

Oegstgeest

Programma 'Nieuw Rhijngeest-Zuid'

Ladder voor duurzame verstedelijking

identificatie

projectnummer:

160111.20190827

projectleider:

Rob Schram

auteur(s):

Joost Jansen

datum:

30-10-2020

opdrachtgever:

Partners RO

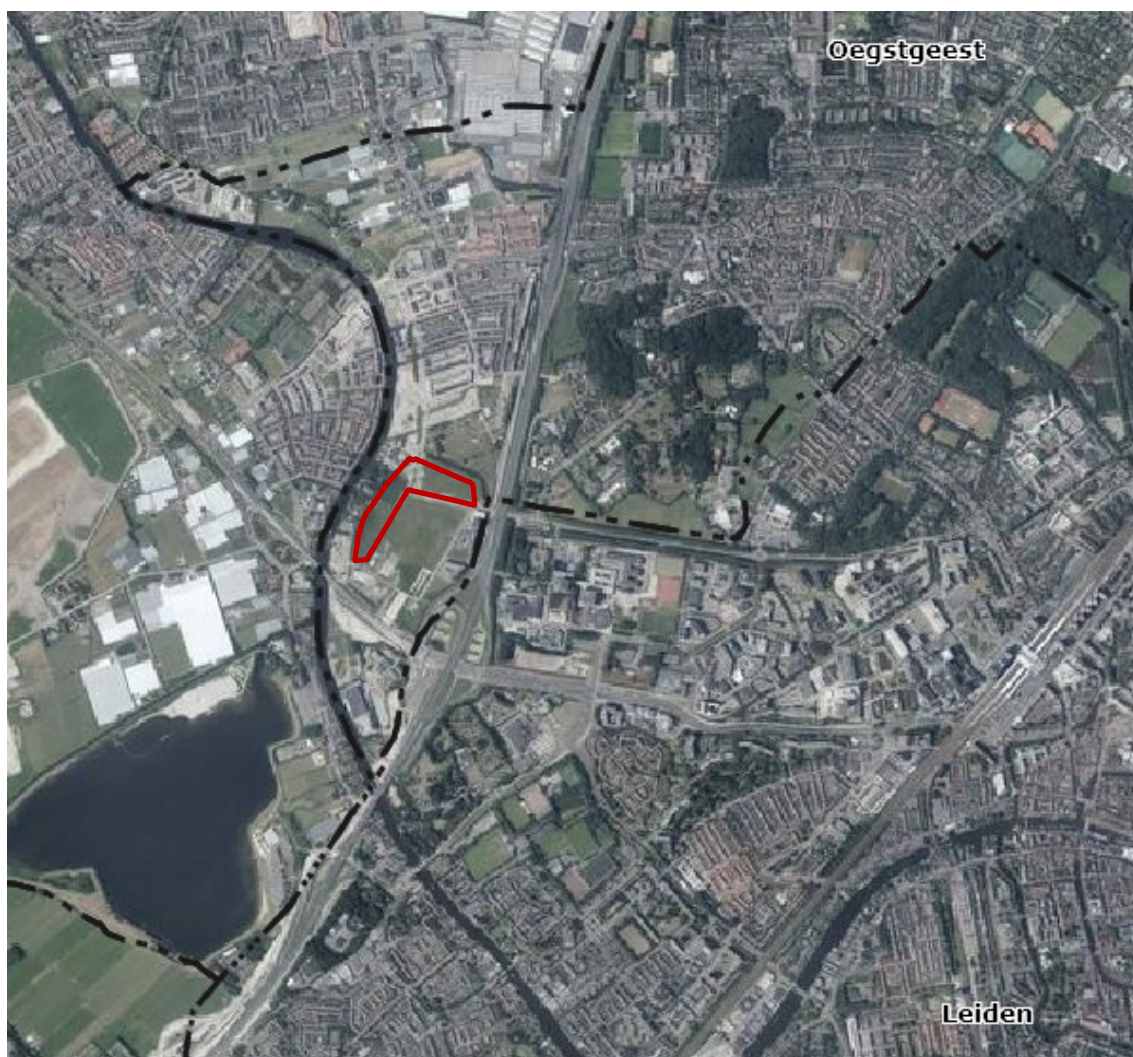
Inhoud

1. Inleiding	3
1.1. Initiatief	3
1.2. Beoogd programma	4
1.3. Waarom toetsing aan de ladder?	5
1.4. Leeswijzer	6
2. Beschrijving woningbehoefte	7
2.1. Woningbehoefte	7
2.2. Conclusie woningbehoefte	11
3. Beschrijving behoefte studentenhuisvesting	12
3.1. Beschrijving behoefte	12
3.2. Conclusie behoefte studentenhuisvesting	14
4. Beschrijving behoefte commerciële en maatschappelijke functies	15
4.1. Behoefte detailhandel	15
4.2. Behoefte horeca	16
4.3. Behoefte dienstverlening	18
4.4. Behoefte maatschappelijke voorzieningen	18
4.5. Behoefte ligplaatsen en passantenplaatsen	19
4.6. Conclusie behoefte commerciële en maatschappelijke functies	20
5. Conclusie	21

1.1. Initiatief

Er zijn al lange tijd plannen om aan de rand van het Bio Sciencepark in Oegstgeest een woonwijk te realiseren. Gelet op de huidige grote woningvraag in de subregio Holland-Rijnland West en de specifieke vraag naar studentenwoningen in Leiden is er voor gekozen om 500 reguliere woningen mogelijk te maken en 300 studentenwoningen. Daarnaast is er behoefte aan een levendig haventje met horeca en voorzieningen voor bewoners en recreanten.

Het gaat om een zone tussen het (toekomstige) bedrijventerrein Nieuw Rhijngeest-Zuid en het woongebied Oegstgeest aan de Rijn.



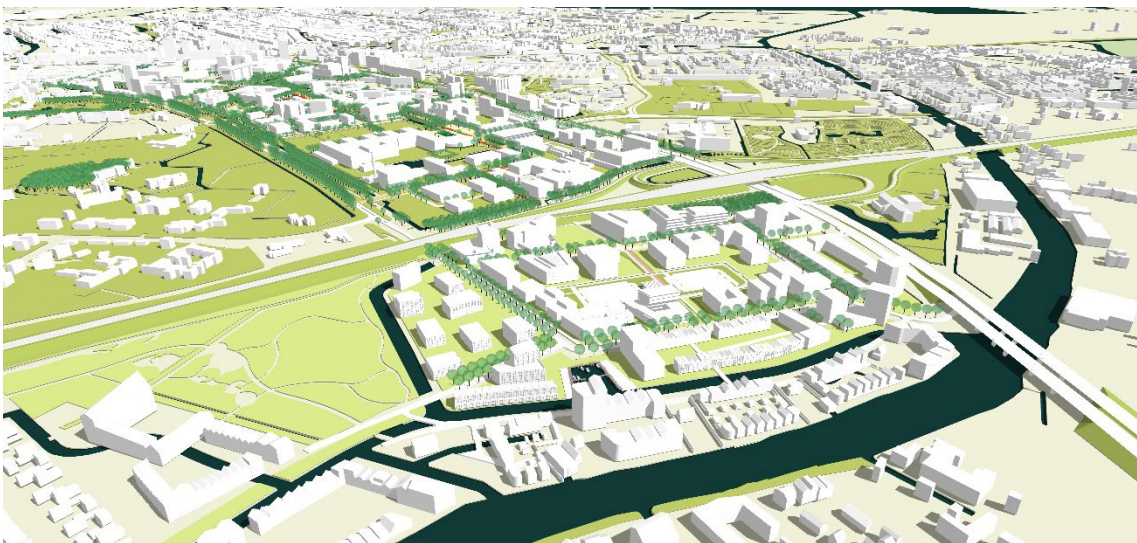
Figuur 1.1 Globale ligging Nieuw Rhijngeest-Zuid (bron luchtfoto: Kadaster)



Figuur 1.2 Plangrens woongebied en haven met voorzieningenzone (indicatief) (bron luchtfoto: Kadaster)

1.2. Beoogd programma

Er is nog geen uitgewerkt stedenbouwkundig plan. Figuur 1.3 geeft wel een indruk van de gebiedsontwikkeling, met Nieuw Rhijnegeest-Zuid als overgang tussen het Bio Sciencepark en het woongebied aan de Oude Rijn.



