuurvisie Oegstgeest 2005 – 2020”. De hoofdgroenstructuur is voor een groot deel historisch bepaald. De waterlopen (blauwe structuur) en de bos- en landgoederen zijn de belangrijkste onderdelen van de hoofdgroenstructuur. Deze structuur sluit aan op de bovenlokale groenblauwe structuur. Langs de randen van de gemeente Oegstgeest zijn drie omvangrijke groene zones te onderscheiden die van regionaal belang zijn. Binnen Oegstgeest zijn een aantal groene elementen van formaat te onderscheiden die op een lager schaalniveau de groene dooradering van de gemeente vormen. Op een lager niveau zijn er de wegen die de groenvoorzieningen van hogere orden verbinden. Zowel de recreatieve en educatieve, als de ecologische functie van de hoofdgroenstructuur wordt van belang geacht. Om dit streven nader uit te werken zijn in het Groenbeleidsplan projecten geformuleerd.



Milieubeleidsplan Oegstgeest 2011

Het algemene kader voor het milieubeleid van de gemeente Oegstgeest is vastgelegd in het Milieubeleidsplan 2011-2014: “Duurzaamheidagenda Samenwerken en Verbinden” (november 2011). Dit beleid kent een directe relatie met de ruimtelijke ordening, bijvoorbeeld met betrekking tot de doelstellingen voor duurzame inrichting, voor duurzame (steden-)bouw, alsook voor het klimaat en energiebesparing.

Oegstgeest komt op voor een goede leefomgeving, voor veiligheid en duurzaamheid. Duurzaamheid is daarbij de ideale mix van ecologische, economische en sociale belangen voor onze gemeente voor de lange termijn. De gemeente werkt hier al lang aan en gaat met deze Duurzaamheidsagenda 2011-2014 een nieuwe stap maken die gaat leiden tot veel concrete acties. De gemeente wil vooral zo veel mogelijk duurzaamheidkansen benutten.

We willen wonen in een gezonde en veilige leefomgeving. We leven echter in een sterk verstedelijkt gebied met veel infrastructuur en bedrijvigheid. Weg-, trein- en vliegverkeer, het vervoer van gevaarlijke stoffen en bedrijfsactiviteiten zijn geregeld zodat ze geen gevaar voor onze gezondheid en veiligheid vormen. De gemeente zorgt er voor dat dit ook zo blijft.

Dat betekent aandacht voor luchtkwaliteit en geur, voor geluid en verkeer maar ook voor bedrijfsactiviteiten en het gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen. De bodemkwaliteit moet geschikt zijn om op te wonen. En voor de samenleving moet de informatie hierover eenvoudig beschikbaar zijn.

De gemeente en de Milieudienst zorgen er voor dat de bedrijven werken conform de meest actuele regels. Dit betekent dat bedrijven een actuele vergunning hebben of conform Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB) werken (zoals het Activiteitenbesluit, Besluit Landbouw, Besluit glastuinbouw).

Mobiliteit veroorzaakt vaak geluidproductie en emissie van lucht verontreinigende stoffen. Dat mag niet tot overlast leiden. Verkeersbewegingen en vervoer van stoffen kunnen tot veiligheidsrisico's leiden. Die risico's wil de gemeente tot een minimum beperken. Duurzame mobiliteit is ook onderdeel van ons klimaat- en energiebeleid en van het beleid voor luchtkwaliteit en geluid. Het is ook een aandachtspunt bij duurzame inrichting.

Een groene omgeving draagt bij aan een gezonde leefomgeving en heeft een belangrijke recreatieve functie. De gemeente wil die groene omgeving daarom beschermen waar nodig. Het kan gaan om natuur, maar ook over agrarisch gebied. Landelijke geuren kunnen echter ook negatief worden beleefd. Overlast in dat kader zal de gemeente tegengaan en voorkomen. Er wordt gewerkt aan de vitaliteit en de uitbreiding van de groene gebieden.

Welstandnota

Met de herziening van 2009 wil de gemeente het welstandsbeleid vereenvoudigen. In 2004 is een eerste nota opgesteld, waarin op basis van de samenhang in gebieden en objecten beoordelingscriteria zijn geformuleerd. De nieuwe versie moet het welstandsbeleid toegankelijker en inzichtelijker maken en tegelijkertijd de burger meer inzicht geven in de eigenschappen die van belang zijn bij het opstellen en indienen van een bouwplan.

Welstandstoezicht heeft allereerst ten doel te voorkomen, dat bouwwerken de openbare ruimte ontsieren. Het welstandsbeleid van de gemeente is echter opgesteld vanuit de overtuiging, dat het belang van een goede leefomgeving eveneens een rol speelt. Bij iedere aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt bekeken of de plannen voldoen aan redelijke eisen van welstand, wat inhoudt dat de plaatsing en het uiterlijk van het beoogde bouwwerk wordt beoordeeld.

Doel van de welstandstoets is het behartigen van het publieke belang door de lokale overheid, waarbij de individuele vrijheid van de burger of ondernemer wordt afgewogen tegen de aantrekkelijkheid van de leefomgeving als algemene waarde. Het beleid is opgesteld vanuit de gedachte, dat welstand een bijdrage levert aan de totstandkoming en het beheer van een aantrekkelijke bebouwde omgeving. Het welstandsbeleid geeft de gemeente de mogelijkheid om cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden te benoemen en een rol te geven bij de ontwikkeling en beoordeling van bouwplannen. Met de gebiedsgerichte benadering wil de gemeente in principe de waardevolle eigenschappen van de kernen behouden. Binnen het plangebied zijn vier verschillende gebieden gedefinieerd; Dorpslinten Oegstgeest, Rechte wijken, Meanderwijken en Sport & recreatie. Doel van het welstandsbeleid is het welstandstoezicht helder onder woorden te brengen en op een effectieve en controleerbare wijze in te richten.

Voor de ontwikkeling van het plangebied is een beeldkwaliteitsplan opgesteld dat zal worden opgenomen in de Welstandsnota. Daarmee is het beeldkwaliteitsplan formeel onderdeel van de welstandsbeoordeling van de te ontwikkelen bouwplannen.

Stedenbouwkundig supervisor

Voor het plangebied is een stedenbouwkundig supervisor aangesteld. De supervisor heeft als taak om de ontwikkelende partijen in het plangebied te begeleiden en te sturen op ruimtelijke kwaliteit. Het kader voor de supervisor vormen het Stedenbouwkundig Masterplan en meer specifiek het beeldkwaliteitsplan, het (ontwerp-)bestemmingsplan en de exploitatieovereenkomst.

De supervisor houdt zich bezig met:

- stimuleren en inspireren van ontwerpers en architecten
- uitdragen en overtuigen van derden van de kwaliteitsambities van het plan
- bewaken van de samenhang en de identiteit van het gebied
- toetsing en advisering over bouw- en inrichtingsplannen advisering in architectenkeuze, met name bij de beeldbepalende gebouwen in dit gebied.

De supervisor richt zich in zijn taak primair op stedenbouwkundige aspecten, zoals positionering en oriëntatie van de gebouwen, relatie met de omgeving en massaopbouw. Maar ook de architectonische en ruimtelijke kwaliteit hebben zijn aandacht.

De supervisor zal samen met de initiatiefnemer(s) en/of de architect(en) van de initiatiefnemer individuele bouwplannen in de vergadering van Welstand brengen.

De supervisor brengt via de Welstand aan B&W advies uit over een definitief ontwerp van een bouwplan.

2.4 Vigerend juridisch kader

Het vigerende bestemmingsplan voor Nieuw-Rhijneest Zuid is het bestemmingsplan Rijnfront dat op 19 juni 2003 door de gemeenteraad van de gemeente Oegstgeest is vastgesteld en op 3 februari 2004 door het college van Gedeputeerde Staten (GS) grotendeels is goedgekeurd. Bij behandeling van de beroepsschriften heeft de Raad van State alle beroepsschriften ongegrond verklaard (met één niet op dit plangebied betrekking hebbende uitzondering) waardoor dit bestemmingsplandeel op 9 maart 2005 onherroepelijk is geworden. Het voorliggende bestemmingsplan vervangt de uit te werken bestemming Hoogwaardige Bedrijfsdoeleinden (HB). In de uitwerkingsregels van de bestemming HB wordt met name de ontwikkeling mogelijk gemaakt van 210.000 m² bvo. aan bio- lifescience gerelateerde en kennisintensieve bedrijvigheid. Voorliggend bestemmingsplan kon niet in een uitwerkingsplan worden uitgewerkt aangezien niet alle gewenste functies en bebouwing passen binnen de uit te werken bestemming.

In 2004 is een artikel 17 Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) procedure gevolgd voor de vestiging van een tijdelijke huisvesting voor studenten van de Universiteit Leiden.

In 2006 is een artikel 19 lid 2 WRO procedure gevoerd voor Corpus Experience. Deze procedure is gebaseerd op een 2^e partiële herziening bestemmingsplan Rijnfront. Gedurende het wettelijke vooroverleg is een aanvraag gedaan voor een algemene verklaring van geen bezwaar op grond waarvan een artikel 19 lid 2 WRO mogelijk is. De 2^e partiële herziening bestemmingsplan Rijnfront is na het verkrijgen van de verklaring niet verder meer in procedure gebracht.

In 2009 is een artikel 19 lid 1 WRO procedure gevoerd voor de ontwikkeling van een hotel nabij het Corpus complex op initiatief van de uitbater van het Corpus. In juli 2009 werd uiteindelijk een bouwvergunning afgegeven. Na deze afgifte is het bouwplan nog op enkele punten gewijzigd met instemming van de gemeente Oegstgeest. Het hotel is inmiddels gerealiseerd en wordt geëxploiteerd door het Hilton.

Op 5 september 2012 is verder een omgevingsvergunning verstrekt voor de vestiging van een Europees hoofdkantoor van Avery Dennison. Dit bedrijf is wereldwijd leider in specifieke kantoorartikelen (labels en verpakkingsmaterialen en –oplossingen). Daarnaast verzorgen zij de IT-service voor andere vestigingen in Europa. Het gebouw is inmiddels gerealiseerd en in gebruik genomen. Het bedrijf is door middel van een specifieke aanduiding in de regels en op de planverbeelding opgenomen.

Hoofdstuk 3 – Ruimtelijk kader

3.1 Huidige situatie

Het bestemmingsplangebied wordt gekenmerkt door grasweilanden en is momenteel ingevuld met het Corpus complex, het Hilton Garden Inn Hotel en het Europese hoofdkantoor van Avery Dennison.



Het Corpus is een voorzieningencomplex met museum dat uitleg geeft over het functioneren van het menselijk lichaam. Het Corpus complex ligt aan de A44 in de noordoost hoek van Nieuw-Rhijnegeest Zuid. Op deze bijzondere locatie komen verschillende schaalniveaus bij elkaar en daarom vervult het Corpus gebouw meerdere stedenbouwkundige rollen. Het gebouw staat ten eerste direct aan de snelweg A44 en is goed zichtbaar voor reizigers met de auto.

Ten zuiden van het Corpus complex is onlangs het Hilton Garden Inn hotel verrezen, dat is ontwikkeld in samenhang met het Corpus.

Rondom de gebouwen van Corpus en het hotel is een zone van 5 meter vrijgehouden die integraal en groen wordt ingericht. De gebouwen staan dus als het ware in een landschap.

3.2 Vorm

Voor het gebied Nieuw-Rhijneest Zuid (bedrijven) is een beeldkwaliteitplan en een stedenbouwkundig masterplan opgesteld door Studio Hartzema. Het beeldkwaliteitplan zal als onderdeel van de gemeentelijke Welstandsnota worden vastgesteld en zal naast het stedenbouwkundige masterplan van Studio Hartzema een leidraad vormen voor de architectuur en de structuur binnen het bestemmingsplangebied. In deze paragraaf worden globaal enkele principes uit het stedenbouwkundige plan en het beeldkwaliteitplan doorgenomen. Het Masterplan Nieuw-Rhijneest Zuid is als bijlage gevoegd bij deze plantoelichting.

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 de stedenbouwkundige opzet van Nieuw-Rhijneest zullen deze principes van variatie in de bebouwing en de groene omgeving worden opgenomen. Nieuw-Rhijneest wordt daardoor een deel van Oegstgeest en krijgt tegelijkertijd een hoge mate van stedelijkheid. In Nieuw-Rhijneest Zuid (bedrijven) zal het accent in eerste instantie met name komen te liggen op de vestiging van bedrijven en kantoren. Langs de noord- en westrand net buiten het plangebied zal in later stadium woningbouw plaatsvinden in aansluiting op de woningbouwplannen voor overig Nieuw Rhijneest (buiten dit bestemmingsplan). De openbare ruimte en de bebouwing worden, in samenhang ontwikkeld. Uiteindelijk dragen ze beide bij aan de vorm van Nieuw-Rhijneest Zuid (bedrijven).

Aangezien het eindbeeld niet vastligt en ingekleurd zal worden door veel verschillende partijen is een contrastrijke benadering tussen bebouwing en buitenruimte de ruggengraat voor succes.

Het stevige raamwerk van de openbare ruimte geeft de contouren weer voor de bebouwingmogelijkheden. Consequent zal uitvoering moeten worden gegeven aan het landschap als beelddrager van het gebied. De profielen hebben een groen en open karakter. Wegen en paden liggen in het gras en zorgen voor aansluitingen op de omgeving.

De bebouwing daarentegen is compact. De gebouwen zijn in het algemeen aan de rooilijn gebouwd; doordat de gevel in de rooilijn ligt, komt een duidelijk straatbeeld tot stand met gebouwen gericht naar de straat.

Heldere lijnen zijn uitgezet zowel aan de randen van het gebied als binnen het plangebied waaraan bebouwing gerealiseerd kan worden. In de eerste plaats zijn strakke contouren getrokken aan de randen van het gebied, waardoor het in zijn omgeving duidelijk afleesbaar is.

Ten westen van het bestemmingsplangebied is woningbouw gepland. Op dit moment wordt de stedenbouwkundige inrichting van de westrand van dit gebied nog bepaald. Ten noorden van het bestemmingsplangebied is eveneens woningbouw gepland in de vorm kleinschalige appartementengebouwen en vrijstaande kavels die overlopen in het landgoed Rhijngeest, dat op zijn beurt weer aansluit op de landgoederenzone aan de andere zijde van de A44. Aan de oost- en zuidzijde grenst het gebied aan de A44 en de N206. Ook deze woningbouwlocatie wordt nog nader stedenbouwkundig uitgewerkt alvorens in een bestemmingsplan te worden vertaald.

Duidelijke begrenzingen en zichtbaarheid zijn hier de belangrijkste kwaliteiten. In de tweede plaats is binnen het plangebied gekozen voor een eenvoudig en rationeel intern stratenpatroon, dat op een logische manier gekoppeld is aan het omliggende wegennet. Het sluit aan de zuidzijde aan op de N206. Aan de noordzijde is in 2012 de Wassenaarseweg vanuit de Leeuwenhoek met een royaal profiel verlengd tot aan de Binnenrijn. Daar waar de Wassenaarseweg eindigt en afbuigt naar het zuiden wordt aan de Binnenrijn een kleine recreatiehaven gerealiseerd, die het einde van de weg, en het middelpunt van Nieuw-Rhijngeest Zuid markeert.

Consequentie van de landschappelijke en ruimtelijke aanpak is dat de gebouwen met vier zichtzides in de open ruimte komen te liggen. Het zijn letterlijk vrijstaande gebouwen. De gebouwen hebben een enkelvoudig volume. Dit houdt in dat er geen aan- of bijgebouwen en opbouwen aanwezig zijn. De alzijdigheid van de volumes die dit tot gevolg heeft komt daarnaast tot uiting in een consequente materiaaltoepassing rondom het gebouw, waarmee de massa van het gebouw wordt gemaakt. Op een subtiele manier kan onderscheid gemaakt worden in de verschillende functies die de gevel vervult, zoals entree, representatie en bevoorrading.



Restruimtes en dode hoeken rond de gebouwen komen niet voor door aanhangsels als uitbouwen, portalen, luifels, erkers en hoogteverschillen te vermijden. Ook half ondergrondse parkeergarages, inclusief hun toegang, dienen om die reden in de architectonische compositie van het gebouw zelf opgenomen te zijn.

Indien een gebouw door zijn aard grote hoogteverschillen kent (bijvoorbeeld een laboratoriumfunctie in combinatie met kantoor) moeten ontwerpmiddelen ingezet worden om dit tot een architectonische eenheid te maken.