Figuur 1.3 Impressie gebiedsontwikkeling vanaf noordwestzijde

De plannen gaan uit van een woongebied, een sloepenhaventje en het doortrekken van de Binnenrijn. Het haventje is de centrale plek van het gebied. Hier worden mogelijkheden geboden voor voorzieningen zodat er een verzorgingsplek en levendige ontmoetingsplek voor de nieuwe wijk kan worden gerealiseerd.

Het programma bestaat uit maximaal 500 woningen en 300 studentenwoningen. Van de 500 reguliere woningen die er nu zijn gepland, wordt 25% sociale huur. Verder wordt ingezet op een gemengd programma, waaronder ook middenhuur.

Het appartementengebouw aan de zuidkant van het gebied en heeft een maximale bouwhoogte van 40 meter. De maximale bouwhoogte neemt naar het noorden toe geleidelijk af naar 20 meter.

Rond het aan te leggen haventje wordt maximaal 2.500 m² aan commerciële en maatschappelijke functies mogelijk gemaakt, waarvan:

- Maximaal 200 m² detailhandel (geen reguliere supermarktfunctie)
- Maximaal 1.500 m² horeca
- Maximaal 1.500 m² dienstverlening
- Maximaal 1.000 m² maatschappelijke voorzieningen
- Maximaal 500 m² havengerelateerde voorzieningen en een sloepenhaven met 60 ligplaatsen voor bewoners, passantenplaatsen, een aanlegplaats voor de watertaxi en eventueel een aanlegplaats voor een rondvaartboot.

Bij elkaar opgeteld zijn deze functies meer dan 2.500 m², dit vanwege de flexibiliteit. Het totaal van 2.500m² kan echter nooit worden overschreden.

1.3. Waarom toetsing aan de ladder?

Ieder bestemmingsplan dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maakt, moet een verantwoording bevatten van de ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6. lid 2 Bro). Voor binnenstedelijke projecten moet de behoefte worden beschreven. Deze onderbouwing is daarop afgestemd en gaat in op de behoefte.

Wel of geen stedelijke ontwikkeling?

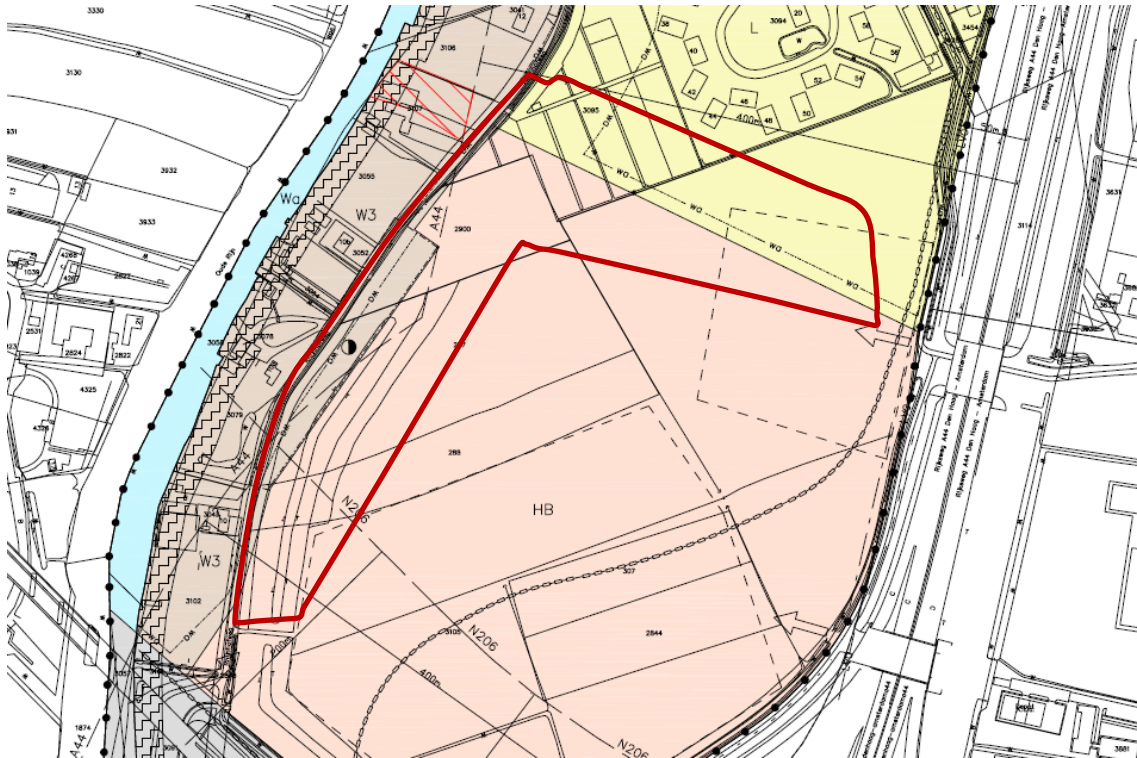
De ladder is van toepassing als een plan wordt aangemerkt als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Of er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling' wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving.

Uit jurisprudentie blijkt dat het toevoegen van meer dan 11 woningen wordt gezien als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Ook het toevoegen van meer dan 500 m² aan commerciële functies wordt gezien als stedelijke ontwikkeling.

De huidige bestemming is vertrekpunt bij de beoordeling of sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Het plangebied heeft voor het grootste deel de bestemming 'Hoogwaardige Bedrijfsdoeleinden'. Verder heeft een deel de bestemming 'Landgoed' en een klein gedeelte de bestemming 'Woondoeleinden 3'. Het geldende bestemmingsplan Rijnfront is een globaal bestemmingsplan waarbij de bestemming eerst uitgewerkt moet worden met een uitwerkingsplan, voordat er gebouwd kan worden. Het toevoegen van 500 woningen en 300 studentenwoningen is niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan. Dit zijn beide stedelijke ontwikkelingen.

Het nieuwe bestemmingsplan is afgestemd op de mogelijkheden die het huidige uit te werken bestemmingplan biedt voor de commerciële, maatschappelijke en dienstverleningsfuncties. Binnen de uit te werken bestemming 'Hoogwaardige Bedrijfsdoeleinden' is namelijk al rekening gehouden met horeca, maatschappelijke doeleinden en dienstverlening. Ook is een aanduiding ligplaats opgenomen waar (na uitwerking) een horecavoorziening van maximaal 2.000 m² kan worden gerealiseerd.



Figuur 1.4 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Rijnfront', onherroepelijk 2005

Binnen de bestemming Woondoeleinden 3 zijn (na uitwerking) onder meer horeca, dienstverlening, maatschappelijke doeleinden, ligplaatsen voor boten mogelijk.

Hieruit wordt geconcludeerd dat horeca, dienstverlening, maatschappelijke dienstverlening en ligplaatsen geen stedelijke ontwikkeling zijn.

200m² detailhandel wordt ook niet als stedelijke ontwikkeling gezien.

De optelsom van alle ontwikkelingen is wel een stedelijke ontwikkeling. Daarom is de behoefte aan de diverse functies beschreven.

Bestaand stedelijk gebied

In de algemene bepalingen van het Besluit ruimtelijke ordening (1.1.1 lid 1 onder h) is de volgende definitie opgenomen voor bestaand stedelijk gebied: “bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur”. De locatie heeft al een stedelijke functie en is volledig omsloten door andere stedelijke functies en infrastructuur.

Relevante regio

Het ruimtelijk verzorgingsgebied van de stedelijke ontwikkeling bepaalt tot welk gebied de beschrijving van de behoefte zich moet uitstrekken. De begrenzing van de regio is dus afhankelijk van de aard en omvang het programmaonderdeel dat als stedelijke ontwikkeling wordt gezien. Voor wonen is dat Oegstgeest binnen de regio Holland Rijnland. Voor studentenhuisvesting is dat specifiek de studentenstad Leiden. De beoogde overige functies hebben vooral een lokale verzorgingsfunctie voor de nieuwe bewoners.

1.4. Leeswijzer

De woningbehoefte wordt beschreven in hoofdstuk 2. De behoefte aan studentenhuisvesting is in hoofdstuk 3 beschreven en de behoefte aan de commerciële en maatschappelijke functies in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 zijn de belangrijkste conclusies opgenomen.

2. Beschrijving woningbehoefte

In het plangebied worden maximaal 500 woningen mogelijk gemaakt in een stedelijk woonmilieu met appartementen en grondgebonden woningen. Het programma gaat indicatief uit van 125 sociale huurappartementen, 200 dure huurappartementen, 135 koopappartementen (midden) 40 grondgebonden koopwoningen.

2.1. Woningbehoefte

De woningbehoefte in de gemeente Oegstgeest blijkt uit diverse beleidsstukken en onderzoeken die hierna worden behandeld.

Woonvisie 2025 (2016)

In de gemeentelijke Woonvisie 2025 (2016) is aangegeven dat Oegstgeest een dorp met karakter en een hoogwaardig woonmilieu is, en dat dit op de regionale woningmarkt ook zo wordt ervaren. Zowel de gemeente als de regio zien het als een groot goed om dit karakter te behouden of zelfs te versterken. Mede door dit prettige woonklimaat heeft de gemeente ook een grote aantrekkingskracht op mensen van buiten. De provincie heeft voor Oegstgeest een totale behoefte van 1.600 woningen tot 2025 berekend: vanuit Oegstgeest 500 woningen, van buiten de gemeente 1.100 woningen. Gevolg is dat woningprijzen stijgen en betaalbare woonruimte steeds schaarser wordt. Ook is de wachttijd voor een sociale huurwoning is lang en dat wordt naar verwachting niet minder (ondanks het 'passend toewijzen').

In de huidige plancapaciteit van Oegstgeest kan de groeiende woningbehoefte niet opgevangen worden. Uitzondering hierop is de behoefte aan sociale huurwoningen: de groei van de behoefte aan sociale huur wordt in de harde plancapaciteit opgevangen. Binnen de overige inkomensgroepen, die zijn aangewezen op de markt, hebben met name (lage) middeninkomens het moeilijk. De sociale huurmarkt is voor hen niet toegankelijk, en de prijzen in commerciële huur en koop zijn voor hen onbetaalbaar. Gevolg is dat de middeninkomens moeilijk terecht kunnen in Oegstgeest.

Als de gemeente deze vraag van de middeninkomens wil faciliteren, is het nodig woningen in de lagere segmenten bij te bouwen. Aantallen en programmering in de harde plancapaciteit liggen echter al behoorlijk vast. Hierin zijn geen vrije sector huurwoningen opgenomen en slechts 18 sociale koopwoningen. Ook de resterende zachte plancapaciteit biedt weinig mogelijkheden: hier kunnen in totaal 120-170 woningen gerealiseerd worden tot 2025. Daarna zijn er geen bouwlocaties meer beschikbaar.

Nieuwbouw moet bijdragen aan het versterken van het huidige karakter: een aantrekkelijk, hoogwaardig woonmilieu met ruime woningen in een groene omgeving, waarmee Oegstgeest zich onderscheidt op de regionale woningmarkt. De gemeente wil dit bewerkstelligen door de resterende nieuwbouwmogelijkheden in zowel harde als zachte plancapaciteit goed te laten aansluiten op het huidige, hoogwaardige woonmilieu. Bovenop de bestaande plancapaciteit wordt geen extra plancapaciteit meer gecreëerd, zodat de ruime opzet en het groene karakter van het woonmilieu behouden blijft. Teveel nieuwbouw tast de gewaardeerde kleinschaligheid en het dorpse karakter aan.

Dit betekent dat er na 2025 niets meer bijgebouwd wordt en niet meer wordt uitgebreid. Actualisatie van de woningvoorraad en overig vastgoed zal op termijn vooral uit herstructurering en renovaties moeten komen. De locatie Nieuw Rhijnegeest Zuid is aangemerkt als plancapaciteit waar verdere verdichting gelet op de huidige woningmarkt wordt overwogen.

De gemeente ondersteunt de lagere en middeninkomensgroepen die moeilijk zelfstandig passende woonruimte kunnen vinden door de beschikbaarheid van woningen voor deze inkomensgroepen te vergroten. Dit kan onder meer door:

- nieuwbouw voor betaalbare woningen te realiseren conform de regionale normering 15% sociale huur, dit is feitelijk al geborgd in de harde plancapaciteit tot 2025;
- in de zachte plancapaciteit te zoeken naar mogelijkheden om vrije-sector-huurwoningen tot € 900 te realiseren. Als alternatief wordt maximaal de helft van deze vrije-sector-huurwoningen gerealiseerd als koopwoning tot € 250.000.
- regionaal in te zetten op verdere uitbreiding van de woningvoorraad in de segmenten lage en middeninkomens.

Provinciale Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Zuid Holland (geconsolideerde versie augustus 2020)

In de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Zuid Holland is vastgelegd dat gemeenten in samenspraak met de provincie regionale woonvisies en regionale woningbouwprogramma's maken, waarin de onderstaande doelstellingen worden uitgewerkt.

De provincie voorziet op regionaal niveau, samen met gemeenten, marktpartijen en woningbouwcorporaties, in voldoende en passende woningen voor de verschillende doelgroepen, waaronder de doelgroepen van het huurbeleid. Hierbij gaat de voorkeur uit naar nieuwe woningbouw binnen bestaand stads- en dorpsgebied en georiënteerd op hoogwaardig openbaar vervoer. De provincie is terughoudend in het toevoegen van nieuwe woningbouwlocaties buiten bestaand stads- en dorpsgebied.

De provincie heeft de ambitie om alle woningen in Zuid-Holland in 2035 CO₂-neutraal en vóór 2050 klimaatrobuust ingericht en ingepast te laten zijn. Nieuwe woningen dragen bij aan een aantrekkelijke woon- en leefomgeving in Zuid-Holland. Nieuwe woningen zijn energieneutraal of leveren energie en zijn toegerust op de gevolgen van klimaatverandering (heftige regenbuien, perioden van droogte en hittestress) en bodemdaling. Hiermee wordt rekening gehouden in de planvorming.