De keuze van het materiaal en de architectuurstijl is in principe vrij. Ieder gebouw is individueel herkenbaar. Een gebouw krijgt expressie door bijzonder materiaalgebruik en details. Het benadrukken van een bepaald aspect van het gebouw in de gevel, zoals een hoge entree, een groot venster of een balkon, zorgt ook voor expressie. Er is één richtlijn voor gevelmateriaal namelijk dat het op een fraaie wijze dient te verouderen

3.3 Functie

Het programma voor dit bestemmingsplan komt voort uit de samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente Oegstgeest en de Universiteit Leiden. Hierin zijn afspraken gemaakt over de minimale hoeveelheid m² bvo. en over de toe te passen functies.

Het volgende programma wordt middels dit bestemmingsplan maximaal mogelijk gemaakt:

- 195.000 m² bvo. aan (bio-,lifescience en health) bedrijvigheid (inclusief het reeds gerealiseerde hoofdkantoor van Avery Dennison);
- Een gebouw voor cultuur en ontspanning (Corpus)
- Een hotel met ondergeschikte horecafuncties (Hotel Corpus)
- Ondersteunde openbare ruimte (groen, verkeer, water)

Verder zijn de verschillende condities die bestaan binnen het raamwerk van de openbare ruimte bepalend voor de programmaverdeling. De brede groene profielen in combinatie met heldere rooilijnen maken het mogelijk verschillende functies in elkaars nabijheid te realiseren.

Voor het plangebied is een supervisor aangesteld die de diverse planinitiatieven zal toetsen aan de eisen zoals onder meer gesteld in het Beeldkwaliteitsplan en zal de onderlinge samenhang tussen de gebouwen bewaken. Het Beeldkwaliteitsplan is als bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd. Tevens zijn in de planregels bepalingen opgenomen overeenkomstig de uitgangspunten uit het Beeldkwaliteitsplan.

Het grootste deel van het bestemmingsplangebied wordt uitgegeven aan bedrijvigheid. Het betreft hoofdzakelijk bio-en lifescience en kennisintensieve bedrijvigheid (aansluitend bij de programmering van de Leeuwenhoek in de gemeente Leiden) en een strook met aan Bio- en Lifescience en Health gerelateerde kantoren langs de hoek van de A44 met de N206 en bij de halte van de hoogwaardige openbaarvervoersverbinding.

De Universiteit Leiden en het cluster met op bio-, lifescience georiënteerde en kennisintensieve bedrijven heeft behoefte aan uitbreiding. Deze uitbreiding kon niet langer binnen de locatie van Leeuwenhoek worden gehuisvest, toch is een clustering van functies en kennis wel gewenst in dit gebied, waardoor Nieuw-Rhijnegeest Zuid de ideale plek is om deze kennis- en bedrijvenclustering uit te breiden.

De bedrijven zullen inwaarts gezoneerd worden waardoor de woningen direct naast het bestemmingsplangebied geen hinder zullen ondervinden van de bedrijven (zie hiervoor ook paragraaf 5.2).

Aan het begin van de Verlengde Wassenaarseweg is Corpus gelegen met uitzicht op het landgoed en markant zichtbaar vanaf de snelweg.

Ten zuiden van Corpus is een Hilton Garden Inn hotel gerealiseerd en het Europese hoofdkantoor van Avery Dennison gebouwd.



Zoals aangegeven in paragraaf 2.2 is in overleg met de provincie Zuid-Holland, de gemeente Leiden en de Universiteit Leiden een brancheringscommissie opgericht om kandidaten voor vestiging in Nieuw-Rhijneest Zuid (bedrijven) te beoordelen op de bijdrage aan het kennisintensieve bio- lifesciencecluster en of het bedrijf past binnen het cluster. De brancheringscommissie adviseert vervolgens het college van B&W die de omgevingsvergunning kan afgeven op basis van onderhavig bestemmingsplan. De gemeente Leiden heeft dezelfde werkwijze opgenomen in haar bestemmingsplan Leiden Bio Science Park en station. Door dezelfde werkwijze te hanteren voor nieuwe bedrijven wordt met betrekking tot het cluster één beleid gehanteerd.

Hoofdstuk 4 – Verkeer

4.1 Verkeer door plangebied en bereikbaarheid

Het bestemmingsplan Nieuw-Rhijneest Zuid (bedrijven) wordt (hoofdzakelijk) ontsloten door de op- en afrit vanaf de N206, welke directe toegang tot de A44 geeft. De afrit is een directe ontsluiting vanaf de N206 het plangebied in, vooralsnog is dit alleen éénrichtingsverkeer. De oprit vindt plaats onder de Torenvlietbrug door en vervolgens parallel aan de N206. Deze ontsluiting is in 2011/2012 gereconstrueerd en permanent gemaakt.

Een tweede verbinding bestaat uit de Verlengde Wassenaarseweg die, via een tunnel onder de A44 de verbinding vormt tussen het Leidse en Oegstgeestse deel van het Bio Science Park. In het bestemmingsplan is rekening gehouden met de realisatie van de onderdoorgang bij de Niels Bohrweg. Deze onderdoorgang was voorheen afgesloten voor verkeer maar wordt thans geschikt gemaakt voor busverkeer en langzaamverkeer. Langzaam verkeer zal naast bovengenoemde ontsluitingswegen ook een directe ontsluiting hebben op het noordelijk gelegen landgoed Nieuw Rhijneest en de noordelijke woongebieden van Nieuw Rhijneest. Middels een busbaan die ten westen van het landgoed is gelegen zal een busverbinding ontstaan tussen Nieuw-Rhijneest en Nieuw-Rhijneest Zuid en het Leidse deel van het Bio Science Park.

In het kader van de RijnlandRoute is een verdere aanpassing van de Knoop Leiden West gepland. Onderstaand ontwerp is een uitwerking in het kader van de RijnlandRoute. De provincie Zuid-Holland heeft op 26 juni 2013 een uitvoeringsbesluit genomen voor de aanleg van de RijnlandRoute. Het inpassingsplan is op 10 december 2014 vastgesteld.



Knoop Leiden West verbeterd en compacter ontwerp

Het inpassingsplan van de RijnlandRoute is in het bestemmingsplan ingepast. Ten tijde van het opstellen van dit bestemmingsplan is gesproken over de mogelijkheden om in het

plangebied een transferium te realiseren. De planvorming hiervan is nog onvoldoende concreet. Dit geldt eveneens voor het vrijliggende HOV tracé dat langs de N206 is gepland.

4.2 Parkeren

Het uitgangspunt voor parkeren is dat op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid moet worden gecreëerd. Voor de bestemming Bedrijf 3 geldt daarvoor een parkeernorm van 1 parkeerplaats per 60 m² bvo. Voor de bestemming Bedrijf 1 geldt een parkeernorm van 1 parkeerplaats per 80 m². Voor zowel bestemming Bedrijf 1 als 3 is het toegestaan om een (gebouwde) parkeervoorziening te realiseren. Het is voor zowel bestemming Bedrijf 1 als Bedrijf 3 toegestaan om aan de parkeernorm te voldoen door in de (gebouwde) parkeervoorziening parkeerplaatsen te realiseren. Dit is toegestaan onder de voorwaarde dat de loopafstand, gemeten van een in- of uitgang van het bedrijf of een in- of uitgang van de (gebouwde) parkeervoorziening maximaal 200 meter is.

Voor Corpus Experience en het hotel zijn destijds afspraken gemaakt in het kader van de artikel 19 WRO procedure voor beide faciliteiten. Er is voldaan aan de minimale richtlijnen die het CROW voor dit soort faciliteiten adviseerde.

4.3 Openbaar vervoer

Ten zuiden van het bestemmingsplangebied is een hoogwaardige openbaar vervoersverbinding gepland waardoor Katwijk met behulp van vrije busbanen via Leiden met Gouda wordt verbonden. Verder zullen in de toekomst waarschijnlijk ook reguliere busverbindingen door het plangebied mogelijk worden gemaakt die het gebied met de rest van Oegstgeest en station Leiden CS zullen verbinden.

Hoofdstuk 5 – Milieu

5.1 Inleiding

In een bestemmingsplan vindt afstemming plaats tussen de gevolgen van ruimtelijke ingrepen voor het milieu enerzijds en de beperkingen die milieuaspecten opleggen anderzijds. In dit hoofdstuk zijn de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige haalbaarheid beschreven. Hierbij zijn de volgende thema's belicht:

- bedrijven en milieuzonering,
- geluid,
- bodem,
- luchtkwaliteit,
- afval,
- klimaatbeleid,
- natuurbescherming en
- externe veiligheid.

5.2 Bedrijven en milieuzonering

Landelijke wet-/regelgeving en instrumentarium

De Wet 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

In gebieden met functiemenging, zoals binnensteden, kunnen sommige soorten bedrijven aanpandig of inpandig aan woningen grenzen. Dit is in dat soort gebieden vaak al de praktijk.

Ook kan gekeken worden naar de specifieke situatie bij een bedrijf: als een bedrijf afwijkt van het 'gemiddelde' bedrijf uit de VNG handreiking, of als het bedrijf al beperkt wordt door bestaande woningen in de buurt, kan een andere afstand worden aangehouden. Een afwijkende afstand wordt onderbouwd met onderzoek dat aantoont dat met die afstand een goed woon- en leefklimaat behouden blijft.

Onderzoeksresultaten

In zijn algemeenheid zullen bij nieuwe ontwikkelingssituaties de bovengenoemde uitgangspunten uit de VNG handreiking worden gehanteerd. Voor een aantal bedrijven en onderzoeks-/onderwijsinstellingen die zich mogelijk vestigen in Nieuw-Rhijneest Zuid is sprake van een bijzondere (milieu)categorie die niet is opgenomen in de VNG handreiking. Dit komt omdat binnen die bedrijven of instellingen sprake is van laboratoria waarin gewerkt wordt met pathogene micro organismen (pmo) en of genetisch gemodificeerde organismen (ggo). Het specifieke milieuzoneringsbeleid dat de gemeente Leiden voor dergelijke bedrijven en/of instellingen heeft vastgesteld ten behoeve van de vigerende bestemmingsplannen Leeuwenhoek en Boerhaave-Sylvius en het ontwerpbestemmingsplan Leiden Bio Science Park en Station, wordt door de gemeente Oegstgeest overgenomen en ook in dit bestemmingsplan opgenomen. Hieronder wordt hierop dieper ingegaan.

Bij het vaststellen van het specifiek zoneringsbeleid is gebruik gemaakt van het onderzoek van TNO (januari 2002, nr PG/VGZ2002.011). De vraagstelling van dit onderzoek richtte zich specifiek op de risico's van grotere researchlaboratoria en bedrijven/instellingen die werken met of aan pathogene micro-organismen (pmo) en genetisch gemodificeerde organismen (ggo) dan wel laboratoria en bedrijven/instellingen die deze organismen in opslag hebben.

De conclusies van het TNO onderzoek waren:

- De snelle wetenschappelijke ontwikkelingen bij ggo kunnen aanleiding zijn voor een regelmatige aanpassing van de regelgeving;
- Binnen de betreffende inrichtingen bestaat onder normale werkomstandigheden een geringe kans op een voorval waarbij mogelijk ziekteverwekkende organismen vrijkomen. In de vergunning voor genetische modificatie worden, afhankelijk van de aard van de organismen, maatregelen voorgeschreven om de organismen "binnen te houden";
- Bij calamiteiten bestaat er in principe een grotere kans op verspreiding van organismen in de omgeving. Slechts een beperkt aantal pmo of ggo kan zich via de lucht verspreiden. De belangrijkste verspreidingsroute voor pmo of ggo loopt via mens-mens of mens-dier contacten. Verder zijn afval en afvalwater potentiële verspreidingsroutes. Hiervoor kunnen in de vergunningverlening zo nodig specifieke voorschriften worden opgenomen;
- Met betrekking tot risicoperceptie stelt TNO dat activiteiten zoals die in de Leeuwenhoek plaatsvinden aanleiding kunnen zijn voor het ontstaan van bezorgdheid onder omwonenden. Uit verschillende bronnen blijkt dat in het algemeen bij grote delen van de bevolking een wantrouwen bestaat tegenover genetische modificatie. Omdat het gaat om een fenomeen dat stress kan veroorzaken, is het verkleinen van de kans op bezorgdheid aan te bevelen. Verwacht wordt dat de bezorgdheid beperkt kan worden door het vergroten van de psychologische afstand: door bijvoorbeeld de feitelijke afstand te vergroten (zonering), maar bijvoorbeeld ook door bij de planvorming rekening te houden met visuele afscherming.

Mede op grond van de resultaten van het onderzoek van TNO, het advies over de milieuzonering in het kader van juridische vereisten van prof. Mr. N.S.J. Koeman en het overleg met de universiteit zijn onderstaande beleidsuitgangspunten geformuleerd ten aanzien van de milieuzonering. Er bestaan geen wettelijke regels omtrent de zonering van laboratoria die werken aan of met pmo of ggo. Ook in de lijst van bedrijfstypen zoals opgenomen in de VNG-handreiking "Bedrijven en milieuzonering" (2009) worden deze niet expliciet vermeld. In deze handreiking wordt (in de tabel met opslagen en installaties) voor (bio)chemische laboratoria een richtafstand van 30 meter ten opzichte van een rustige woonwijk aangehouden. Hieraan is de aanduiding "D" toegevoegd, hetgeen aangeeft dat er een grote diversiteit binnen de bedrijfstak is. Dat kan aanleiding geven tot het hanteren van afwijkende afstanden. Voor medische laboratoria en laboratoria voor hoger onderwijs noemt de VNG handreiking eveneens een richtafstand van 30 meter tot een rustige woonwijk. Nieuw-Rhijnegeest Zuid biedt de ruimte voor een concentratie van de betreffende activiteiten. Er is op een aantal aspecten onzekerheid over de eventuele effecten van met name calamiteiten. Tenslotte blijkt dat de betreffende activiteiten in potentie aanleiding kunnen zijn voor het ontstaan van bezorgdheid bij de bewoners. Op grond hiervan hebben de gemeente en de Omgevingsdienst West-Holland op basis van het rapport van TNO voorgesteld om voor de betreffende activiteiten de genoemde richtafstand van 30 m (in de VNG-publicatie) tot 100 m te verhogen. Er moet dan rekening worden gehouden met een afstand van 100 m ten opzichte van gevoelige functies.

Bij het bepalen van deze afstand hebben de volgende conclusies uit het onderzoek van TNO een grote rol gespeeld:

- In de vigerende milieuvergunningen van de laboratoria zijn daadwerkelijk maatregelen voorgeschreven om te voorkomen dat mogelijk ziekteverwekkende organismen vrijkomen uit het laboratorium;
- In de vigerende milieuvergunningen zijn daar waar noodzakelijk specifieke voorschriften opgenomen om verspreiding via afval en afvalwater te voorkomen;
- De risicoperceptie van omwonenden is van groot belang.

Milieuzonering bedrijven/instellingen met ggo-laboratoria

In het bestemmingsplan geldt dus als uitgangspunt voor bedrijven en instellingen met laboratoria die werken met of aan pmo of ggo een afstand van ten minste 100 meter ten opzichte van gevoelige functies. In de huidige situatie zijn op enkele locaties de realisatie van gen-labs of de realisatie van (nieuwe) gevoelige/beperkt gevoelige functies mogelijk gemaakt, zoals woningen. Daarnaast bestaat de wens om aan de randen van het bedrijventerrein Nieuw-Rhijnegeest Zuid in de toekomst woningen te realiseren.

Resumerend kan worden gesteld dat voor wat betreft de milieuzonering voor bedrijven en instellingen waar met pmo of ggo wordt gewerkt de volgende richtafstanden moeten worden aangehouden:

Functie gevoeligheid leef-/verblijfsgebied Richtafstanden t.o.v. bedrijven/ instellingen met ggo laboratoria

Gevoelig	100 meter
Beperkt gevoelig	50 meter
Niet gevoelig	0 meter

Uitgaande van het bovenstaande betekent dit dat bij de planning van bedrijven die met pmo's en/of ggo's werken, rekening worden gehouden met de gewenste afstand van 100 meter die geldt naar gevoelige functies.

Conclusie

Binnen het plangebied wordt ruimte gecreëerd voor bedrijven en instellingen waar gewerkt wordt met pmo en/of ggo. Voor dergelijke bedrijven is een milieuzoneringsmethodiek vastgesteld die afwijkt van de VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering (editie 2009)'. Bij vestiging van nieuwe bedrijven in het gebied ziet de milieuzonering er samengevat als volgt uit:

Functie gevoeligheid leef-/verblijfsgebied Richtafstanden t.o.v. bedrijven/ instellingen met ggo laboratoria

Gevoelig	100 meter
Beperkt gevoelig	50 meter
Niet gevoelig	0 meter

Dit betekent dat op de plankaart een inwaartse zonering is aangebracht, zodat bij toekomstige woningbouw de afstand tot bedrijven met pmo en/of ggo laboratoria minimaal 100m is.