Regionale woonagenda Holland Rijnland 2017 (2018)

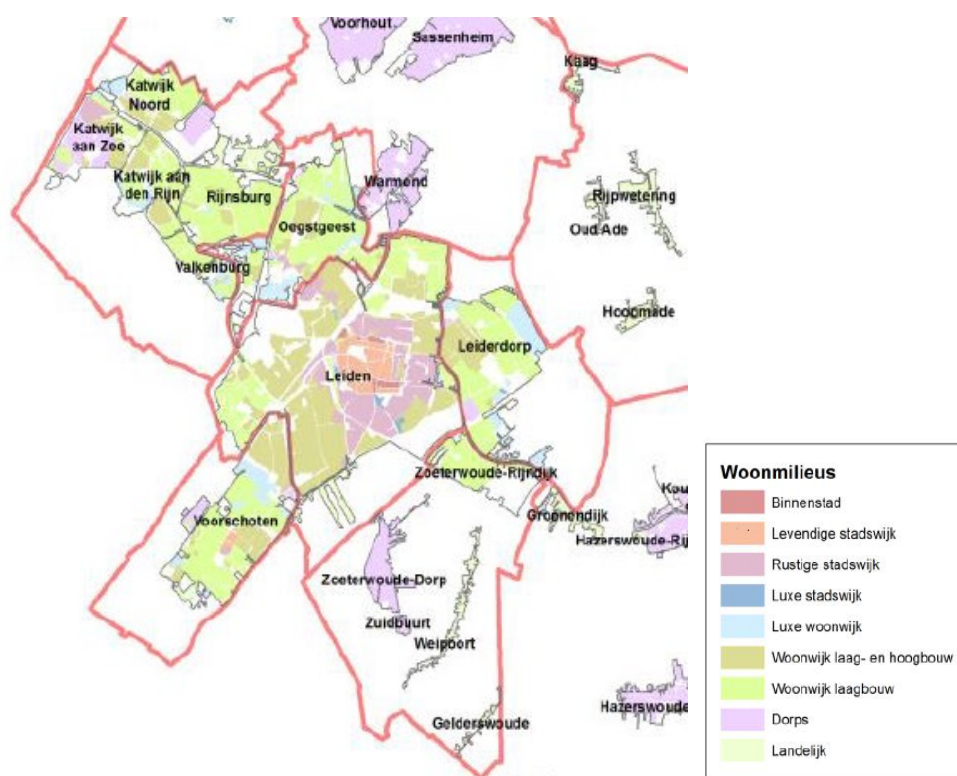
In de Regionale woonagenda is op basis van de provinciale Woningbehoefteraming 2016 gekeken naar de kwantitatieve en kwalitatieve aspecten van woningbouwontwikkeling. Het doel is om het aanbod zo goed mogelijk te laten aansluiten op de toekomstige behoefte: de juiste typen woningen op de juiste plaats. In de Regionale Woonagenda hebben de gemeenten afspraken met elkaar en met de provincie gemaakt over:

- Een regionaal afgestemd kwalitatief en kwantitatief woningbouwprogramma met toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking en gebaseerd op de actuele Woningbehoefteramingen.
- Voldoende sociale woningbouw in relatie tot de doelgroep.
- Aandacht voor kansrijke woonmilieus.
- Aandacht voor locaties binnen bestaand stads- en dorpsgebied of daar aan grenzend; in dat geval is er bijzondere aandacht nodig voor een multimodale ontsluiting en landschappelijke kwaliteiten.

Het regionale woningbouwprogramma is in 2018 geactualiseerd en met de provincie afgestemd. In Oegstgeest wordt op basis van de regionale afspraken uitgegaan van een eigen behoefte van 500 woningen tot 2030. De aanvullende behoefte aan woonmilieus verschilt tussen de gemeenten en tussen de subregio's, vanwege het karakter van de verschillende delen van de regio. In Holland Rijnland west is ruim 90% van de behoefte gericht op stedelijk wonen.

	Binnenstad Levendig stedelijk Woonwijk laag- en hoogbouw	Rustig stedelijk Woonwijk laagbouw	Luxe woonwijk Dorps Landelijk	Totaal
Katwijk		1.760	1.030	2.790
Leiden*	5.790	2.390		8.180
Leiderdorp	150	260		410
Oegstgeest		500		500
Voorschoten		-240		-240
Zoeterwoude			10	10
Holland Rijnland West	5.940	4.670	1.040	11.650
HOLLAND RIJNLAND	7.840	6.500	7.770	22.120

Figuur 2.1 Woningbehoefte woonmilieus 2017-2030



Figuur 2.2 Uitsnede Woonmilieus regio Holland Rijnland (bron: regionale woonvisie)

In de subregio West was er op basis van de raming uit 2016 al onvoldoende plancapaciteit om te kunnen voorzien in de woningbehoefte: Er was vraag naar 11.650 woningen en de plancapaciteit was 9.290. Hiervan is slechts een deel hard (vastgesteld bestemmingsplan of uitwerkingsplicht).

	Stedelijk woonmilieu (Binnenstad, Levendig stedelijk, Woonwijk laag- en hoogbouw)	Suburbaan (Rustig stedelijk, Woonwijk laagbouw)	Dorps/landelijk (Luxe woonwijk, Dorps, Landelijk)
Noord vraag/behoefte <i>Planaanbod categorie 1, 2a en 4</i>	0 <i>990</i>	minimaal 400 <i>990</i>	minimaal 3.500 <i>5.600</i>
West vraag/behoefte <i>Planaanbod categorie 1, 2a en 4</i>	minimaal 5.950 <i>4.080</i>	minimaal 4.660 <i>4.860</i>	minimaal 1.040 <i>350</i>
Oost vraag/behoefte <i>Planaanbod categorie 1, 2a en 4</i>	minimaal 1.900 <i>2.170</i>	minimaal 1.440 <i>700</i>	minimaal 3.220 <i>4.500</i>
Totaal vraag/behoefte <i>Planaanbod categorie 1, 2a en 4</i>	minimaal 7.850 <i>6.250</i>	minimaal 6.500 <i>6.550</i>	minimaal 7.760 <i>10.450</i>

Figuur 2.3 Indicatie behoefte woonmilieus 2017-2030 afgezet tegen planaanbod (bron: regionale woonvisie)

Woningbehoefteraming (WBR 2019)

De behoefte blijkt uit de provinciale woningbehoefteraming (WBR). Bij de bepaling van de behoefte (gewenste woningvoorraadgroei) wordt gewerkt met twee demografisch gestuurde ramingen: 'binnenlands migratiesaldo nul' (WBR) en 'binnenlands migratiesaldo trendmatig' (TR). De provincie stelt eens in de drie jaren het hoogste aantal woningen per regio vast als standaard voor de onderbouwing van de woningbehoefte.

Uit de actuele provinciale Woningbehoefteraming blijkt dat de woningbehoefte in de regio Holland Rijnland groter is dan in 2016 was berekend. De Trendraming komt voor deze regio het hoogste uit. In de periode 2020 - 2030 zijn op basis van de Trendraming meer dan 24.000 woningen nodig, waarvan 10.590 in de subregio Holland-Rijnland West (Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Oegstgeest, Voorschoten en Zoeterwoude) en 1.010 in de gemeente Oegstgeest.

		2020-2025	2025-2030
Alphen aan den Rijn	TR 2019	2.540	2.050
Hillegom	TR 2019	700	560
Kaag en Braassem	TR 2019	840	720
Katwijk	TR 2019	1.020	670
Leiden	TR 2019	3.510	2.490
Leiderdorp	TR 2019	460	290
Lisse	TR 2019	420	160
Nieuwkoop	TR 2019	940	740
Noordwijk	TR 2019	1.220	1.030
Oegstgeest	TR 2019	560	450
Teylingen	TR 2019	860	790
Voorschoten	TR 2019	330	320
Zoeterwoude	TR 2019	310	180
Totaal regio		13.710	10.450

Figuur 2.4 Gewenste woningvoorraadtoename Holland Rijnland en Oegstgeest (bron: WBR, 2019)

De actuele woningbehoefteprognose komt voor de gemeente Oegstgeest veel hoger uit dan waarmee in de regionale woonvisie 2017 rekening is gehouden. De locatie kan door de ligging bovendien mede invulling geven aan de woningbehoefte van studenten vanuit Leiden.

Monitoring en bijstelling van de afspraken is daarom noodzakelijk om te kunnen voorzien in de hogere woningbehoefte. De gemeente Oegstgeest houdt zelf een woningbouwplanning bij om zicht te houden op de verhouding tussen de plancapaciteit en de behoefte. De gemeentelijke planning blijft binnen de woningbehoefteraming zoals opgenomen in de WBR 2019, zodat overaanbod in de regio wordt voorkomen. De woningen die in dit plangebied worden toegevoegd zijn onderdeel van de woningbouwplanning.

Regionale afstemming

Er is in de woonregio Holland-Rijnland West (waar Oegstgeest deel van uitmaakt) een grote woningbehoefte. Over de woningbehoefte, en de invulling ervan, heeft regionale afstemming plaatsgevonden in de woonregio Holland-Rijnland West. De afstemming betreft de periode 2017-2029. Hierbij baseert de woonregio zich op de provinciale woningbehoefteprognose, waarbij de regio, conform het uitgangspunt van de provincie, rekening houdt met 30% planuitval.

Er zijn in de periode 2017-2029 12.300 woningen nodig (provinciale trendraming). Rekening houdend met 30% planuitval bedraagt de benodigde plancapaciteit Holland-Rijnland West 15.990 woningen voor deze tijdsperiode. Hiertegenover staat een plancapaciteit van 15.891 woningen in Holland-Rijnland West. Deze plancapaciteit is inclusief de woningen in het bestemmingsplan.

De provincie Zuid-Holland heeft ingestemd met het regionale woningbouwprogramma voor Holland-Rijnland (brief 17 maart 2020). De woonregio Holland-Rijnland West maakt hier deel van uit. De provincie vermeldt hierbij dat de instemming geldt voor de kwantitatieve onderbouwing van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Hiermee voorzien de woningen in dit plan in een regionale woningbehoefte.

Woningbouw in Nieuw Rhijnegeest-Zuid geeft invulling aan de doelstelling om een wezenlijke bijdrage te leveren aan de regionale en lokale verstedelijkingsopgave. In regionaal verband is afgesproken dat 25% van het programma uit sociale huurwoningen moet bestaan. Daar is in het programma voor Nieuw-Rhijnegeest zuid ook rekening mee gehouden. Voor de woningmarkt worden kansen gezien voor woonproducten die passen bij het stedelijk woonmilieu. De woningen die worden gepland, geven invulling aan de behoefte aan stedelijk wonen met een goede OV-bereikbaarheid en gericht op een brede doelgroep op de woningmarkt.

Het project Nieuw-Rhijnegeest-Zuid is in de planmonitor van de provincie opgenomen met 500 woningen (Nieuw-Rhijnegeest deelgebied 8). De behoefte aan studentenwoningen wordt niet meegerekend in de prognoses en afspraken.

Woondeal zuidelijke Randstad (2019)

In de Woondeal zuidelijke Randstad is afgesproken dat het Rijk, de provincie Zuid-Holland en de gemeenten in de regio samen optrekken om de woningbouwproductie te versnellen. Gezien de hoge woningbehoefte hebben alle gemeenten in de zuidelijke Randstad een woningbouwopgave, waarbij de tekorten aan (centrum)stedelijke woonmilieus in de woningmarktregio's Haaglanden en Rotterdam en in de studentenstad Leiden het grootst zijn.

Om de druk op de woningmarkt te verminderen, moeten er in de periode tot 2025 100.000 woningen extra bijkomen in de zuidelijke Randstad, oplopend tot 230.000 in 2040.

Leiden Campus (Stationsgebied/Bioscience Park) is aangewezen als een van de 12 ontwikkelingsgebieden. Op de verdichtingslocatie Leiden-Campus en rondom Leiden Centraal hebben partijen de ambitie om een wezenlijke bijdrage te leveren aan de regionale en lokale verstedelijkingsopgave, passend binnen de verstedelijkingsopgave zoals deze in het kader van de Verstedelijkingsalliantie wordt uitgewerkt. Dat betekent dat in dit gebied fors verdicht moet worden, onder andere door hoogbouw te realiseren.

Buiten de 12 locaties van de Verstedelijkingsalliantie doen zich ook kansen voor om binnenstedelijke woningbouwprojecten nabij hoogwaardig openbaar vervoer (HOV), in de regio's Haaglanden en Rotterdam of de gemeenten Leiden of Dordrecht, in de periode tot 2025 te versnellen. De locatie ligt binnen 10 minuten fietsafstand van station Leiden.

2.2. Conclusie woningbehoefte

Er is in de woonregio Holland-Rijnland West (waar Oegstgeest deel van uitmaakt) een grote woningbehoefte. Er zijn in de periode 2017-2029 12.300 woningen nodig (provinciale trendraming). Rekening houdend met 30% planuitval bedraagt de benodigde plancapaciteit Holland-Rijnland West 15.990 woningen voor deze tijdsperiode. Hiertegenover staat een plancapaciteit van 15.891 woningen in Holland-Rijnland West. Deze plancapaciteit is inclusief de woningen in het bestemmingsplan. Woningbouw en studentenhuysvesting in Nieuw Rhijnegeest-Zuid geeft invulling aan de doelstelling om een wezenlijke bijdrage te leveren aan de regionale en lokale verstedelijkingsopgave. In regionaal verband is afgesproken dat 25% van het programma uit sociale huurwoningen moet bestaan. Daar is in het programma voor Nieuw-Rhijnegeest zuid ook rekening mee gehouden.

Voor de woningmarkt worden kansen gezien voor woonproducten die passen bij het stedelijk woonmilieu. De woningen die worden gepland, geven invulling aan de behoefte aan stedelijk wonen met een goede OV-bereikbaarheid en gericht op een brede doelgroep op de woningmarkt.

3. Beschrijving behoefte studentenhuisvesting

In het plangebied worden maximaal 300 studentenwoningen mogelijk gemaakt.

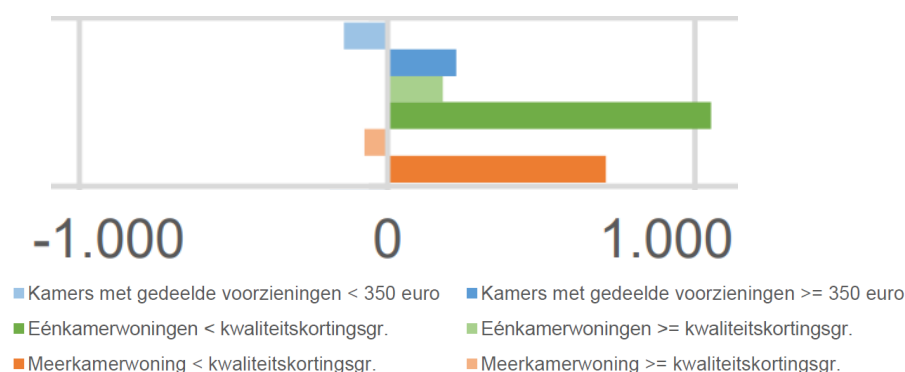
3.1. Beschrijving behoefte

De specifieke behoefte aan studentenhuisvesting in en rond Leiden blijkt uit de Landelijke Monitor Studentenhuisvesting (oktober 2019), cijfers van Duwo (specialist in studentenhuisvesting) en de gemeentelijke monitor studentenhuishuisvesting (Apollo Model).

De laatste monitor studentenhuishuisvesting voor Leiden (dit heet in de wandelgangen ook het “Apollo model” dateert van oktober 2019. Deze laat voor Leiden in 2025 een tekort zien van 2.730 wooneenheden voor studenten.