Overige zonering

Naast de zonering ten aanzien van pmo en/of ggo laboratoria is er ook een zonering gewenst ten aanzien van geur, stof en geluid. Voor deze onderdelen van de zonering is een Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen waar gebruik is gemaakt van de handreiking "Bedrijven en Milieuzonering" van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) (editie 2009).

In de regels is een ontheffingsmogelijkheid opgenomen, indien bedrijven of hun activiteiten niet worden genoemd in deze Staat van Bedrijfsactiviteiten. In dat geval moet worden aangetoond dat een bedrijf naar aard en inrichting overeenkomt met de gehanteerde categorieën 2, 3A of 3B.

In de regels is opgenomen dat bedrijven allereerst dienen te voldoen aan de Staat van Bedrijven (1 of 3) en vervolgens worden getoetst aan de Staat van bedrijfsactiviteiten. Bedrijven die dus wel voorkomen in de lijst van de Staat van Bedrijven, maar niet passen binnen de Life Science & Health-bestemming worden niet toegestaan.

5.3 Geluid

Voor geluid naar aanleiding van wegverkeerslawaaï is door DGMR Industrie, Verkeer en milieu BV een geluidsonderzoek verricht (het onderzoek is als bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting gevoegd).

Omdat in dit bestemmingsplan geen woningen of andere gevoelige bestemmingen zijn opgenomen en de geluidsbelasting op de gevels van de bedrijfsgebouwen niet getoetst hoeft te worden is hier gekeken wat het effect is van de ontwikkeling van de geplande bedrijven op de reeds bestaande gevoelige functies.

Gevolgen elders

De invloed van de bedrijven is middels inwaartse zonering beperkt tot de grens van het bestemmingsplangebied. De wegen die in het bestemmingsplangebied gerealiseerd worden leiden niet tot overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarden op bestaande of geprojecteerde woningen. Ten gevolge van de voorgenomen ontwikkelingen is buiten het plangebied ook geen sprake van gevolgen elders. De geluidsbelasting op de omliggende wegen neemt niet toe met 2 dB of meer. Ten aanzien van geluid wordt derhalve volledig voldaan aan de eisen uit de Wet geluidhinder.

In verband met het mogelijk te realiseren oppervlakte aan bedrijven (195.000 m² b.v.o.) heeft DGMR een aanvullend onderzoek gedaan naar de mogelijke effecten daarvan. De bevindingen daarover zijn neergelegd in de notitie van DGMR van 29 september 2014, welke als bijlage bij de toelichting is opgenomen (bijlage 5)

Conclusie

Het bestemmingsplan Nieuw Rhijnegeest Zuid (bedrijven) voldoet, ook met de laatste aanpassingen ten aanzien van het te realiseren oppervlak aan bedrijven, aan de bepalingen van de Wet geluidhinder. De hoogst berekende geluidsbelasting blijft onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

5.4 Bodem

De bodemsituatie van het plangebied is bekend. Aanvullend onderzoek hoeft niet te worden opgestart. Aanbevolen wordt de bodem afwijkende materialen, zoals laagjes slakken, te verwijderen alvorens men het gebied gaat herinrichten.

Het studentencomplex is opgenomen in het meest recente onderzoek (UDM december 2007). Onbekend is of er bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden sinds het bodemonderzoek tot op heden. Aanbevolen wordt de locatie te inspecteren bij herinrichting. Indien er afwijkingen worden geconstateerd, wordt aanbevolen een actualisatieonderzoek van de bodem te laten uitvoeren.

Watergangen zijn beperkt onderzocht. Indien watergangen op diepte dienen te worden gebracht en/of gedempt moeten worden, dienen waterbodemonderzoeken te worden uitgevoerd. Verwacht wordt dat het slib uit de watergangen op de kant kan worden gezet. Op basis van bovenstaande gegevens is de locatie geschikt voor het beoogde gebruik waarbij met bovenstaande aanbevelingen rekening dient te worden gehouden. Het volledige onderzoek met projectnummer 07-05-0567 en d.d. 6 december 2007 zal als bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting ter visie worden gelegd.

5.5 Luchtkwaliteit

De luchtkwaliteit is getoetst op wegvakniveau aan de volgende drie normen:

- grenswaarde jaargemiddelde concentratie NO₂ (40 µg/m³);
- grenswaarde jaargemiddelde concentratie PM₁₀ (40 µg/m³);
- aantal dagen overschrijding van de grenswaarde van de 24-uursgemiddelde concentratie PM₁₀ (maximaal 35 dagen).

De overige stoffen uit de Wet milieubeheer benaderen de grenswaarden nergens in Oegstgeest, laat staan dat de grenswaarden voor die stoffen worden overschreden. Deze resultaten van deze stoffen zijn daarom niet in dit rapport opgenomen. Gesteld kan worden dat de verschillen tussen de situaties sterk vergelijkbaar zullen zijn met NO₂, maar dan ruim beneden de grenswaarden.

De luchtkwaliteit is op de bestemmingsplangrens en bij nabij gelegen woningen getoetst aan bovengenoemde grenswaarden. Hierbij is uitgegaan van de situatie 2015, inclusief omliggende wegen en met volledige invulling van het plan. Omdat de achtergrondconcentraties na 2015 verder zullen dalen is dit een worst case scenario.

In verband met de uitbreiding van de mogelijk te realiseren oppervlakte aan bedrijven (van 150.000 m² b.v.o. naar 195.000 m² b.v.o.) heeft DGMR een aanvullend onderzoek gedaan naar de mogelijke effecten daarvan. De bevindingen daarover zijn neergelegd in de notitie van DGMR van 29 september 2014, welke als bijlage bij de toelichting is opgenomen (bijlage

Conclusie

Het bestemmingsplan Nieuw-Rhijneest Zuid (bedrijven) voldoet aan de eisen inzake luchtkwaliteits-eisen zoals gesteld in artikel 5.16 lid 1 onder a van de Wet milieubeheer. Ook ontstaat er met het bestemmingsplan Nieuw-Rhijneest Zuid (bedrijven) vanwege de luchtkwaliteit geen belemmeringen voor andere ruimtelijke plannen in de omgeving.

Het volledige onderzoek van DGMR met rapportkenmerk M.2013.0521.00.R001 van 5 februari 2014 wordt als bijlage bij deze plantoelichting opgenomen.

5.6 Effectenbeoordeling stikstofdepositie

Aan Langelaar Milieuadvies is verzocht om inzicht te geven in de stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden als gevolg van de verkeersgeneratie en de uitstoot afkomstig van de te realiseren bedrijven, kantoren en laboratoria. Daarbij is verzocht om de stikstofdepositie te berekenen gelet op de maximale planologische mogelijkheden van het bestemmingsplan “Nieuw-Rhijneest Zuid (bedrijven)”. Het volledige onderzoeksrapport is opgenomen in de bijlagen bij deze toelichting.

De plannen brengen een verandering van de emissies naar de lucht met zich mee, vooral als gevolg van een toename van het aantal verkeersbewegingen in en in de omgeving van het plangebied en de procesemissies van de bedrijven. Er is uitgegaan van 1552 voertuigbewegingen en een jaaremissie van circa 1.000 kg NO_x door de bedrijven.

De door het verkeer en de bedrijven naar de lucht geëmitteerde stoffen zijn stikstofdioxiden (NO_x). Deze stoffen worden na emissie in de lucht verspreid en slaan vervolgens in de omgeving neer (depositie). Omdat dit tot negatieve gevolgen kan leiden voor Natura 2000-gebieden (o.a. verandering van vegetatie), is met behulp van een rekenmodel (OPS) onderzocht wat de omvang van de depositie van stikstofoxiden in de omgeving van het terrein is.

Vervolgens is onderzocht of de toename van de emissies mogelijke gevolgen kan hebben voor de Natura2000-gebieden, mede gelet op de instandhoudingsdoelstellingen.

De dichtstbijzijnde Natura2000-gebieden zijn ‘Meijendel & Berkheide’ (3,0km) Coepelduynen (4,7 km), Kennemerland-Zuid (9 km) en de Wilck (8,3 km), met tussen haakjes de afstand tot het plangebied.

Op het bedrijventerrein worden categorie 1 en 3 bedrijven mogelijk gemaakt.

De verkeersgegevens die zijn gebruikt in het luchtkwaliteits-, stikstofdepositie en geluidonderzoek zijn gebaseerd op dezelfde uitgangspunten en beoordeeld als ‘hoogwaardig bedrijvenpark’ uit CROW publicatie 256 “verkeersgeneratie woon- en werkgebieden”.

Echter wijken de verkeersintensiteiten in het onderzoek stikstofdepositie af van de twee andere onderzoeken, omdat daar correctiefactoren die leiden tot een meer representatieve inschatting van de verkeersgeneratie buiten beschouwing zijn gelaten aangezien een worstcase benadering ook volstond. Om de zelfde reden zijn de bedrijfsemissies in het onderzoek luchtkwaliteit hoger dan in het onderzoek stikstofdepositie.

Het gebruik van de andere getallen wordt toegelicht in het onderzoek stikstofdepositie.

Uit de rekenresultaten van de OPS-berekeningen blijkt dat de 0,0 contour ten gevolge van stikstofdepositie ligt op minimaal 2900 meter van het plangebied.

De genoemde natuurgebieden liggen alle buiten deze contour. Hieruit volgt dat met zekerheid kan worden gesteld dat er geen effecten op de omliggende Natura 2000-gebieden als gevolg van stikstofdepositie zullen optreden.

Gelet op stikstofdepositie afkomstig van de maximale mogelijkheden van het bestemmingsplan is er geen sprake van een plan dat voor Natura 2000-gebieden, gelet op de instandhoudingsdoelstellingen, de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten in dat gebied kan verslechteren of een significant verstorend effect kan hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen.

5.7 Flora en Fauna

Inleiding

Door Witteveen en Bos is een Natuurtoets uitgevoerd voor het gebied Nieuw Rhijneest Zuid. De uitkomsten van de toets zijn neergelegd in de rapportage “Herziening Natuurtoets herontwikkeling Nieuw Rhijneest-Zuid” d.d. 24 juni 2015. Dit rapport is als bijlage toegevoegd aan deze toelichting.

In het rapport is de herontwikkeling van het gehele gebied Nieuw-Rhijneest Zuid opnieuw getoetst aan de geldende Europese en nationale natuurwetgeving.

Flora- en faunawet

De bescherming van soorten is in Nederland geïmplementeerd in de Flora- en faunawet. Op grond van de Flora- en faunawet is een groot aantal dier- en plantensoorten aangewezen als beschermde inheemse soort. Daaronder vallen ook de soorten uit bijlage IV van de Habitatrichtlijn en de vogelsoorten uit de Vogelrichtlijn. Ten aanzien van de beschermde inheemse diersoorten kent de Flora- en faunawet een verbod op het verontrusten, vangen en doden van soorten en het verstoren, vernielen en beschadigen van hun nesten, voortplantings-, rust- en verblijfplaatsen (artikel 9 t/m 12). Ten aanzien van de beschermde inheemse plantensoorten geldt een verbod op het plukken en anderszins beschadigen (artikel 8). Voor alle soorten (beschermde en onbeschermde soorten) kent de Flora- en faunawet een zorgplicht. De zorgplicht houdt in dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild voorkomende dieren en planten en hun leefomgeving. Dit is een algemene fatsoenseis die voor iedereen geldt en verder gaat dan de beschermde plant- en diersoorten.

Ten behoeve van de uitvoering van werkzaamheden in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling kent de Flora- en faunawet de volgende beschermingsregimes:

- voor algemene soorten (zogenaamde tabel 1-soorten) geldt een vrijstelling voor artikel 8 t/m 12 van de Flora- en faunawet. Aan deze vrijstelling zijn geen aanvullende eisen gesteld. In het kader van ruimtelijke ontwikkelingen hoeft voor deze soorten geen ontheffing te worden aangevraagd;
- voor een aantal minder algemene soorten (tabel 2-soorten) en voor alle vogelsoorten geldt een vrijstelling voor artikel 8 t/m 12 van de Flora- en faunawet, mits activiteiten worden uitgevoerd op basis van een door de minister van EL&I goedgekeurde gedragscode.

Een gedragscode moet door een sector of ondernemer zelf opgesteld worden ter goedkeuring door de Minister van EL&I, of er kan een reeds goedgekeurde gedragscode wordt gebruikt. Wanneer volgens een goedgekeurde gedragscode wordt gewerkt, hoeft voor deze soorten geen ontheffing te worden aangevraagd. Als niet volgens een goedgekeurde gedragscode wordt gewerkt moet voor het overtreden van de verbodsbepalingen ten aanzien van deze soorten een ontheffing van de Flora- en faunawet worden aangevraagd.

Hieronder volgen de effecten en conclusies met betrekking tot op grond van de Flora- en faunawet beschermde plant- en diersoorten. Voor de beschrijving van deze soorten wordt verwezen naar de rapportage zelf.

Beschermde plantensoorten

In het plangebied kunnen lichtbeschermde soorten als de grote kaardenbol voorkomen. Voor het verstoren van lichtbeschermde soorten geldt een vrijstelling van ontheffing van de Ffwet voor werkzaamheden in het kader van de ruimtelijke ontwikkelingen. Wel is te allen tijde de zorgplicht van kracht.

In het plangebied zijn niet de juiste omstandigheden voor het voorkomen van zwaarder beschermde soorten aanwezig. Het voorkomen van zwaarder beschermde soorten is daarmee uitgesloten. Nader onderzoek en een ontheffingsaanvraag zijn niet nodig.

Grondgebonden zoogdieren

Het voorkomen van lichtbeschermde soorten is niet uit te sluiten. Voor het verstoren van deze soorten geldt een vrijstelling van ontheffing voor de Ffwet bij werkzaamheden in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen. Zwaar(der) beschermde grondgebonden zoogdieren worden in het plangebied niet verwacht. Negatieve effecten op deze soorten kunnen zodoende worden uitgesloten. Wel is te allen tijde de zorgplicht van kracht.

Vleermuizen

In de omgeving van het plangebied zijn diverse vleermuissoorten vastgesteld. De aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen in het plangebied kan worden uitgesloten door afwezigheid van geschikte bomen en gebouwen. De westzijde van de waterplas in het noordwesten van het plangebied vormt mogelijk een marginaal onderdeel van het fourageergebied van vleermuizen uit de omgeving. De overige delen van het plangebied zijn door het open karakter ongeschikt als leefgebied voor vleermuizen.

Gedurende de werkzaamheden kunnen negatieve effecten op vleermuizen optreden indien in de periode maart tot en met november na zonsondergang of voor zonsopkomst wordt gewerkt met kunstmatige verlichting in de directe omgeving van de waterplas. Ter voorkoming van het aantasten van de functionaliteit van het leefgebied als gevolg van de werkzaamheden en het begaan van een overtreding van de Ffwet, dient het gebruik van kunstmatige verlichting tussen zonsondergang en zonsopkomst in deze periode voorkomen te worden. Wanneer deze mitigerende maatregel in acht wordt genomen kunnen negatieve effecten van de werkzaamheden op vleermuizen worden voorkomen. Overtreding van de Ffwet is dan niet aan de orde, waardoor een ontheffing niet nodig is.

Vogels

Het plangebied biedt nestgelegenheid aan algemeen voorkomende broedvogelsoorten. Werkzaamheden tijdens het broedseizoen (globaal van 15 maart – 15 augustus) kunnen deze vogels verstoren of nesten en/of jongen van bijvoorbeeld Kievieten vernietigen. Voor alle inheemse vogelsoorten geldt dat opzettelijk verstoren in het broedseizoen (individueel, nesten, of eieren) verboden is volgens de Ffwet. Het aanvragen van ontheffing voor het verstoren van broedvogels is niet mogelijk. Als wordt geconstateerd dat in de directe omgeving van de werkzaamheden geen vogels broeden bij de start van de werkzaamheden, vindt geen overtreding van de verbodsbepalingen plaats.