Er is gekeken naar het verschil tussen vraag en aanbod aan studentenhuishuisvesting op korte termijn. Het aanbod wordt gevormd door woonruimten die vrijkomen door studenten die de stad verlaten (verlaters) of doorstromen naar een andere woonruimte (doorstromers). De vraag bestaat uit studenten die voor het eerst op zichzelf willen gaan wonen (starters), uitwonende studenten die zich in de stad willen vestigen (vestigers) en uitwonende studenten die een andere woonruimte binnen dezelfde stad zoeken (doorstromers). Alleen studenten met een verhuishwens binnen een halfjaar vallen onder deze categorieën.

Hieruit blijkt dat er kamers met gedeelde voorzieningen vrijkomen en dat er vooral vraag is naar zelfstandige 1- en meerkamerwoningen (ca 1.800). Op korte termijn is daarmee al sprake van een groot tekort aan studentenhuishuisvesting en sluit het huidige aanbod kwalitatief niet aan bij de vraag.



Figuur 3.1 Verschil tussen vraag en aanbod studentenhuishuisvesting Leiden korte termijn (bron: Landelijke Monitor Studentenhuisvesting)

DUWO, specialist in studentenhuishuisvesting heeft voor de steden in haar werkgebied de behoefte nader bepaald. Hieruit blijkt een behoefte van 2.471 tot 3.761 eenheden.

			Potentiële uitbreidingsbehoefte 2027	
	Tekort april 2019	Groei aantal studenten 2018-2027	Bovengrens	Ondergrens
Amsterdam	4.430	5.670	13.860	10.130
Delft	1.330	5.780	6.219	5.079
Den Haag	2.260	790	3.621	2.751
Leiden	1.950	4.150	3.761	2.471
Midden-Nederland	-780	2.070	1.652	982
Totaal in werkgebied	9.190	18.460	29.113	21.413

Figuur 3.2 Verwacht tekort woonruimte voor studenten in 2027

Monitor studentenhuysvesting Leiden

De laatste monitor studentenhuysvesting voor Leiden is gepubliceerd in oktober 2019 (dit heet in de wandelgangen ook het “Apollo model”) en laat voor Leiden in 2025 een tekort zien van 2.730 wooneenheden voor studenten.

Bestuurlijke Task Force studentenhuysvesting

Om de problematiek van het tekort aan studentenhuysvesting in Leiden goed aan te pakken is een paar jaar geleden het initiatief genomen voor een Bestuurlijke Task Force studentenhuysvesting waarin wordt geparticipeerd door de gemeente Leiden (voorzitter), DUWO, studentenvertegenwoordigers van BRES (de huurdersvereniging van DUWO), de PKvV, de Hogeschool Leiden en de Universiteit Leiden. Om de vraagzijde goed in kaart te brengen wordt gebruik gemaakt van de Monitor Studentenhuisvesting (zie hierboven) die jaarlijks verschijnt en die, op basis van een representatieve enquête onder studenten en de gegevens van DUO, een langjarige prognose geeft van de vraag naar studentenkamers en het tekort aan eenheden voor studenten. In de Bestuurlijke en in de ambtelijke Task Force worden de bouwplannen en (toekomstige) realisaties van studentenhuysvestingslocaties besproken en afgezet tegen de vraag.

De Task Force studentenhuysvesting Leiden richt zich op het realiseren van 2.700 eenheden in 2025. In de planning (oktober 2020) zijn zo’n 1.350 betaalbare en 1050 dure eenheden opgenomen. Met de realisatie van 300 eenheden in Nieuw Rhijnegeest Zuid lijkt in totaal te kunnen worden voorzien in de behoefte. Er zijn op dit punt echter nog wel diverse kanttekeningen:

- De (negatieve) effecten van de recente regels in de gemeente Leiden over verkamering zijn nog niet in de vraagcijfers opgenomen. Een inschatting van de gemeente Leiden is dat het hier mogelijk om enige honderden eenheden gaat. Ook zijn er recent afspraken gemaakt die ertoe leiden dat iemand die een particuliere woning koopt, die ook zelf moet gaan bewonen;
- De komende jaren zullen vanwege renovatiewerkzaamheden diverse bestaande complexen tijdelijk uit de verhuur worden genomen. Dat houdt in ieder geval in dat er tijdelijk een groter tekort aan studentenwoningen zal zijn op de Leidse markt;
- Het Apollo model neemt vooral reguliere bachelor en master studenten mee in de prognoses. Omdat er afspraken zijn met collega universiteiten in de wereld over de (wederzijdse) uitwisseling van groepen studenten in het kader van hun studie, worden door universiteiten afspraken gemaakt met DUWO en andere huysvesters over het afnemen van een aantal gemeubileerde eenheden ten behoeve van studenten die deelnemen aan internationale exchange programma’s. Zo’n 140 eenheden die in 2019 en 2020 zijn gerealiseerd dragen deze eenheden niet bij aan het terugdringen van het reguliere tekort aan huysvesting;

- In de realisatiecijfers is een onderscheid gemaakt tussen betaalbaar en duur. Bij betaalbaar is de definitie dat deze eenheden door studenten tot 23 jaar gehuurd kunnen worden voor een netto huur die subsidiabel is (eigen voordeel en eigen voorzieningen voor een huurprijs van ongeveer 435 euro per maand – dus zonder service kosten). De dure appartementen zijn hoger in prijs. Een aantal van deze eenheden kan worden gehuurd door studenten vanaf 23 jaar die tot een huur van 630 of van 730 euro per maand daar huurtoeslag voor kunnen krijgen. Ook wordt een aantal van deze eenheden (bijvoorbeeld via SCIS Housing) verhuurd aan PhD's. Deze laatste categorie is nog niet in de vraagzijde verwerkt.

Hieruit wordt geconcludeerd dat er behoefte is aan 300 eenheden in Oegstgeest.

3.2. Conclusie behoefte studentenhuisvesting

Er wordt specifiek invulling gegeven aan de grote behoefte aan studentenwoningen in en rond Leiden. De gemeentelijke monitor studentenhuisvesting voor Leiden laat in 2025 een tekort zien van 2.730 wooneenheden voor studenten. Er zijn nog te weinig plannen voor studenteneenheden. Er is in de planning rekening gehouden met 300 eenheden op de locatie Nieuw Rhijnegeest Zuid.

4. Beschrijving behoefte commerciële en maatschappelijke functies

Binnen het geldende bestemmingsplan is na uitwerking in een deel van het gebied al horeca, maatschappelijke doeleinden en dienstverlening mogelijk. Ook is een aanduiding ligplaats opgenomen waar (na uitwerking) een horecavoorziening van maximaal 2.000 m² kan worden gerealiseerd. De mogelijkheden in het nieuwe bestemmingsplan zijn hier mede op gebaseerd. In het gebied wordt maximaal 2.500 m² aan niet-woonfuncties mogelijk gemaakt, waarvan:

- Maximaal 200 m² detailhandel (geen reguliere supermarktfunctie)
- Maximaal 1.500 m² horeca
- Maximaal 1.500 m² dienstverlening
- Maximaal 1.000 m² maatschappelijke voorzieningen
- Maximaal 500 m² havengerelateerde voorzieningen en een haventje met 60 ligplaatsen, extra passantenplaatsen, e en aanlegplaats voor de watertaxi en eventueel voor een rondvaartboot.

Deze functies zullen vooral een lokale functie vervullen voor de nieuwe bewoners. Voor het haventje met voorzieningen is een bovenlokale recreatieve aantrekkingskracht voorzien. Bij 500 woningen met een gemiddelde woningbezetting van 2,3 en 300 studentenwoningen, is ingeschat dat het aantal inwoners in het gebied met 1.450 zal toenemen.