Amfibieën

Het voorkomen van licht beschermde soorten in het plangebied is niet uit te sluiten. Voor het verstoren van deze soorten geldt een vrijstelling voor ontheffing van de Ffwet bij werkzaamheden in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling. De rugstreeppad is een zwaar beschermde soort. Op basis van veldbezoeken in 2012 kon worden uitgesloten dat er rugstreeppadden in het plangebied zelf leefgebied vinden. In de directe omgeving van het plangebied zijn echter wel rugstreeppadden aangetroffen. Idealiter vindt in het voorjaar en zomer van 2016 een onderzoek plaats waarin de aanwezigheid van de rugstreeppad wordt aangetoond, dan wel uitgesloten. Wanneer de aanwezigheid van rugstreeppadden wordt vastgesteld, dienen de dieren te worden weggevangen. De maatregelen moeten worden uitgevoerd onder begeleiding van een deskundige op het gebied van amfibieën.

Reptielen

Het voorkomen van reptielen in het plangebied is op basis van de verspreidingsgegevens en algemene biotoopgegevens uitgesloten. Hierdoor kunnen negatieve effecten op reptielsoorten worden uitgesloten. Een ontheffing is niet nodig.

Vissen

De aanwezigheid van beschermde vissoorten in het plangebied is uitgesloten door de afwezigheid van geschikte biotopen. Hierdoor kunnen negatieve effecten op beschermde vissoorten worden uitgesloten. Een ontheffing is niet nodig.

Dagvlinders

Het voorkomen van beschermde dagvlinders, libellen en overige ongewervelden in het plangebied is uitgesloten. Hierdoor kunnen negatieve effecten op deze soortgroepen worden uitgesloten. Een ontheffing is niet nodig.

In de rapportage van Witteveen en Bos is ingegaan op een aantal beschermde gebieden waarvan hier de mogelijke effecten en conclusies worden weergegeven. Voor de beschrijving van deze gebieden wordt verwezen naar de rapportage zelf.

Natura 2000

Het plangebied bevindt zich niet in een Natura 2000-gebied, zodat geen sprake is van directe effecten. Als gevolg van de tussenliggende afstand van het plangebied tot het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied Meijndel & Berkheide (minimaal 3,3 km) en vanwege de tijdelijke aard van werkzaamheden is er geen sprake van een externe werking. Een negatief effect als gevolg van voornemen op Natura 2000-gebied is daardoor uitgesloten. Verwezen

wordt tevens naar paragraaf 5.6 waarin is aangegeven dat de 0,0 contour van de stikstofdepositie buiten genoemd natuurgebied ligt.

Beschermde natuurmonumenten

Het plangebied bevindt zich niet binnen de grenzen van Beschermde Natuurmonumenten. Ook in de omgeving van het plangebied bevinden zich geen Beschermde Natuurmonumenten.

Ecologische Hoofdstructuur

Het plangebied bevindt zich buiten EHS-gebied, waardoor directe effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS zijn uitgesloten.

5.8 Milieubeschermingsgebieden

In of nabij het plangebied zijn geen milieubeschermingsgebieden aanwezig.

5.9 Externe veiligheid

5.9.1 Beleid en regelgeving

Landelijk beleid

Externe veiligheidsbeleid heeft betrekking op het gebruik, productie, opslag en transport van gevaarlijke stoffen.

De overheid stelt grenzen aan de risico's van inrichtingen met gevaarlijke stoffen. De grenzen zijn vertaald in een norm voor het plaatsgebonden risico (PR), en een oriëntatiewaarde en de verantwoordingsplicht voor het groepsrisico (GR).

Plaatsgebonden risico

Het PR kent een grenswaarde van 10^{-6} . Binnen de PR 10^{-6} contour mogen geen kwetsbare objecten aanwezig zijn. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als richtwaarde en in nieuwe situaties moet in beginsel ook aan deze waarde worden voldaan.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

Het groepsrisico is een maat voor de maatschappelijke ontwrichting in situaties waarin zich een ramp met gevaarlijke stoffen voordoet. De verantwoordingsplicht is erop gericht om een weloverwogen afweging te maken over de risico's in relatie tot de (ruimtelijke) ontwikkelingen in het plangebied.

Het groepsrisico wordt vergeleken met de oriëntatiewaarde: de kans op een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers van 10^{-5} per jaar, met de kans op een ongeval met 100 dodelijke slachtoffers van 10^{-7} per jaar, en met de kans op 1000 of meer dodelijke slachtoffers van 10^{-9} per jaar. De oriëntatiewaarde voor het groepsrisico ligt voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg en via buisleidingen echter een factor 10 lager dan voor inrichtingen. In de verantwoording van het groepsrisico worden onderwerpen behandeld die van belang zijn bij het maken van een afweging over het risico en de ruimtelijke situatie. Het groepsrisico wordt kwantitatief beoordeeld. Daarnaast komen ook planologische aspecten aan de orde en de mogelijkheden tot rampenbestrijding (zie ook Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico voor inrichtingen).

Inrichtingen

Het beleid voor inrichtingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi).

Buisleidingen

Voor buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb). Behalve met het PR en het GR moet voor buisleidingen rekening worden gehouden met de belemmeringenstrook, dit is de strook van 5 meter aan weerszijden van de leidingen die moet worden vrijgehouden ten behoeve van onderhoud en werkzaamheden aan de buisleiding. Binnen de belemmeringenstrook mag niet gebouwd worden, tenzij met toestemming (via een ontheffing of een aanlegvergunning) van burgemeester en wethouders. Werkzaamheden in deze strook mogen alleen worden uitgevoerd door of met instemming van de leidingbeheerder. De ligging van de leidingen en de belemmeringenstrook moet op de bestemmingsplankaart worden vastgelegd.

Vervoer over de weg

Op het transport over de weg is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) van toepassing.

Voor wegen die onderdeel zijn van het Basisnet Weg zijn veiligheidsafstanden vastgelegd: de veiligheidszone en het plasbrandaandachtsgebied (PAG).

Bij de vaststelling van de veiligheidszones is rekening gehouden met een toename van het transport van gevaarlijke stoffen. Het Basisnet Weg geeft een gebruiksruimte aan de daarin opgenomen wegen. De veiligheidszone is zodanig gekozen dat het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen op de grens van de zone niet meer bedraagt dan 10^{-6} per jaar. Binnen de veiligheidszone mogen geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten worden gebouwd.

Binnen het PAG van 30 meter mag slechts bij hoge uitzondering en met een goede motivatie gebouwd worden.

Voor wegen die deel uitmaken van het Basisnet moet voor de berekening van het groepsrisico worden uit gegaan van de in bijlage 1 van de Regeling Basisnet. Deze vervoercijfers zijn gebaseerd op een maximale benutting van de gebruiksruimte voor het vervoer over het Basisnet. De in bijlage 1 vermelde vervoercijfers hebben alleen betrekking op LPG (GF3). Dit laat onverlet dat de omvang van het invloedsgebied mede wordt bepaald door andere gevaarlijke stoffen. Het invloedsgebied wordt derhalve ook voor de in bijlage 2 genoemde wegen bepaald door de gevaarlijke stof die over de betreffende weg wordt vervoerd met grootste 1% letaliteitsgrens.

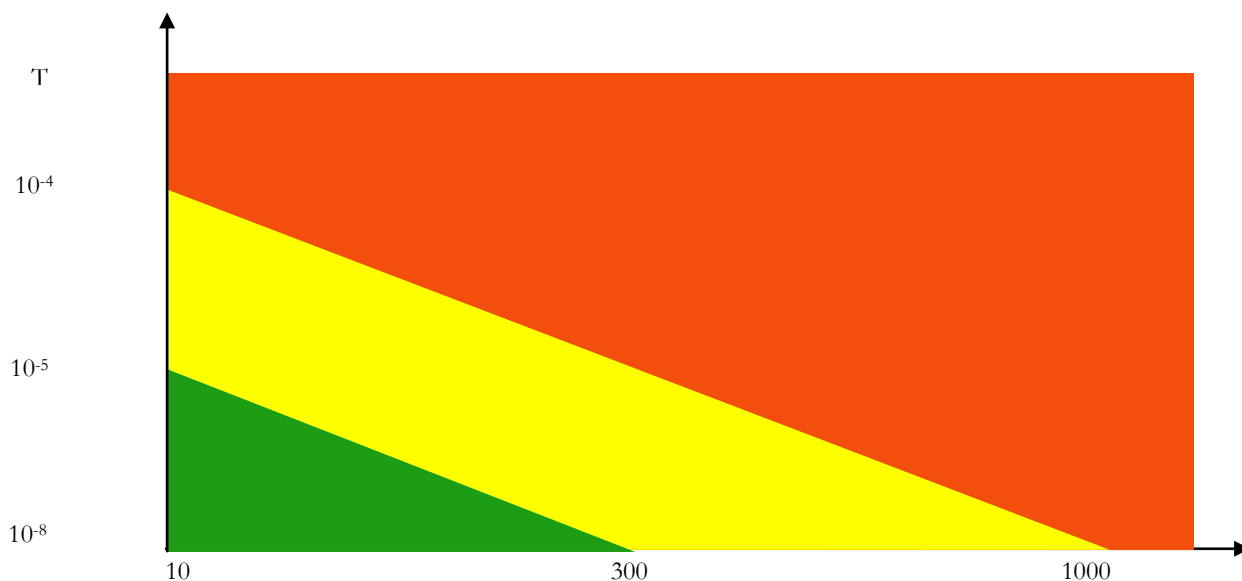
Provinciaal beleid

De provincie Zuid Holland ambieert een veilig Zuid-Holland. In de provinciale structuurvisie (PSV) staat als provinciaal belang genoemd het 'beschermen van grote groepen mensen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen'. De provincie wil voorkomen dat risicovolle activiteiten gevestigd worden in de omgeving van grote groepen mensen of dat een nieuwe ontwikkeling gepland wordt binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Het is niet altijd te voorkomen dat dit soort functies gecombineerd worden en het groepsrisico toeneemt. In dat geval vraagt de provincie van de verantwoordelijke bestuurders dat zij een verantwoording groepsrisico schrijven: een heldere en transparante toelichting waarin zij uitleggen waarom deze ontwikkeling op deze locatie noodzakelijk is. Op basis van een verantwoording groepsrisico moet aannemelijk worden gemaakt dat op termijn in de eindsituatie wordt voldaan aan de oriëntatiewaarde.

Beleid Regio Holland Rijnland

De regio Holland-Rijnland heeft in 2008 een Omgevingsvisie externe veiligheid opgesteld. In 2014 is deze geactualiseerd (het Bestuurlijk kader externe veiligheid Holland Rijnland). In deze omgevingsvisie heeft de regio richtsnoeren voor veilig ruimtelijk ontwerpen

geformuleerd en een model opgesteld voor de groepsrisicoverantwoording op basis van zonering van het groepsrisicodiagram (het fN-diagram, verticaal= kans op calamiteit, horizontaal=aantal slachtoffers, T=transport).



Het model gaat uit van de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico. Aan de zones in het diagram zijn verschillende handelwijzen gekoppeld. Als de groepsrisicocurve voor een bepaalde activiteit of ruimtelijke ontwikkeling in een bepaalde zone uitkomt, volgt uit het beslismodel onder welke voorwaarden de activiteit of ruimtelijke ontwikkeling is toegestaan.

5.9.2 Risico's in het plangebied

Bij de inventarisatie van de risicobronnen is gekeken naar risico's veroorzaakt door:

- bedrijven waar opslag en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt,
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water en via buisleidingen

Bedrijven

Rondom het plangebied bevindt zich een aantal bedrijven met risicovolle activiteiten. In tabel 1 is af te lezen dat het plangebied buiten de PR 10^{-6} contour ligt van de inrichtingen met risicovolle activiteiten. De grenswaarde voor het PR als gevolg van bedrijfsactiviteiten wordt niet overschreden. Tevens ligt het plangebied buiten de invloedsgebieden van de genoemde inrichtingen.

De aanwezigheid van inrichtingen vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het plangebied.

Tabel 1: Inrichtingen rondom het plangebied met risicovolle activiteiten

Bedrijf	Risicovolle activiteiten	PR 10-6	Invloedsgebieden	Afstand tot plangebied
Katwijk Farma, Archimedesweg 2, Leiden	Opslag gevaarlijke stoffen	Op grens inrichting	97 m	950 m
Huygens laboratorium, Universiteit Leiden, Niels Bohrweg 2, Leiden	Laboratorium voor wetenschappelijk onderzoek	5	25	400 m
Rhijnhofweg 7	propaantank	10	165	450 m

LPG tankstation, Voorschoterweg 15, Valkenburg	LPG tankstation	45	150	200 m
Jongeneel Transport, Voorschoterweg 52A, Valkenburg	Opslag gassen	50	235	500 m

Bron: risicoregister RRGs en de provinciale risicokaart

Transport van gevaarlijke stoffen

Vervoer over de weg

Het plangebied ligt direct naast de A44 en de N206.

Rijksweg A4: Uit het onderzoek van adviesbureau DHV bv (MD-MV20100560 van juni 2010) blijkt dat de PR 10^{-6} contour op de weg ligt. De norm voor het PR wordt niet overschreden. De oriëntatiewaarde voor het groepsrisico wordt evenmin overschreden. Het groepsrisico neemt door de plannen in Nieuw-Rhijnegeest Zuid toe van 0,170 tot 0,434 maal de oriëntatiewaarde.

De A44 maakt deel uit van het Basisnet weg. Voor de A44 geldt een veiligheidszone van 0 meter, er is geen PAG vastgesteld. Aan de eis van het Bevt dat binnen de veiligheidszone en het PAG zijn geen gebouwen aanwezig zijn wordt dus voldaan.

N206: Uit het onderzoek van RoyalHaskoningDHV (BD1259-112-100, oktober 2014) blijkt dat de PR 10^{-6} contour op de weg ligt. De norm voor het PR wordt niet overschreden. De oriëntatiewaarde voor het groepsrisico wordt evenmin overschreden. De toename van het groepsrisico is verwaarloosbaar en blijft ongeveer 0,09 maal de oriëntatiewaarde.

Uitwerking van de verantwoording wordt nader ingegaan op de risico's die veroorzaakt worden door het transport van gevaarlijke stoffen.

Vervoer over het spoor, water en via buisleidingen

De spoorlijn Den Haag-Haarlem/Schiphol ligt op circa 2 km van het plangebied. Deze spoorlijn wordt niet gebruikt voor transport van gevaarlijke stoffen.

Het vervoer per schip van gevaarlijke stoffen is niet relevant voor het plangebied. De Oude Rijn is geen hoofdvaarweg waarover significante hoeveelheden gevaarlijke stoffen worden getransporteerd.

In de omgeving van het plangebied liggen twee hoge druk aardgasleidingen: A-560 en W-535-01. Het plangebied ligt op circa 750 meter, buiten het invloedsgebied (1%letaliteitafstand) van deze leidingen.

Samenvatting

De norm voor het plaatsgebonden risico, PR = 10^{-6} , wordt in het plangebied niet overschreden. Niet als gevolg van bedrijfsactiviteiten en ook niet als gevolg van transport van gevaarlijke stoffen via spoor, weg of buisleidingen.

Voor het vervoer van gevaarlijk stoffen over de Rijksweg A44 en de N206 moet een verantwoording voor het groepsrisico worden uitgewerkt.

5.9.3 Groepsrisicoverantwoording

Toetsing aan de provinciale structuurvisie

In paragraaf 3.3. van deze toelichting van dit bestemmingsplan is uitgelegd waarom het bedrijventerrein Nieuw-Rhijnegeest Zuid wordt ontwikkeld, namelijk vanwege de behoefte aan ruimte voor kennisintensieve bio- en lifescience bedrijven en onderzoeksinstellingen in de omgeving van het BioSciencepark in de Leeuwenhoek in Leiden, waar al een concentratie van deze bedrijven is gevestigd.

Het groepsrisico neemt toe door de realisatie van het bedrijventerrein, maar blijft onder de oriëntatiewaarde.

Conclusie: De ontwikkeling is niet in strijd met het provinciaal beleid.

Toetsing aan regionale structuurvisie

Voor de N206 ligt het groepsrisico in zone groen van het beslismodel. De omgevingsvisie externe veiligheid stelt dat in dat geval het groepsrisico verwaarloosbaar is en er geen beperkingen aan de bestemming in de omgeving van het plangebied zijn. Slechts goedkope en voor de hand liggende maatregelen hoeven te worden getroffen.