4.1. Behoeft detailhandel

Er wordt maximaal 200 m² brutovloeroppervlak (bvo) detailhandel mogelijk gemaakt. Omgerekend naar wvo (80% van bvo) gaat het om een kleinschalige ontwikkeling van circa 180 m² winkelvloeroppervlak (wvo). Hierbij wordt gedacht aan een blurringconcept met detailhandel en horeca of bijvoorbeeld een concept zoals AH-ToGo of Spar-University. Dit concept kan bijdragen aan de gewenste aantrekkingskracht van het haventje of de studentenformule verder versterken.

De gemeente Oegstgeest heeft (mede door de ligging naast Leiden) een benedengemiddeld aanbod aan detailhandelsvoorzieningen. Het aanbod aan detailhandelsmeters voor dagelijkse goederen is wel in balans. Per 1.000 inwoners is in Nederland gemiddeld 348 m² wvo voor dagelijkse goederen aanwezig. In Oegstgeest is 343 m² aanwezig. (bron: referentieset detailhandel, Locatus, 2019)

De behoefte aan een wijkondersteunende detailhandelsvoorziening komt vooral voort uit de toename van het aantal inwoners in het gebied. In de nieuwe wijk zal het aantal inwoners met circa 1.450 toenemen, waardoor alleen al vanuit de ontwikkeling behoefte is aan ongeveer 500 m² aan dagelijkse detailhandel. Er is in de gemeente los van de bevolkingsgroei al ruimte voor detailhandel in niet-dagelijkse goederen. Voor de invulling kan worden gedacht aan retail ondersteunend aan de functiemix in het gebied.

Vanuit provinciaal beleid is het niet mogelijk om detailhandel groter dan 200 m² buiten de aangewezen winkelcentra toe te staan. Wel is een kleine vestiging van maximaal 200 m² (als richtsnoer) mogelijk. Het regionaal detailhandelsbeleid is gericht op het tegengaan van solitaire vestigingen. Gelet op de buurtondersteunende functie en de grote toename van het aantal inwoners in het gebied is met de regeling in het bestemmingplan aangesloten op de mogelijkheden die in de provinciale omgevingsverordening worden geboden.

Het beoogde concept is een gemakswinkel, waarbij een beperkt assortiment dagelijkse goederen (grab & go / to-go) wordt aangeboden, al dan niet gecombineerd met horeca. Een reguliere supermarkt is hier niet wenselijk en ook niet mogelijk gelet op de beperkte winkeloppervlakte.

Conclusie behoefte detailhandel

Er is behoefte aan een ondersteunende detailhandelsvoorziening. De beoogde functie heeft vooral een lokale verzorgingsfunctie voor de nieuwe bewoners in de wijk en voor passanten.

4.2. Behoefte horeca

Er wordt maximaal 1.500 m² bruto vloeroppervlak (bvo) horeca mogelijk gemaakt. Dit komt neer op circa 1.200 m² verhuurbaar vloeroppervlak (vvo).

Trends en ontwikkelingen

Tot de Coronacrisis was jarenlang sprake van groei in de horeca. Dat sluit ook aan bij de vraag van de consument: deze is op zoek naar gemak en is bereid hiervoor te betalen. De horeca is nu een van de zwaarst getroffen sectoren door de maatregelen tegen de verspreiding van het coronavirus. De verwachting is dat de onzekerheid blijft totdat social distancing niet meer nodig is (wanneer een vaccin beschikbaar is). Rabobank verwacht dat de horeca pas volledig herstelt na 2021. Dit bouwproject zal pas daarna gereed zijn, dus als de marktvraag naar horeca hersteld is.

Koninklijke Horeca Nederland (KHN) vertegenwoordigt bijna 20.000 horecaondernemers met ruim een kwart miljoen medewerkers. Volgens KHN is duidelijk dat 'social distancing' en 1,5 meter afstand voorlopig leidend is. Maar 1,5 meter afstand houden is vaak technisch onmogelijk. Voor de meeste horecazaken zal het financieel ook niet rendabel zijn. De gevolgen van de coronacrisis voor deze branche zijn ongekend.

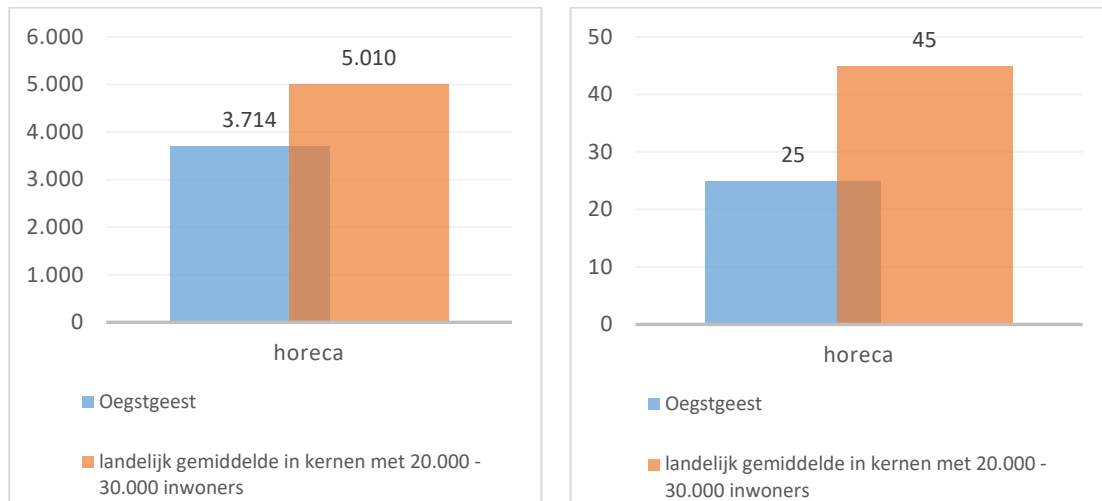
Ook Rabobank verwacht dat de gevolgen van corona voor horeca en recreatie lang voelbaar zullen zijn. Een sector die jaar op jaar groeide is abrupt tot stilstand gekomen. Restaurants, cafés, dagrecreatiebedrijven en fitnessbedrijven zijn enkele maanden verplicht gesloten geweest. Ook vakantieparken en hotels zijn veelal gesloten geweest door noodverordeningen of een te lage bezettingsgraad. Thuisbezorgrestaurants lijken de dans te kunnen ontspringen en laten een stijgende omzet zien.

Doordat het kabinet de coronamaatregelen gefaseerd afbouwt is de verwachting dat locaties waar mensen in grote groepen samenkomen als laatste volledig kunnen openen. Reisorganisaties, hotels, restaurants en vakantiecentra zullen daardoor pas later herstellen. Ook de beperkte zakelijke bestedingen in restaurants, hotels en events hebben forse impact. Het opnieuw inplannen van zakelijke activiteiten kost tijd.

Behoefte

Er is behoefte aan levendigheid rond het haventje. De aanwezigheid van horeca draagt bij aan de aantrekkingskracht voor passanten die met bootjes komen en inwoners van het gebied.

De gemeente Oegstgeest beschikt bovendien over een benedengemiddeld horeca-aanbod, zowel in meters als in aantal verkooppunten.



Figuur 4.3 Horeca aanbod Oegstgeest ten opzichte van het landelijke gemiddelde in kernen met 20.000 t/m 30.000 inwoners (in m² vvo links en in aantal verkooppunten rechts; bron: Locatus, 2019)

Op basis hiervan mag in de gemeente ongeveer 5.000 m² vvo worden verwacht terwijl er ongeveer 3.700 m² vvo is. Daarbij is met de cijfers nog geen rekening gehouden met de toename van het aantal inwoners door het toevoegen van woningen, waardoor de behoefte groter is.