De groepsrisicocurve van de A44 ligt in zone geel van het beslismodel van de regionale omgevingsvisie van Holland Rijnland (of gemeentelijke visie). Dit betekent dat een ruimtelijke ontwikkeling kan worden toegestaan mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

De regionale omgevingsvisie stelt een viertal voorwaarden, waaraan voldaan moet worden om een overschrijding van de oriëntatiewaarde in zone 2 van het groepsrisicodiagram te kunnen accepteren:

1. Alle redelijkerwijs te treffen maatregelen om het risico te reduceren zijn getroffen.
2. Er zijn geen groepen beperkt zelfredzame personen (bejaarden, kinderen) in de 100% letaliteitszone.
3. De hulpdiensten kunnen adequaat ingrijpen om een calamiteit te bestrijden.
4. De aanwezige personen zijn goed geïnformeerd over hoe te handelen bij een calamiteit.

Ad 1. Redelijkerwijs te treffen maatregelen

Over de A44 worden brandbare vloeistoffen en brandbare gassen getransporteerd (bv LPG). Deze stoffen worden ook over de N206 getransporteerd. De N206 wordt daarnaast ook gebruikt voor het transport van toxische vloeistoffen. De calamiteitenscenario's die zich voor kunnen doen in het plangebied en waarmee rekening gehouden moet worden bij keuze van maatregelen zijn: plasbranden, BLEVE's en het vrijkomen van toxische wolken.

Bronmaatregel: De gemeente heeft geen invloed op het aantal transporten over weg. Een afscherming van het plangebied tegen een ongeval met een toxische wolk of een explosie is niet effectief. Redelijkerwijs toepasbare en effectieve maatregelen langs de weg om de aanwezigen in het plangebied af te schermen zijn niet voorhanden.

Ruimtelijke maatregelen: Het plangebied en de locatie waar een calamiteit met gevaarlijk stoffen plaatsvindt, moet bij voorkeur bereikbaar zijn voor hulpdiensten via drie, maar minimaal via twee onafhankelijke toegangswegen.

Mocht er een incident met een transport van gevaarlijke stoffen zijn op de Rijksweg A44 ter hoogte van het plangebied dan is deze locatie bereikbaar via de Plesmanlaan of de Rijnzichtweg.

Het plangebied zal bereikbaar zijn via de N206, via de Rhijnhofweg en via een aansluiting op de Wassenaarseweg in Leiden. Het plangebied zal dus bereikbaar zijn via minimaal twee toegangswegen.

Bouwkundige maatregelen:

Het maatgevende scenario bij het transport over de A44 en de N206 is een BLEVE van een LPG-tankauto met druk- en hittebelasting tot gevolg. Maatregelen die een bijdrage kunnen leveren aan het beperken van de effecten van een eventuele calamiteit zijn bijvoorbeeld het toepassen van een blinde (betonnen) muur, brandwerende gevels, splintervrij of gelaagd glas en voldoende vluchtmogelijkheden om een gebouw te verlaten.

Bij een ongeval met incident met toxische stoffen op de N206 kan een giftige gaswolk ontstaan die over het plangebied kan komen te liggen. De omvang, verplaatsingsrichting en verstrooiing van de wolk is mede afhankelijk van de weersgesteldheid op dat moment. Om personen goed te kunnen beschermen tegen de effecten van een giftige gaswolk dienen zij zoveel mogelijk te binnen te schuilen en ramen, deuren en ventilatieopeningen af te sluiten en ventilatiesystemen uit te schakelen.

Realisatie achteraf van bouwkundige maatregelen bij bestaande gebouwen is doorgaans disproportioneel. Bij een overschrijding van de oriëntatiewaarde zouden bouwkundige

maatregelen kunnen worden overwogen. In deze situatie ligt het groepsrisico onder de oriëntatiewaarde. De kosten van de het aanpassen van de reeds aanwezige gebouwen, namelijk het museum, het hotel en het nieuwe gebouw van Avery Dennison, wegen niet op tegen de toename van het groepsrisico.

Bouwkundige maatregelen kunnen worden afgewogen bij de realisatie van een nieuw pand. De meerkosten moeten in die gevallen worden afgewogen tegen de reductie van de risico's die die investering oplevert. In de bestemmingsplanregels is daarom de mogelijkheid opgenomen om nadere eisen te stellen aan de situering van vluchtwegen in een gebouw en nadere bouwtechnische eisen.

Ad 2. Aanwezigheid beperkt zelfredzame personen

Het plangebied heeft de bestemming bedrijventerrein. Van de aanwezigen in die gebouwen mag verondersteld worden dat deze in overgrote meerderheid het gebied zelfstandig kunnen verlaten. Objecten zoals bv ziekenhuizen, verpleeghuizen, basisscholen, en kinderdagverblijven waarin overwegend verminderd zelfredzame personen verblijven zijn niet gepland in dit project.

Ad 3 . Ingrijpen door hulpdiensten bij een calamiteit

Verschillende punten zijn van belang vanuit het oogpunt van de rampenbestrijding:

- een goede bereikbaarheid en toegankelijkheid van het plangebied voor hulpdiensten, bij voorkeur via drie, maar ten minste via twee onafhankelijke toegangswegen;
- de wegen binnen het plangebied moeten minimaal 4,5 meter breed zijn (minimale verharding 3,25 meter);
- De wegen binnen het plangebied moeten een gewicht kunnen dragen van 10.000 kg asdruk;
- een minimale vrije hoogte van 4,2 meter binnen het plangebied;
- geen doodlopende wegen in het plangebied;
- de geschikte rijbanen moeten goed herkenbaar zijn voor de hulpdiensten;
- de afstand tussen de inzetlocatie en de dichtstbijzijnde secundaire bluswatervoorziening mag maximaal 160 meter zijn;
- open water kan benut worden als secundaire bluswatervoorziening.

Voor gebouwen geldt, dat:

- brandkranen op 15 meter benaderbaar moeten zijn;
- om de 80 meter brandkranen (primaire bluswatervoorziening) beschikbaar moet zijn

Een uitgebreide beschrijving van aandachtspunten staat in de praktijkrichtlijnen Bereikbaarheid en Bluswatervoorziening van de regionale Brandweer Hollands Midden. De Veiligheidsregio Hollands Midden heeft geadviseerd om het plangebied in te richten volgens de praktijkrichtlijnen (VRHM, UIT-2014-040791 juni 2014).

De ontwikkeling van bedrijventerrein Nieuw Rhijnegeest Zuid is een project van de gemeente Oegstgeest en de Universiteit Leiden. In de overeenkomst die de beide partijen hebben gesloten (Ontwikkelingsovereenkomst van 25 november 2008) zijn kwaliteitseisen voor de openbare ruimte opgenomen. Eisen over de breedte van de wegen en de situering van de bluswatervoorzieningen zijn onderdeel van de kwaliteitseisen. De Universiteit zal voor het bedrijventerrein Nieuw Rhijnegeest Zuid een gedetailleerd inrichtingsontwerp maken, waarin de voorzieningen zijn aangegeven. Dit inrichtingsontwerp moet vervolgens door de gemeente en de Veiligheidsregio worden goedgekeurd.

Ad 4. Informatie aan aanwezige personen, alarmering en zelfredzaamheid

Onder zelfredzaamheid wordt verstaan: de mogelijkheid van personen om zichzelf, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten, in veiligheid te brengen. Het zelfredzame vermogen van personen in de omgeving van een risicobron is een belangrijke voorwaarde om grote effecten bij een incident te voorkomen.

Incidenten die voor kunnen komen zijn een giftige wolk, een plasbrand en een Blevé.

In geval van een toxische wolk dienen personen binnen te blijven en ramen, deuren en ventilatieopeningen te sluiten.

Bij een calamiteit met een LPG tankwagen moeten de aanwezige personen het invloedsgebied zo snel mogelijk ontluchten. Het is daarom van belang dat de aanwezige personen goed worden geïnformeerd wat te doen bij een calamiteit. De procedure hiervoor kan worden opgenomen in een ontruimingsplan of in een bedrijfsnoodplan. Een snelle alarmering is hierbij essentieel. Niet in alle gevallen zal alarmering tijdig kunnen plaatsvinden, want bij een koude Blevé is de tijd om te vluchten te kort.

De fysieke eigenschappen van personen, gebouwen en de omgeving zijn van invloed op de zelfredzaamheid. Van de aanwezigen in dit plangebied mag verondersteld worden dat deze in overgrote meerderheid het gebied zelfstandig kunnen verlaten. Objecten zoals bv ziekenhuizen, verpleeghuizen, basisscholen, en kinderdagverblijven waarin verminderd zelfredzame personen verblijven zijn niet gepland in dit project.

De aanwezigen moeten voldoende mogelijkheden hebben het gebouw kunnen waarin zij zich bevinden kunnen verlaten in een richting van de risicobron vandaan. Bij het ontwerp van de gebouwen moet rekening worden gehouden met vluchtwegen en ontsnappingsmogelijkheden voor de aanwezige personen. Bij het verlenen van de bouwvergunning wordt hierop gelet. Het plangebied is zodanig ingericht dat vluchten mogelijk is in een richting van de risicobronnen af (zie ook ad 1 en ad 3).

Conclusie

De aanwezigheid van inrichtingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen via spoor, weg en via buisleidingen vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het plangebied. Het plangebied ligt buiten de invloedsgebieden van deze risicobronnen.

Het plangebied ligt naast de twee routes voor het transport van gevaarlijke stoffen: de N206 en de A44. Voor de beide wegen geldt dat in het plangebied wordt voldaan aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico en dat het groepsrisico onder de oriëntatiewaarde ligt. Aan de eis van het Bevt dat binnen de veiligheidszone en het PAG zijn geen gebouwen aanwezig wordt voldaan.

Het plan is getoetst aan de provinciale structuurvisie en aan de externe veiligheidsvisie van de regio Holland Rijnland.

Door een goede inrichting van het gebied en het nemen van bouwkundige maatregelen bij de nieuwbouwprojecten kan de veiligheidssituatie worden geoptimaliseerd.

In de bestemmingsplanregels is daarom de mogelijkheid opgenomen om nadere eisen te stellen aan een gebouw (de situering van vluchtwegen en bouwtechnische eisen).

Het plangebied zal bereikbaar zijn via minimaal twee toegangswegen. De inrichting van het plangebied, waaronder de breedte van de wegen in het plangebied en de situering van de bluswatervoorzieningen, moet voldoen aan de kwaliteitseisen voor de openbare ruimte die zijn opgenomen in de Ontwikkelingsovereenkomst tussen de gemeente Oegstgeest en de Universiteit Leiden. De Universiteit Leiden stelt een inrichtingsontwerp op, dit moet door gemeente en de Veiligheidsregio worden goedgekeurd.

Gezien bovenstaande concludeert de gemeente Oegstgeest dat de externe veiligheidsrisico's in het plangebied acceptabel zijn.

5.10 Niet gesprongen explosieven

Aangezien het plangebied is gelegen in de omgeving van het voormalige Marinevliegkamp Valkenburg en hier in de Tweede Wereldoorlog veel is gevochten, is door bureau T&A Survey d.d. 2 februari 2005 een onderzoek ingesteld naar de aanwezigheid van niet gesprongen explosieven.

Het is van belang om, voor er grondwerkzaamheden worden uitgevoerd, een dergelijk onderzoek te hebben gedaan. Dit is wenselijk aangezien bij grondverzet werkzaamheden een

(inmiddels klein) risico bestaat dat niet gesprongen explosieven alsnog zouden kunnen exploderen.

Op basis van de kroniek met gevechtshandelingen in de omgeving van het vliegveld kan worden geconcludeerd dat er in de periode van 10 t/m 14 mei 1940 diverse grondgevechten hebben plaatsgevonden tussen het Nederlandse en Duitse leger. Hierbij zijn met name artillerie- en mortiergranaten gebruikt (en geen luchtaanvallen).

Ook zijn er specifieke locaties te onderscheiden die in bovengenoemde periode een hoofdrol vervulden. Eén van de locaties ligt in de buurt van het hotel Corpus en het Corpus complex (waar overigens geen explosieven zijn aangetroffen). Dit is de locatie 'Boerderij Veldheim' (gebied nr. 1) waar verschillende gevechten hebben plaatsgevonden.

Uit nader onderzoek d.d. 5 december 2008 door T&A Survey is gebleken dat er in Nieuw-Rhijnegeest Zuid geen verhoogd risico meer is op aanwezigheid van explosieven. De locatie is dan ook niet langer verdacht.

Het onderzoek wordt als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

5.11 Duurzaamheid en klimaatbeleid

Duurzame stedelijke ontwikkeling

De gemeente Oegstgeest vindt het duurzaam ontwikkelen van het stedelijk gebied belangrijk. Oegstgeest streeft er naar bij elke ruimtelijke ontwikkeling de schade aan het milieu en de menselijke gezondheid op korte en lange termijn zoveel mogelijk te beperken. Zij wil daarmee de kwaliteit en duurzaamheid van de stedelijke ontwikkeling op een zo hoog mogelijk niveau brengen.

Duurzame stedenbouw

Duurzame stedenbouw is vooral het inspelen op de kansen van de nieuwe bouwlocatie. Juist door in een vroegtijdig stadium aandacht te besteden aan de specifieke kenmerken en mogelijkheden van de bouwlocatie kan er voor gezorgd worden dat een aantrekkelijke woon- en voorzieningomgeving ontstaat. De gemeente Oegstgeest hanteert hiertoe het Regionaal Beleidskader Duurzame Stedenbouw (RBDS). In het RBDS staat het beleid van de gemeente Oegstgeest voor duurzame stedenbouw. Dit instrument is bedoeld om de milieumambities en andere duurzaamheidsaspecten een volwaardige plaats te geven in de ontwikkeling van ruimtelijke plannen voor gebieden >1 hectare. Duurzaamheid is hierbij ruim gedefinieerd als "People, Planet, Profit" (PPP) Dit betekent dat naast ambities op het gebied van milieu ook maatschappelijke/sociale en economische ambities een plek hebben gekregen in het beleid. Een ambitietabel maakt deel uit van het RBDS.

Zie ook www.odwh.nl/rbds.

Het gemeentelijk beleid voor duurzame stedenbouw zal worden gehanteerd bij de stedenbouwkundige invulling van het plangebied.

DuBoPlus-Richtlijn

De gemeente Oegstgeest hanteert als uitgangspunt bij bouwprojecten (woningbouw, utiliteitsbouw en de grond-, weg- en waterbouw voor zowel nieuwbouw als renovatie) de Regionale DuBoPlus Richtlijn 2008 als duurzaam bouwen-maatlat. De nagestreefde kwaliteit en duurzaamheid van het project dienen op basis van een overeenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar geborgd te worden. Voor de woning- en utiliteitsbouw worden de duurzame prestaties berekend met het instrument de GPR-Gebouw en de resultaten gepresenteerd in een schoolcijfer (1-10). Een 7 is de regionale norm. Voor de grond-, weg- en waterbouw geldt een maatregelenchecklist met vast- (altijd doen) en keuzemaatregelen. Aan de hand van deze maatregelenchecklist wordt de projectambitie samengesteld, geconcretiseerd en getoetst. Zie ook www.odwh.nl/dubo.

Klimaatprogramma

In 2008 heeft de gemeente Oegstgeest in samenwerking met de Omgevingsdienst het Plan van aanpak regionaal Klimaatprogramma 2008-2012 Holland Rijnland en Rijnstreek vastgesteld. Voor het Klimaatprogramma Holland Rijnland en Rijnstreek wordt de klimaatambitie van het kabinet als uitgangspunt genomen. In de CO₂-kansenkaart is berekend, dat de kabinetsambitie een concrete CO₂-reductiedoelstelling van 600 kiloton in 2030 voor onze regio betekent. Dit klimaatbeleid is breed opgezet en bestrijkt onder meer de volgende doelgroepen: “Woningen”; “Bedrijven”; “Duurzame energieproductie”; “Bouwers en projectontwikkelaars” en “Mobiliteit”.

Dit programma kent onder meer een relatie met ruimtelijke ordening, doordat bij ontwikkelingen vanaf 50 woningen de kansen voor CO₂-reductie in aanmerking genomen dienen te worden en vanaf 200 woningen een energievisie ontwikkeld dient te worden. Doel hierbij is om te komen tot 18-100% reductie van de CO₂-uitstoot, afhankelijk van de schaal van de ruimtelijke ontwikkeling.

Zie ook www.odwh.nl/klimaatprogramma.

Hoofdstuk 6 - Archeologie

6.1 Gemeentelijk archeologiebeleid

Sinds 2008 is het archeologiebeleid van de gemeente Oegstgeest neergelegd in de Beleidsnota Archeologie 2008. De Archeologische waardenkaart maakt onderdeel uit van dit beleid. Tevens beschikt de gemeente over een de Erfgoedverordening 2010.

In deze verordening is een instandhoudingsbepaling voor archeologische waarden opgenomen. Deze bepaling vloeit voort uit de gewijzigde Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ, tot stand gekomen op grond van het Verdrag van Valetta, Malta) en komt neer op het feit dat gemeenten hun bestemmingsplannen moeten actualiseren met een archeologische paragraaf, zodat voldoende rekening kan worden gehouden met archeologische waarden en het behoud daarvan.

Omdat de actualisatie van alle bestemmingsplannen binnen Oegstgeest nog enige jaren kan vergen, voorziet de verordening in een overgangssituatie door het college de bevoegdheid te geven nadere regels te stellen voor versturende activiteiten in een gebied waarin archeologische waarden bekend zijn of worden verwacht.

De archeologische verwachtingen en waarden van de gemeente Oegstgeest zijn vastgelegd in de archeologische Waardenkaart. Deze waardenkaart maakt onderdeel uit van het archeologiebeleid. De archeologische Waardenkaart is voor dit bestemmingsplangebied niet meer actueel. De laatste jaren is er namelijk intensief archeologisch onderzoek verricht. Door diverse opgravingen zijn in Nieuw-Rhijneest Zuid een deel van de resten verdwenen.

Het archeologisch bodemarchief is echter nog niet volledig onderzocht. Vindplaats één dient verder onderzocht te worden. Dit gedeelte van het plangebied heeft dan ook de bestemming Archeologie Waarde 1. Bij het uitvoeren van de plannen dient hier een aanlegvergunning te worden aangevraagd.

6.2 Archeologie in Nieuw-Rhijneest Zuid

In het gebied Nieuw-Rhijneest Zuid is in de laatste jaren intensief archeologisch onderzoek verricht, waarbij vooral vroegmiddeleeuwse resten zijn aangetroffen. Al in 1998 is door RAAP een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd waarvan de resultaten wezen in de richting van één (of meerdere) vroegmiddeleeuwse nederzetting(en). Het bleek toen niet mogelijk om de omvang van de vindplaats vast te stellen, omdat de vindplaats zich buiten het toenmalige onderzoeksgebied uitstrekte.

Begin 2003 is door het Archeologisch Diensten Centrum (ADC) in het grotere Rijnfrontgebied een inventariserend booronderzoek uitgevoerd. Hierbij zijn 6 mogelijke vindplaatsen aangetroffen waarvan er twee (vindplaatsen I en II) in Nieuw-Rhijneest Zuid lagen. Vervolgens is in 2004 in verband met toekomstige ontwikkelingen, specifiek in het plangebied Nieuw Rhijneest-Zuid (bedrijven), een archeologische inventarisatie uitgevoerd door Archol bv. Tijdens dit onderzoek zijn de wegcunetten onderzocht voor het daar geplande tijdelijke studentencomplex, evenals de locaties waar de woonbarakken geplaatst zouden worden. Aanvullend is in 2005 door Archol bv een onderzoek uitgevoerd op de plek waar nu het museum CORPUS staat.

In het eerste kwartaal van 2009 is door ADC Archeoprojecten een opgraving uitgevoerd voor (een groot deel van) Nieuw-Rhijneest Zuid (bedrijven) en vastgelegd in rapportage ADC 2054 van juni 2011. In 2010 is binnen het plangebied opgegraven door de Faculteit der Archeologie van de Universiteit Leiden in het kader van een onderwijsopgraving. In 2011 en 2012 hebben er, conform het opgravingsplan van de Universiteit Leiden, wederom onderwijsopgravingen plaatsgevonden. Dit opgravingsplan voorziet ook in het opgraven van het centrale deel van Nieuw-Rhijneest Zuid, het gebied waar het studentencomplex is gelegen (zie bijlage overzichtskaart opgravingen).

Er is aan de hand van de opgravingen in Oegstgeest een beeld ontstaan van een nederzetting met lintbebouwing langs een watervoerende geul. De nederzetting bestond uit meerdere naast elkaar gelegen erven met daarop een woonstalhuis, bijgebouwen en spiekers. De erven waren omheind door middel van hekwerken en tussen de erven lijken paden te hebben gelopen. Gezien het aantal waterputten zal de bewoning ter plaatse meerdere generaties hebben geduurd. Ook hebben de woonstalhuizen (en mogelijk de erven) zich in de loop van de bewoning verplaatst. Een aanwijzing hiervoor is bijvoorbeeld dat een van de restanten van een huis wordt oversneden door enkele kuilen en een grote waterput die eveneens in de 7e eeuw kunnen worden gedateerd.

De vondst van graven maakt het beeld compleet. Tijdens de campagne van 2010 is één graf gevonden. Dit graf wordt op basis van rond de begraving aangetroffen grondsporen gedateerd in de 5e of 6e eeuw.

In 2012 zijn aan de rand van de nederzetting twee graven van volwassen vrouwen aangetroffen uit de 7e eeuw. Het betrof graven, die bijgezet waren in een kuil. Op de geraamtes werden restanten van bronzen sieraden en een kralensnoer gevonden.

In de grafkuilen werd een laag organisch materiaal teruggevonden, dat mogelijk afkomstig is van stro of bloemen die in het graf geplaatst waren. Onderzoek aan grondmonsters van deze laag moet bevestigen of het hier inderdaad om stro of bloemen gaat. Naast de twee vrouwengraven werden ook drie hondenskeletten gevonden. Mogelijk werden de huisdieren en de mensen bij elkaar begraven.

De bestaanswijze en het karakter van de vroeg-middeleeuwse bewoning in Oegstgeest was in hoofdzaak agrarisch. Akkerbouw en veeteelt speelden een belangrijke rol. Hoewel er geen akkers zijn teruggevonden kan er een vergelijking worden gemaakt met de vroegmiddeleeuwse nederzetting Katwijk Zanderij, waar is aangetoond dat akkerbouw een belangrijk bestaansmiddel was. De vele botresten die zijn aangetroffen tonen aan dat veeteelt eveneens een belangrijk bestaansmiddel was. Centraal oostelijk binnen het opgegraven areaal is een 'lege' zone aangetroffen waarin vrijwel geen sporen zijn aangetroffen. Dit was een lager gelegen (en waarschijnlijk natter) deel van de nederzetting. Er is een mogelijkheid dat hier een weg door de nederzetting heeft gelegen, maar deze is nergens aangetoond.

De geul die aan de westzijde van de nederzetting ligt is een zijtak van de Oude Rijnloop, die destijds waarschijnlijk in een grote bocht rond de nederzetting lag. De geul is beschoeid geweest en is dus kunstmatig opgehouden. Op min of meer regelmatige afstand van elkaar liggen inhammen of hellingen die hebben gediend om makkelijk toegang te hebben tot het water. Waarschijnlijk hebben deze hellingen gediend om boten op de kant te trekken. De geul zal hebben gediend als directe route naar de rivierloop, van waar men gemakkelijk zowel westelijk naar de kust kon varen, als oostelijk richting het achterland. Hoewel tot nu toe niet duidelijk is, hoelang de geul heeft opgelegen en wanneer deze is dichtgeraakt, mag worden aangenomen dat gedurende de bewoning op Rhijneest-Zuid de geul watervoerend is geweest.

De aangetroffen beschoeiing van de geul is in twee fases aangelegd. De reden dat men destijds een zijgeul van de Rijn als kade heeft gebruikt kan worden verklaard door het feit dat de Rijnsoever onderhevig was aan erosie en aanslibbing. Een zijgeul zal hier beduidend minder last van hebben ondervonden. Op deze manier kostte het minder moeite om de kade of haven bij de nederzetting goed bereikbaar te houden. Een andere mogelijkheid is dat grotere schepen aanmeerden aan de Rijnsoever of bij één van de naburige nederzettingen langs de rivier, waarna transport van goederen naar de nederzetting Oegstgeest plaatsvond met behulp van kleinere schepen, zogenaamde 'opgeboeide' kano's waarvan in de nederzetting zelf resten zijn aangetroffen.

In waterputten verspreid over het nederzettingsterrein zijn vele resten van Romeins bouw materiaal gevonden. Dit is logischerwijs afkomstig uit de Romeinse nederzetting in Valkenburg, enkele honderden meters ten westen van Rhijneest. Onderweg moet men langs de Merovingische nederzetting op De Woerd gekomen zijn, die tussen de Romeinse nederzetting op het Marktveld te Valkenburg en de nederzetting Rhijneest in lag. Op letterlijk een steenworp afstand ligt de vroegmiddeleeuwse nederzetting van Valkenburg De Woerd.

De nederzetting op De Woerd is vrijwel gelijktijdig met de nederzetting Rhijneest gerealiseerd. Het is wellicht mogelijk dat Valkenburg de Woerd en Oegstgeest Rhijneest direct met elkaar te maken hebben gehad.

In het bestemmingsplan is de bestemming Waarde Archeologie 1, 2 en 3 opgenomen voor die gebieden waar nog steeds archeologische waarden in de bodem aanwezig kunnen zijn.

In het midden van het plangebied is nog een groot terrein waar thans archeologisch bodemonderzoek wordt uitgevoerd. Aangezien dit onderzoek nog niet is afgerond, blijft op dit gebied de bestemming Waarde Archeologie 1 gelden.

Aan de westrand van het plangebied zijn ter hoogte van de afrit A44 en direct naast de onderdoorgang onder de A44 nog percelen waar geen archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden. Op grond van de Archeologische Waardenkaart hebben deze percelen verschillende aanduidingen, te weten; archeologische waarde, hoge verwachtingswaarde en middelhoge verwachtingswaarde. Op de plankaart krijgen deze percelen dan ook waarde 1, 2 of 3 afhankelijk van de waardering. Waarde 1 betreft in dit geval een gebied met archeologische waarde, Waarde 2 een gebied met hoge verwachtingswaarde en Waarde 3 een gebied met middelhoge verwachtingswaarde.

Hoofdstuk 7 – Water

Hieronder volgt een samenvatting van de Watertoets Nieuw-Rhijneest Zuid gemaakt door Witteveen en Bos op 8 januari 2008. Het volledige rapport zal worden bijgevoegd.

Algemeen

Onderliggend rapport gaat in op de onderwerpen die relevant zijn voor de toekomstige waterhuishouding van het plangebied, de watertoets en de waterparagraaf voor het bestemmingsplangebied Nieuw-Rhijneest Zuid.

De planontwikkelingen in het gebied Nieuw-Rhijneest Zuid maken deel uit van het totale project “Rijnfront”. Voor Rijnfront is in 2003 een bestemmingsplan opgesteld, waarvoor voorafgaand een watertoetsprocedure is doorlopen. In het kader van de watertoets is ook voor het bestemmingsplan Nieuw-Rhijneest Zuid overleg gevoerd met het hoogheemraadschap van Rijnland. Onderstaand worden de belangrijkste onderwerpen kort samengevat.

Achtereenvolgens komen aan bod:

- De bestaande waterhuishoudkundige situatie.
- Het beleid ten aanzien van duurzaam waterbeheer.
- De wijze waarop in het plangebied rekening gehouden zal worden met de uitgangspunten duurzaam stedelijk waterbeheer.

Bestaande waterhuishouding

Het gebied Nieuw-Rhijneest Zuid heeft een oppervlak van 18 ha en is vrij laag gelegen in het landschap. De hoogte van het maaiveld verloopt van NAP +0,1 meter in het noorden tot NAP –0,2 meter in het zuidelijk deel van het plangebied. Plaatselijk is de bodem opgehoogd om de bebouwing met tijdelijke studentenwoningen mogelijk te maken (deze zijn inmiddels weer verwijderd). In het gebied is sprake van een infiltratiesituatie.

De grondwaterstanden in een natte situatie zijn ondiep (tot grondwaterstanden van minder dan 40 centimeter onder maaiveld). In het gebied ligt ca. 0,2 ha aan open water. Het plangebied van Nieuw-Rhijneest Zuid maakt deel uit van het boezemwatersysteem. Dit is een stelsel van aaneengesloten watergangen waarin één peil wordt gehandhaafd; het overtollige polderwater wordt hierop aangevoerd. De Oude Rijn, die ten westen van het plangebied ligt fungeert als boezemwater in het watersysteem van Rijnland. In de boezem wordt een gemiddeld peil van NAP –0,60 meter gehanteerd. Het maximumpeil in de Oude Rijn kan in extreme situaties een waterstand van NAP –0,10 meter bereiken.

Aan de oostzijde van het plangebied ligt een sloot met een belangrijke afwateringsfunctie voor het plangebied en de aangrenzende snelweg. De aanwezige bebouwing en toegangsweg zijn via een persleiding aangesloten op het rioolgemeel van de universiteit dat op haar buurt weer loost op het rioolsysteem van de gemeente Oegstgeest. Het huidige oppervlak aan verharding in het plangebied bedraagt ongeveer 2 ha.

Beleid duurzaam waterbeheer

De uitgangspunten voor het waterbeheer zijn gebaseerd op de volgende beleidsdocumenten:

- beleid deelstroomgebied Midden-Holland: Stroomgebiedsvisie;
- beleid Hoogheemraadschap van Rijnland;
- “Waterwerk Rijnland”, waterbeheersplan 2006-2009;
- Nota de waterparagraaf in bestemmingsplannen;
- Nota integrale inrichtingscriteria oppervlaktewateren en kunstwerken;
- Nota dempingen en verhard oppervlak.

Het beleid van Hoogheemraadschap Rijnland is een uitwerking van het landelijke beleid; de Vierde Nota Waterhuishouding en Waterbeheer 21e eeuw. In de Vierde Nota Waterhuishouding is opgenomen dat geen afwenteling van waterhuishoudkundige problemen op de omgeving mag plaatsvinden. Hieraan wordt door de Commissie Waterbeheer 21e eeuw nader invulling gegeven door te stellen dat water zoveel mogelijk in de omgeving moet worden vastgehouden en geborgen en pas daarna mag worden afgevoerd.

Afstemming ontwikkeling op uitgangspunten duurzaam stedelijk waterbeheer

In het plangebied wordt op de volgende wijze invulling gegeven aan de uitgangspunten van duurzaam stedelijk waterbeheer:

- Voldoende waterberging. De ontwikkeling in het gebied tezamen met de naast- en ten noorden gelegen woningbouw zal leiden tot een toename van de verharding. In het gebied incl. deze woningbouw is 0,4 ha extra water voorzien, waarmee een deel van de toename van de verharding wordt gecompenseerd. Het overig deel wordt gecompenseerd door:
 - o tijdelijke waterberging in delen van het gebied met een groenbestemming;
 - o waterberging elders in het plangebied Rijnfront. In Rijnfront is een wateroverschot van 5,2 hectare voorzien, mede door het graven van een nevengeul van de Oude Rijn. Deze nevengeul wordt ook wel de Binnenrijn genoemd. Uitgangspunt is dat er minimaal 15 % extra water gerealiseerd zal worden ten opzichte van de toename van de verharding. Het Hoogheemraadschap zal hierop toezien door middel van de procedure van de keurvergunning.
- Handhaven van een goede waterafvoer. Het oppervlaktewater wat nieuw wordt aangelegd zal in open verbinding komen te staan met het huidige watersysteem. De watergang aan de oostzijde van het gebied die momenteel voor waterafvoer van het gebied zorgt blijft behouden. Hiernaast kan waterafvoer plaatsvinden via de nieuw aan te leggen nevengeul langs de Oude Rijn.
- Voorkomen van wateroverlast. De drooglegging in het gebied is in de huidige situatie erg klein. Om het gebied geschikt te maken voor bebouwing wordt uitgegaan van ophoging van het gebied. Eventueel zal aanvullende drainage worden toegepast om wateroverlast tegen te gaan.
- Afkoppelen van hemelwater. Infiltratie van het hemelwater in het gebied is niet mogelijk. Bij het ontwerp van het rioleringsstelsel wordt uitgegaan van een gescheiden stelsel, waarbij zoveel mogelijk verhard oppervlak wordt afgekoppeld op oppervlaktewater.

- Afvoer en zuivering van afvalwater. Afvalwater wordt via de riolering afgevoerd. De riolering wordt via de noordzijde aangesloten op het gemaal van de gemeente Oegstgeest. Er is nog overleg met de gemeente nodig over het aanbod van afvalwater richting de AWZI en de plaats van aansluiting op de bestaande riolering.
- Natuurontwikkeling in het plangebied wordt bevorderd door de ecologische inrichting van het watersysteem. De minimale waterdiepte in de hoofdwatgangen betreft 1 meter, en in de overige watgangen 0,5 meter. Er wordt naar gestreefd om alle nieuw aan te leggen oevers natuurvriendelijk in te richten, met een talud van minimaal 1:3. Voor de plaatsen waar dit niet mogelijk is zal ter compensatie de natuurontwikkeling in andere vorm gerealiseerd worden, zoals aanleg van een vijver of gevarieerde oever met tussenberm elders in het plangebied.
- Voorkomen en beperken van verontreinigingen. Diffuse bronnen / lozingen zullen beperkt worden volgens de uitgangspunten zoals onder andere vastgelegd in de Nationale Pakketten Duurzame Stedenbouw en Duurzaam Bouwen door het gebruik van duurzame bouwmaterialen te stimuleren om een duurzame stedelijke ontwikkeling te kunnen waarborgen.

Waterbeheerplan 4 Rijnland

In het Waterbeheerplan 4 (WBP4) geeft Rijnland aan wat zijn ambities voor de planperiode 2010 – 2015 zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. Het plan staat in het teken van drie hoofddoelen: (1) veiligheid tegen overstromingen, (2) voldoende water, (3) gezond water, inclusief goed beheer van de afvalwaterketen. Het vorige WBP had het karakter van een planvormings-waterbeheerplan. Bij het WBP4 is het karakter verschoven naar een uitvoerings-waterbeheerplan. Bij de totstandkoming van het WBP4 zijn de ambities opnieuw bekeken; geconstateerd is dat het bestuur deze onverkort wil realiseren.

De ambities en maatregelen richten zich op het waarborgen van de veiligheid, het verder verbeteren van het beheer en de inrichting van het waterhuishoudkundig systeem en het verbeteren van de waterkwaliteit. De verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing.

Keur Rijnland

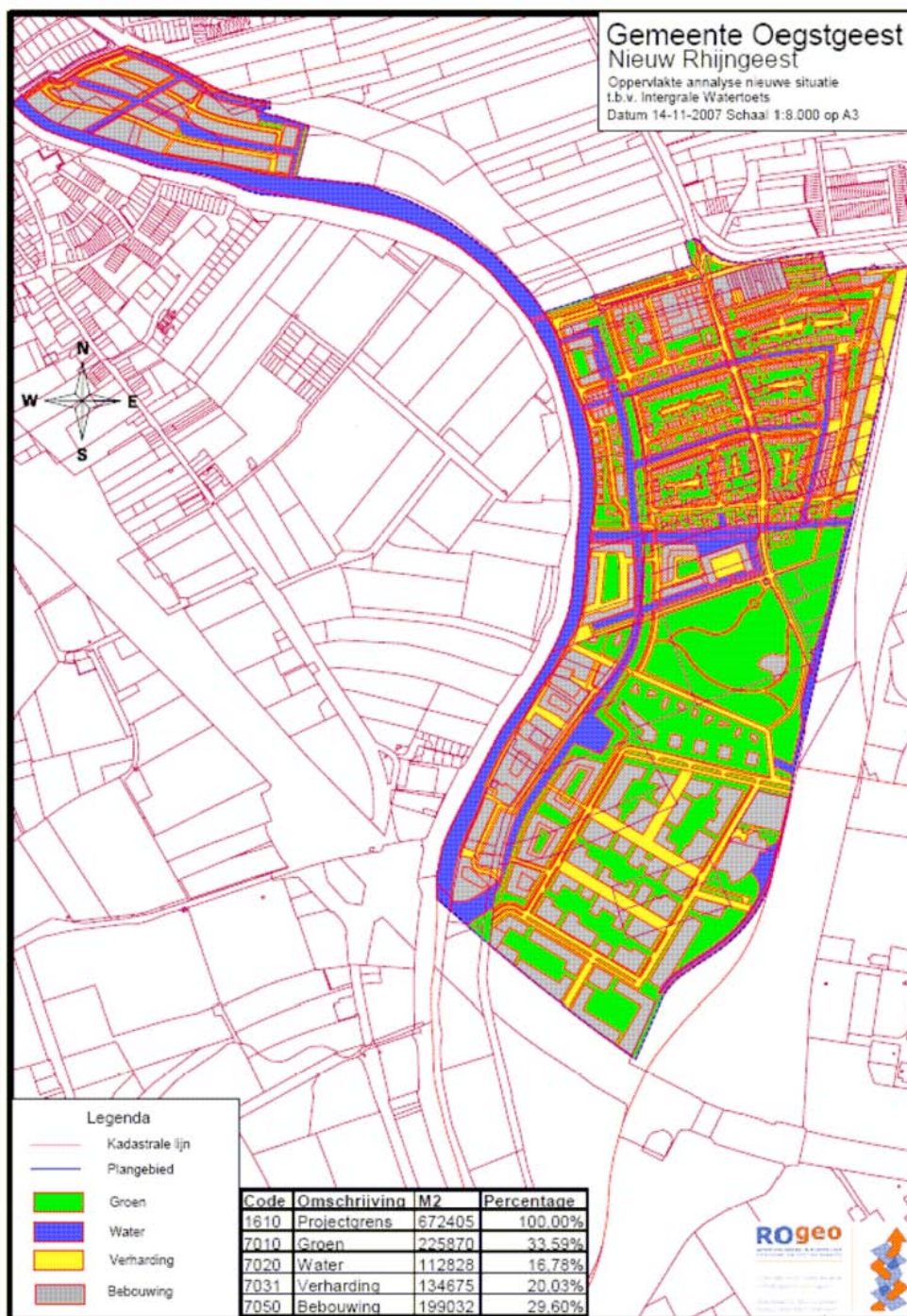
De Keur Rijnland 2009 maakt het mogelijk dat het Hoogheemraadschap van Rijnland zijn taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) voor waterkeringen (dijken en kaden), watgangen (kanalen, rivieren, sloten, beken) en andere waterstaatswerken (bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen). Er kan een ontheffing van de in de Keur vastgelegde gebods- en verbodsbepalingen worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel te mogen uitvoeren. Als Rijnland daarin toestemt wordt dat geregeld in een Keurvergunning. In de Beleids- en Algemene regels, die bij de Keur horen, is het beleid van Rijnland nader uitgewerkt.

Beheer en onderhoud.

Voor het onderhoud dient rekening gehouden te worden met een onderhoudsstrook of een locatie waar een onderhoudsboot te water kan worden gelaten, die vrij moet blijven van bebouwing. Er dienen nog definitieve afspraken gemaakt te worden met het Hoogheemraadschap over het onderhoud.

Conclusies en aanbevelingen

- Het totale gebied Nieuw-Rhijneest Zuid (bedrijven en woningen) heeft een oppervlak van ongeveer 18 hectare, waarvan momenteel 2 hectare uit verhard oppervlak bestaat en 0,2 hectare uit oppervlaktewater. In het schetsontwerp is voorzien in een verhard oppervlak van ongeveer 9,4 hectare en 0,6 hectare oppervlaktewater.
- Infiltreren van water in het gebied is niet gewenst. Water dient op oppervlaktewater geborgen te worden. De gewenste compensatie aan oppervlaktewater bedraagt 1,1 hectare. Hiervan is 0,4 hectare opgenomen in het schetsontwerp. De overige benodigde berging wordt nabij het gebied gerealiseerd door de aanleg van de Binnenrijn en het noordelijke deel van Nieuw-Rhijneest, zoals wordt vermeld in het bestemmingsplan Rijnfront. Voor de compensatie van waterberging is een watervergunning nodig.
- Er dient rekening gehouden te worden met de fasering van de realisatie van de waterberging. Om in alle stadia aan de bergingsbehoefte te voldoen kan in het plangebied Nieuw-Rhijneest Zuid tijdelijk extra berging worden gecreëerd op de plaatsen waar groenbestemming is aangegeven op de plankaart.
- Oppervlaktewater wat nieuw wordt aangelegd dient in open verbinding komen te staan met het huidige watersysteem. De watergang aan de oostzijde van het gebied, dat momenteel voor waterafvoer van het gebied zorgt, blijft behouden. Hiernaast kan waterafvoer plaatsvinden via de nieuw aan te leggen nevengeul langs de Oude Rijn.
- De drooglegging in het gebied is in de huidige situatie erg klein. Om het gebied geschikt te maken voor bebouwing is ophoging van het gebied nodig. Eventueel kan aanvullende drainage worden toegepast om wateroverlast tegen te gaan.
- Bij het ontwerp van het rioleringsstelsel wordt uitgegaan van een gescheiden stelsel, waarbij zoveel mogelijk verhard oppervlak wordt afgekoppeld op oppervlaktewater. Het waterschap geeft de voorkeur aan het bovengronds afkoppelen
- Afvalwater wordt via de riolering afgevoerd. De riolering wordt via de noordzijde aangesloten op het gemaal van de gemeente Oegstgeest. Er is nog overleg met de gemeente nodig over het aanbod van afvalwater richting de AWZI en de plaats van aansluiting op de bestaande riolering.
- Natuurontwikkeling in het stedelijk gebied wordt bevorderd door de ecologische inrichting van het watersysteem. De minimale waterdiepte in de hoofdwatergangen bedraagt 1 meter, en in de overige watergangen 0,5 meter. Er wordt naar gestreefd om alle nieuw aan te leggen oevers natuurvriendelijk in te richten, met een talud van minimaal 1:3. Voor de plaatsen waar dit niet mogelijk is dient ter compensatie natuurontwikkeling in andere vorm gerealiseerd te worden, zoals aanleg van een vijver of gevarieerde oever met tussenberm elders in het plangebied.
- Voor het onderhoud dient rekening gehouden te worden met een onderhoudsstrook of een locatie waar een onderhoudsboot te water kan worden gelaten, die vrij moet blijven van bebouwing. Bij het beoordelen van het stedenbouwkundig programma dienen nog definitieve afspraken gemaakt te worden met het Hoogheemraadschap over het onderhoud.



In het raamwerkdocument dat door Tauw bv is opgesteld op 3 juli 2009 is voor de watertoets voor Nieuw-Rhijnegeest Zuid (Witteveen en Bos januari 2008) en de watertoets van bestemmingsplan Rijnfront (Witteveen en Bos mei 2003) bekeken in hoeverre de gecombineerde ontwikkeling van beide plannen past binnen het beleid van het Hoogheemraadschap.

In dit document wordt door Tauw geconcludeerd dat voldaan wordt aan de hydraulische eisen en waterbergingseisen van het Hoogheemraadschap Rijnland. Het volledige rapport wordt ook als bijlage bij deze plantoelichting gevoegd.

Een keurraamvergunning is op 21 september 2009 verstrekt door het Hoogheemraadschap Rijnland voor het mogen dempen van 21.750 m² aan oppervlaktewater, het aanbrengen van 238.373 m² van verhard oppervlak, het graven van nieuw 64.902 m² aan boezemwater, het aanbrengen van 3000 meter aan natuurvriendelijke oevers en het aanbrengen van diverse kunstwerken.

Hoofdstuk 8 - Financiële haalbaarheid

Er wordt geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wro opgesteld. Het verhaal van de kosten van grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden is anderszins verzekerd. De financiële haalbaarheid wordt gewaarborgd door de overeenkomst die is gesloten tussen Universiteit Leiden en de gemeente Oegstgeest. De ontwikkeling wordt financieel haalbaar geacht door beide partijen.

Hoofdstuk 9 - Maatschappelijke haalbaarheid

9.1 Inspraak

Van donderdag 1 mei 2014 tot en met woensdag 11 juni 2014 heeft het voorontwerpbestemmingsplan Nieuw-Rhijneest Zuid (bedrijven) ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn 2 inspraakreacties ingediend die in deze nota worden samengevat en van een gemeentelijke reactie worden voorzien.

De inspraakreacties zijn in tabelvorm opgenomen waarbij per indiener een samenvatting van de inspraakreactie, de reactie daarop van de gemeente en de eventuele gevolgen voor het ontwerpbestemmingsplan zijn opgenomen.

De indieners niet zijnde stichtingen of verenigingen zijn geanonimiseerd en alleen voorzien van het woonadres. De inspraakreacties zijn opgenomen in volgorde van binnenkomst.

Indiener inspraakreactie(s)	Samenvatting inspraakreactie	Gemeentelijke reactie	Gevolgen voor besluit
Nr. 1 McDonald's Nederland B.V., Postbus 27753 1100 DG Amsterdam Ontvangen per email/ brief: 10/ 11 juni 2014	Verzocht wordt om in het plangebied rekening te houden met de mogelijkheid voor een vestiging van McDonald's (550 m2 b.v.o., 60 parkeerplaatsen en een reclamemast) nabij het Transferium.	Er zijn geen plannen om een McDonaldsvestiging in het plangebied op te nemen.	Geen.
Nr. 2 Platvorm voor Ondernemers Oegstgeest, Postbus 68, 2340 AB Oegstgeest. Ontvangen per brief: 11 juni 2014	(Mede) gelet op de Nota Werklandschappen zou in het plan meer aandacht moeten worden besteed aan de visie hoe dit plangebied aan te sluiten met de omgeving. Aansluiting en verbinding met andere werklandschappen (m.n. van de Rhijnhofweg) verdient de aandacht. In de CROW is voor stedelijk gebied een norm opgenomen van 2parkeerplaatsen per 100 m2. Deze norm is hoger dan in het plan is opgenomen. Verder voldoet het aantal parkeerplaatsen voor arbeidsintensieve-bezoekersextensieve bedrijven niet aan de	In de plantoelichting is hieraan (meer) aandacht besteed. De CROW-normering bevat adviesnormen voor zover geen specifieke parkeernorm is vastgesteld. De parkeernorm voor het plangebied is overeenkomstig de parkeernormen in het naastgelegen	De plantoelichting is in paragraaf 2.2 op dit punt aangevuld. Geen.

	CROW-norm. Om overlast te voorkomen wordt aangeraden om de parkeernorm voor stedelijk gebied te hanteren. Binnen het plangebied wordt een bedrijf gerealiseerd dat qua bedrijfsvoering niet past in de bestemmingsomschrijving. Voorgesteld wordt om een passende bestemming op te nemen.	Leidse deel van het Bio Science Park en is gebaseerd op de soort van bedrijvigheid en de arbeidsbezetting. Het desbetreffende bedrijf (Avery) is gerealiseerd conform de ruimtelijke onderbouwing van de vergunde aanvraag. In het plan is een specifieke aanduiding voor dit bedrijf opgenomen.	Geen
--	---	--	------

9.2 Reacties in het kader van vooroverleg artikel 3.1.1 Bro

Van donderdag 1 mei 2014 tot en met woensdag 11 juni 2014 heeft het voorontwerpbestemmingsplan Nieuw-Rhijnegeest Zuid (bedrijven) ter inzage gelegen. Het voorontwerp is in dezelfde periode onderwerp geweest van overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Er zijn 4 reacties ontvangen die in deze nota worden samengevat en van een gemeentelijke reactie worden voorzien.

De reacties zijn in tabelvorm opgenomen waarbij per indiener een samenvatting van de reactie, de reactie van de gemeente en de eventuele gevolgen voor het ontwerpbestemmingsplan zijn opgenomen.

De reacties zijn opgenomen in volgorde van binnenkomst.

Indiener reactie(s)	Samenvatting van de ontvangen reactie	Gemeentelijke reactie	Gevolgen voor het ontwerpplan
Nr. 1 Gasunie Transport Services BV, Legal Affairs Projects West, Postbus 181, 9700 AD Groningen Ontvangen per email: 8 mei 2014.	Het plangebied ligt buiten de 1% letaliteitsgrens van de meest dichtbij gelegen leiding. De leiding heeft geen invloed op de verdere planontwikkeling.	Voor kennisgeving aangenomen.	Geen.

Nr. 2 Gemeente Leiden, Postbus 9100, 2300 PC Leiden Ontvangen per brief: 3 juni 2014	In het plangebied wordt een bedrijfskantoor gevestigd. Het karakter van dat bedrijf lijkt in strijd met de regels van de bestemmingen Bedrijf – 1 en of Bedrijf – 3. In de bestemming Bedrijf – 3 is maximaal 2.000 m² detailhandel mogelijk. Op welke wijze past dit binnen het provinciaal beleid t.a.v. detailhandel? Actualisatie van het plan m.b.t. Rijnlandroute, HOV en Transferium lijkt gewenst.	Het desbetreffende bedrijf (Avery) is gerealiseerd conform de ruimtelijke onderbouwing van de vergunde aanvraag. In het plan is een specifieke aanduiding voor dit bedrijf opgenomen. Bedoeld wordt kleinschalige detailhandel ondersteunend voor de activiteiten in het gebied. Conform de Verordening Ruimte wordt toegevoegd dat het om vestigingen van max. 200m² gaat. In planregels en verbeelding wordt de mogelijkheid opgenomen om de Rijnlandroute in te passen. Het HOV en Transferium zijn nog onvoldoende uitgewerkt om in het ontwerp bestemmingsplan te verwerken.	Geen. In het ontwerpplan zal worden opgenomen dat het kleinschalige detailhandel betreft. In de regels (artikel 4.1) is opgenomen dat het per vestiging om maximaal 200m² gaat. De grenzen van het Provinciaal inpassingsplan zijn verwerkt in de verbeelding (plangrenzen sluiten op elkaar aan).
Nr. 3 Rijkswaterstaat, West-Nederland Zuid, Afdeling netwerkontwikkeling en visie, Postbus 556, 3000 AN Rotterdam. Ontvangen per mail/brief: 4/5 juni 2014	In het plan is geen rekening gehouden met het “Ontwerp-tracébesluit A44 Rijnlandroute (2014)” Voorgesteld wordt om hetzij de plangrens aan te passen zodat beide plannen elkaar niet overlappen, hetzij het tracébesluit over te nemen in het plan en het plan na onherroepelijk worden van het tracébesluit vast te stellen. Deze aspecten wil RWS in goed overleg met de gemeente afstemmen.	De plangrens van het Ontwerp-tracébesluit ligt te dicht tegen de gebouwen van Corpus en Hilton. Hierover heeft de gemeente een zienswijze ingediend. Uit overleg blijkt dat de grens van het Tracébesluit zal worden aangepast. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan zal het Tracébesluit worden overgenomen.	Geen.

	RWS verlangt bij nieuwe grootschalige ontwikkelingen een analyse van verkeersintensiteiten, waarbij de verkeerseffecten van het plan op de (aansluitingen van) de A44 in beeld worden gebracht. Verzocht wordt om in de dubbelbestemmingen Archeologie de condities waaronder zonder omgevingsvergunning onderhouds- en vervangingswerkzaamheden kunnen worden uitgevoerd uit te breiden met de volgende tekst: “.. bestaande tracés van kabels en leidingen.” Onduidelijk is of de bestemming Verkeer bij de onderdoorgang onder de A44, in het verlengde van de Niels Bohrweg in Leiden beoogd is als een doodlopende weg, of als doorgaande verbinding. Graag duidelijkheid hierover in de plantoelichting.	De ontwikkeling van het plangebied was reeds voorzien in het vigerende bestemmingsplan Rijnfront. Daaraan heeft een verkeersonderzoek ten grondslag gelegen. Er is ten opzichte van dat plan geen sprake van een grootschalige ontwikkeling. De tekst was al verwerkt in de regels (zie de regels Archeologie 1, 2 en 3 onder ‘Omgevingsvergunning niet vereist’. In paragraaf 4.1 is in de toelichting de verbinding van het plangebied met (het verlengde van) de Wassenaarseweg beschreven. Het plan maakt een verbreding van die verkeersontsluiting mogelijk.	De toelichting van het ontwerpplan (paragraaf 10.3) is op dit punt aangepast. De toelichting is in paragraaf 4.1 hierop aangepast. Geen.
Nr. 4 Provincie Zuid-Holland, Directie Ruimte en Mobiliteit, Postbus 90602, 2509 LP Den Haag.	In de bestemming Bedrijf – 3 is maximaal 2.000 m² detailhandel mogelijk. Op grond van de Verordening Ruimte zijn alleen volumineuze detailhandel, productiegebonden	Bedoeld wordt kleinschalige detailhandel ondersteunend voor de activiteiten in het gebied. Conform de Verordening Ruimte wordt toegevoegd dat het om vestigingen van max. 200m² gaat.	In het ontwerpplan is opgenomen dat het kleinschalige detailhandel betreft. In de regels (artikel 3.1) is opgenomen dat het per vestiging om maximaal 200m² gaat.

Ontvangen per brief: 12 juni 2014	detailhandel en kleinschalige detailhandel mogelijk. Verzocht wordt het plan dienovereenkomstig aan te passen. Het plangebied raakt aan het plangebied van de Rijnlandroute. Het Provinciaal inpassingsplan en het Tracébesluit werken rechtstreeks door in het ruimtelijk beleid van de gemeente Oegstgeest. Voor de provincie is ook het wegontwerp (inclusief een fietsverbinding van de Niels Bohrweg, via het plangebied naar de Torenvlietbrug en de Hofvlietweg) leidend voor de planvorming. Overleg over de kwaliteit van de aan te leggen fietsroute is gewenst. De grond waarop het bestemmingsplan de aansluiting Nieuw-Rhijngeest beoogt, zal in plaats van de bestemming Verkeer veranderd moeten worden in Bedrijf in het kader van effectief ruimtegebruik.	De plangrens is aangepast aan het Provinciaal inpassingsplan. Het Tracébesluit zal worden overgenomen in het bestemmingsplan. Hierover heeft in de afgelopen maanden overleg plaatsgevonden tussen de gemeente en de provincie. Er zijn daarbij onder andere afspraken gemaakt over genoemde fietsroute. De entree van het plangebied, zoals opgenomen in het Provinciaal inpassingsplan, is overgenomen op de verbeelding. De ligging van deze entree ligt daarmee vast. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om gering af te wijken van bestemmingsgrenzen. Voorts is binnen de bestemmingen Bedrijven de mogelijkheid opgenomen om wegen aan te leggen.	De plangrens van het ontwerp bestemmingsplan is afgestemd op de plangrens van het Provinciaal inpassingsplan. Geen. Geen.
--	--	--	--

Hoofdstuk 10 - Juridische aspecten

10.1 Inleiding

Het bestemmingsplan is opgesteld volgens de systematiek van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). In de SVBP2012 is een aantal standaardregels opgenomen die in bestemmingsplannen dienen te worden opgenomen en worden de hoofdgroepen van bestemmingen en aanduidingen via een landelijke standaard op de verbeelding weergegeven zodat deze volgens een landelijke systematiek raadpleegbaar is op internetsite www.ruimtelijkeplannen.nl.

10.2 Planvorm en systematiek

Het betreft een bestemmingsplan met eindbestemmingen. Derhalve hoeven er in later stadium niet alsnog uitwerkingsplannen te worden opgesteld, maar kan onmiddellijk tot bouw over worden gegaan zodra het bestemmingsplan in werking is getreden. Gekozen is voor een vrij globale wijze van bestemmen zodat initiatiefnemers van bouwprojecten de kans krijgen om enigszins vrij een goed ontwerp te realiseren (met in achtneming van het beeldkwaliteitplan).

10.3 De regels

Inleidende bepalingen:

In artikel 1 Begrippen wordt een aantal in de regels voorkomende begrippen nader omschreven. Door de omschrijving wordt de interpretatie van deze begrippen beperkt, waarmee de duidelijkheid van het plan en daarmee de rechtszekerheid wordt vergroot.

In artikel 2 Wijze van meten wordt aangegeven hoe de in het plan voorgeschreven maatvoeringen dienen te worden bepaald.

Bestemmingsbepalingen:

Artikel 3 Bedrijf 1

Een groot gedeelte van het bestemmingsplan heeft een bedrijfsbestemming. Nieuw-Rhijnegeest Zuid (Bedrijven) biedt plaats aan gespecialiseerde Life Science & Health bedrijven met een hoog innovatief karakter. Het park vormt samen met het aansluitende gebied in Leiden het Leiden Bio Science Park en behoort tot een van de kennisclusters in Zuid-Holland. Om die reden zijn tussen de Universiteit Leiden, provincie Zuid-Holland en de gemeenten Oegstgeest en Leiden afspraken gemaakt over brancheringsregels voor het park en zijn dezelfde bestemmingen gebruikt voor dezelfde typen bedrijven als in het bestemmingsplan Leiden Bio Science Park en Station van de gemeente Leiden.

De voor Bedrijf 1 aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor Life Sciences & Health bedrijven zoals opgenomen in de Staat van Bedrijven 1, waarbij maximaal 50% bedrijfsgebonden kantoorruimte is toegestaan. Samen met de bestemming 'Bedrijf 3' mag maximaal 195.000 m² b.v.o. worden gebouwd. Deze bedrijven mogen gen-laboratoria tot maximaal gevarenklasse P3. In feite gaat het hier om de zuivere Bioscience bedrijven zoals Janssen Biologics, Crucell, Apotex, etc.

Naast de zonering ten aanzien van genlaboratoria is er ook een zonering gewenst ten aanzien van geur, stof en geluid. Voor deze onderdelen van de zonering is een Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen waar gebruik is gemaakt van de handreiking "Bedrijven en Milieuzonering" van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) (editie 2009). In de regels is een ontheffingsmogelijkheid opgenomen, indien bedrijven of hun activiteiten niet worden genoemd in deze Staat van Bedrijfsactiviteiten. In dat geval moet worden aangetoond dat een bedrijf naar aard en inrichting overeenkomt met de gehanteerde categorieën 2, 3A of 3B.

In de regels is opgenomen dat bedrijven primair qua functie dienen te voldoen aan de Staat van Bedrijven (1) en vervolgens qua milieucategorie worden getoetst aan de Staat van bedrijfsactiviteiten.

Artikel 4 Bedrijf 3

De voor Bedrijf 3 aangewezen gronden zijn bestemd voor Life Sciences & Health bedrijven, wetenschappelijke instellingen en onderwijs, aan het Life Sciences & Health gerelateerde overige bedrijven, (onderwijs-)instellingen en/of kantoren, stedelijke voorzieningen (detailhandel, dienstverlening en maatschappelijke doeleinden) toegestaan tot maximaal een vestiging van 200 m² bvo, gebouwde parkeervoorzieningen en bedrijfsontsluitingswegen, groen en water. Allen zoals opgenomen in de Staat van Bedrijven 3. Samen met de bestemming 'Bedrijf 1' mag maximaal 195.000 m² b.v.o. worden gebouwd. De bedrijven mogen gen-laboratoria tot maximaal gevarenklasse P1 bevatten.

Binnen de bestemming Bedrijf 3 is ten behoeve van het bedrijf Avery de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - research en IT', opgenomen. Het betreft een bedrijf dat, behalve op productie van Life Science & Health gerelateerde producten, mede gericht is op ontwikkeling van kantoorartikelen en op IT-serviceverlening. Daarmee wijkt het bedrijf deels af van de uitgangspunten van deze bestemming en is een passende omschrijving opgenomen in de regels.

Naast de zonering ten aanzien van genlaboratoria is er ook een zonering gewenst ten aanzien van geur, stof en geluid. Voor deze onderdelen van de zonering is een Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen waar gebruik is gemaakt van de handreiking "Bedrijven en Milieuzonering" van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) (editie 2009). In de regels is een ontheffingsmogelijkheid opgenomen, indien bedrijven of hun activiteiten niet worden genoemd in deze Staat van Bedrijfsactiviteiten. In dat geval moet worden aangetoond dat een bedrijf naar aard en inrichting overeenkomt met de gehanteerde categorieën 2, 3A of 3B.

In de regels is opgenomen dat bedrijven primair qua functie dienen te voldoen aan de Staat van Bedrijven (3) en vervolgens qua milieucategorie worden getoetst aan de Staat van bedrijfsactiviteiten.

Artikel 5 Cultuur en ontspanning (CO)

Binnen deze bestemming is met name een tentoonstellingsgebouw toegestaan met daaraan ondergeschikt een restaurant, conferentieruimte en detailhandel. Het regelt met name de al bestaande situatie van het Corpus complex.

Artikel 6 Groen (G)

Binnen de bestemming Groen (G) is groen de belangrijkste functie met ondersteunende functies zoals terrassen, voetpaden, fietspaden en water.

Artikel 7 Horeca (H)

Binnen deze bestemming wordt het gerealiseerde hotel vlak naast het Corpus complex positief bestemd. Ter ondersteuning van het hotel zijn (beperkt) ook fitness/wellness mogelijk, een café/restaurant, detailhandel en vergaderzalen.

Artikel 8 Verkeer (V)

Binnen deze bestemming worden verkeersvoorzieningen geregeld, met ondersteunende functies zoals speelvoorzieningen, groenvoorzieningen en sloten. Binnen deze bestemming is conform het gemeentelijk beleid voor standplaatsen, de mogelijkheid opgenomen om maximaal één mobiele standplaats voor detailhandel te realiseren.

Artikel 9 Water(WA)

Binnen deze bestemming worden watervoorzieningen geregeld.

Artikel 10 Waarde-Archeologie 1 (WR-A1)

Deze regel is opgenomen om eventueel aanwezige archeologische waarden te beschermen. Binnen de op de plankaart aangeduide grenzen met “Waarde-Archeologie 1” dient eerst een omgevingsvergunning te worden aangevraagd voordat werkzaamheden in het gebied kunnen plaatsvinden. Aangegeven is voor welke werkzaamheden (onderhoud en vervanging) geen vergunning is vereist.

Artikel 11 Waarde-Archeologie 2 (WR-A2)

Deze regel is opgenomen om eventueel aanwezige archeologische waarden te beschermen. Binnen de op de plankaart aangeduide grenzen met “Waarde-Archeologie 2” dient eerst een omgevingsvergunning te worden aangevraagd voordat werkzaamheden in het gebied kunnen plaatsvinden. Aangegeven is voor welke werkzaamheden (onderhoud en vervanging) geen vergunning is vereist.

Artikel 12 Waarde-Archeologie 3 (WR-A3)

Deze regel is opgenomen om eventueel aanwezige archeologische waarden te beschermen. Binnen de op de plankaart aangeduide grenzen met “Waarde-Archeologie 3” dient eerst een omgevingsvergunning te worden aangevraagd voordat werkzaamheden in het gebied kunnen plaatsvinden. Aangegeven is voor welke werkzaamheden (onderhoud en vervanging) geen vergunning is vereist.

Artikel 13 Anti dubbeltelregel

Het gaat hierbij om een regel waarbij een dubbeltelling van een reeds verleende bouwvergunning, of omgevingsvergunning bij latere plannen wordt uitgesloten.

Artikel 14 Algemene gebruiksregels

In deze bepaling is opgenomen welke functies of welk gebruik met name níét zijn/is toegestaan in het plan.

Artikel 15 Afwijkingsregels

Een algemene afwijkingsregel kan nodig zijn voor het realiseren van kleine afwijkingen in de maatvoering binnen bestemmingen in het bestemmingsplan.

Artikel 16 Algemene wijzigingsregels

Een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen voor het toestaan van één seksinrichting indien wordt voldaan aan diverse voorwaarden.

Artikel 17 Overige regels

De voorschriften van paragraaf 5 van de bouwverordening zijn alleen van toepassing verklaard op een aantal punten van stedenbouwkundige aard.

Artikel 18 Overgangsrecht

In het overgangsrecht wordt aangegeven hoe wordt omgegaan met het gebruik en de opstallen die na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan afwijken van het bestemmingsplan.

Artikel 19 Slotregel

In dit artikel wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

Lijst van bijlagen

1. Het Strategisch Masterplan (SMP) Knoop Leiden West
2. Masterplan Nieuw-Rhijnegeest Zuid, Studio Hartzema 11-2-2008
3. Beeldkwaliteitsplan, Studio Hartzema juli 2008
4. Akoestisch onderzoek wegverkeer, DGMR 13-3-2014
5. Notitie aanvullende onderzoeken geluid en lucht, DGMR 29-9-2014
6. Verkennend Milieukundig Bodemonderzoeken, UDM 6-12-2007
7. Onderzoek Luchtkwaliteit, DGMR 5-2-2014
8. Effectenbeoordeling stikstofdepositie, Langelaar Milieuadvies 30-12-2014
9. Herziening Natuurtoets herontwikkeling Nieuw Rhijnegeest-Zuid , Witteveen + Bos 24-6-2015
10. Quantity Risk Analysis, DHV juni 2010
11. Kwantitatieve risicoanalyse N206, DHV oktober 2014
12. Explosievenonderzoek, T&A Survey 13-1-2009
13. Archeologisch onderzoek, ADC 2013
14. Watertoets, Witteveen + Bos 8-1-2008
15. Raamwerkdokument water, Tauw 8-1-2009
16. Nota beantwoording zienswijzen en wijzigingen

Colofon:
Dit bestemmingsplan is opgesteld door



Bestplan BV
Ploegspoor 12
2033 CT Haarlem

i.s.m.



Witteveen + Bos
Tauw
Goudappel Coffeng
DHV
Archeologic/Past2Present
UDM west BV
Studio Hartzema

In opdracht van Res & Smit/Universiteit Leiden