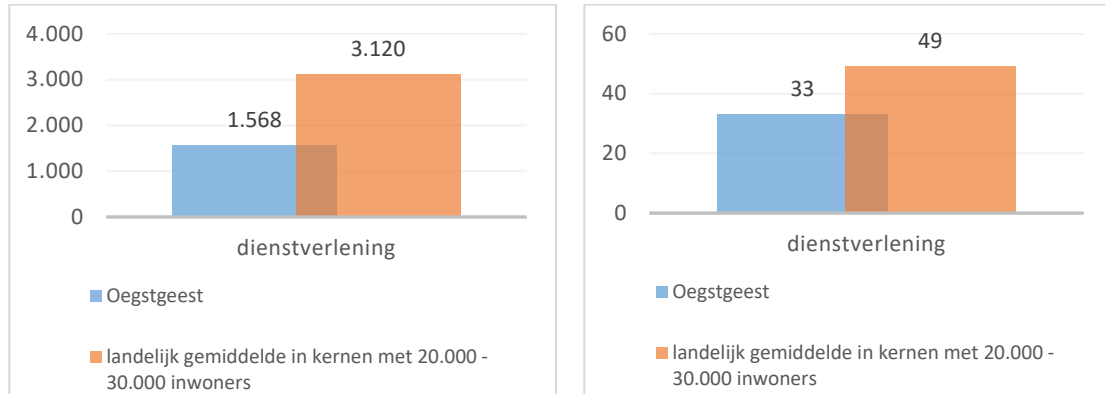
Per 1.000 inwoners is in Nederland gemiddeld 210 m² vvo voor horeca aanwezig. In Oegstgeest is 157 m² aanwezig. De nieuwe wijk genereert gelet op de toename van het aantal woningen een eigen behoefte aan ondersteunende horecafuncties waaronder een café, bar of cafetaria. In de nieuwe wijk zal het aantal inwoners met circa 1.450 toenemen, waardoor vanuit de ontwikkeling behoefte is aan ongeveer 300 m² aan horeca. De functie van studentenstad maakt het draagvlak voor horeca in en rond Leiden bovendien groter dan gemiddeld. De totale behoefte is $1.300 + 300 = 1.600 \text{ m}^2$.

Conclusie behoefte horeca

De marktverwachting voor horeca is al jaren goed en de verwachting op basis van trends is dat dat ook zo blijft. Er is behoefte aan horeca in het plangebied, mede gelet op de toename van het aantal inwoners in het gebied, de gewenste levendigheid rond het haventje en de toename van het aantal studenten in het gebied.

4.3. Behoeftedienstverlening

Er is in een nieuwe wijk behoefte aan wijkondersteunende voorzieningen. Het bestemmingsplan maakt maximaal 1.500 m² dienstverlening mogelijk. Uit cijfers van Locatus (2019) blijkt dat Oegstgeest over een benedengemiddeld aanbod aan dienstverlening beschikt, zowel aan meters als aan vestigingen.



Figuur 4.4 Aanbod Dienstverlening Oegstgeest ten opzichte van het landelijke gemiddelde in kernen met 20.000 t/m 30.000 inwoners (in m² vvo links en in aantal vestigingen rechts; bron: Locatus, 2019)

Conclusie behoefte dienstverlening

Er is in Oegstgeest behoefte aan circa 1.500m² dienstverlening, waarbij nog geen rekening is gehouden met de toename van het aantal inwoners in het gebied.

4.4. Behoeftemaatschappelijke voorzieningen

Het bestemmingsplan maakt maximaal 1.000 m² maatschappelijke voorzieningen mogelijk. Hierbij kan aan diverse wijkondersteunende functies worden gedacht. De behoefte van de nieuwe inwoners is op basis van de Voorzieningscan (Stipo, maart 2012) ingeschat.

Tabel 4.1 Inschatting behoefte aan gezondheidsvoorzieningen (Voorzieningscan, 2012)

	per 1.000 inwoners (m²)	behoefte gebiedsontwikkeling (circa 1.450 inwoners)
huisartsenruimte	56	64
tandartsenruimte	57	65
ruimte voor fysio- en oefen therapie	54	62
praktijkruimte voor verloskundige (per 1.000 vrouwen in de leeftijdscategorie 15-39 jaar)	39	nbn
consultatiebureau (per 1.000 0-4 jarigen)	195	nbn
apotheekruimte	31	35
algemeen- en specifiek maatschappelijk werk	25	29
indicatie behoefte gezondheidsvoorzieningen	457	255

Tabel 4.2 Inschatting behoefte aan culturele voorzieningen (Voorzieningscan, 2012)

	per 1.000 inwoners (m²)	behoefte plangebied (circa 1.450 inwoners)
buurthuis	70	80
jongeren centra en poppodia	110	126
maatschappelijk werk	25	29
muziekschool en creativiteitscentra	10	11
indicatie behoefte culturele functies	215	246

Conclusie behoefte maatschappelijke functies

De extra behoefte van de nieuwe inwoners in het plangebied aan culturele en gezondheidsvoorzieningen is meer dan 500 m². Hierbij is nog geen rekening gehouden met de behoefte aan sportvoorzieningen en kinderopvang. Daarom wordt in het bestemmingsplan 1.000 m² mogelijk gemaakt.

4.5. Behoefte ligplaatsen en passantenplaatsen

In het plan wordt een sloepenhaven met 60 ligplaatsen voor bewoners en maximaal 500 m² havengerelateerde voorzieningen (zoals toiletvoorzieningen, dienstruimte havenmeester) mogelijk gemaakt. Ook kan er ruimte worden gemaakt voor passanten, een aanlegplaats voor de watertaxi en eventueel een aanlegplaats voor een rondvaartboot.

Waterrecreatieadvies heeft in 2017 onderzoek gedaan naar de behoefte aan een jachthaventje voor de woonwijk Oegstgeest aan de Rijn (Behoefte ligplaatsen in Oegstgeest aan de Rijn, 2017). De gegevens uit dit onderzoek zijn ook de basis voor een nieuwe naastgelegen woonwijk aan hetzelfde vaarwater.

Wonen aan het water is een voorrecht. De verleiding om vervolgens ook gebruik te maken van het water is groot. In het water in Nederland liggen ca. 155.000 boten in jachthavens en ca. 45.000 boten in grachten, sloten en kanalen en bij (vakantie)woningen.

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

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

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

Vergelijkbare trends zijn waarneembaar in heel Nederland (Prognose ontwikkeling recreatievaart in 2030, 2040 en 2050, Waterrecreatie Advies, augustus 2016). Oorzaken zijn vergrijzing en verandering van het vaargedrag. Mensen gaan minder vaak en minder lang met de boot weg. Dit is een gevolg van het aanbod aan alternatieve vakantiemogelijkheden, lage vliegtarieven, onstabiel weer in Nederland en jongeren die moeilijk te binden zijn. De toervaart daalt, maar het aantal dagtochten met sloepen neemt nog wel toe. Gebieden die geschikt zijn voor dagtochten zoals de Hollandse Plassen doen het daarom relatief goed.

Behoefte ligplaatsen Nieuw Rhijnegeest-Zuid

Een regionale behoefte aan uitbreiding van de capaciteit of nieuwe jachthavens is er niet. Hoewel de bezettingsgraden nog relatief hoog zijn, is er plaats in de bestaande havens in Leiden, Katwijk of bijvoorbeeld Warmond. Een haven voor sloepen in een nieuwe woonwijk met ca. 500 woningen en 300 studentenwoningen voorziet vooral in een lokale behoefte vanuit de nieuwe woonwijk. De omvang van die behoefte is hierna ingeschat.

Als in Nederland 200.000 boten in het water liggen, waarvan ca. 155.000 in een jachthaven, dan heeft ca. 1 op 110 Nederlanders een boot in een jachthaven. In 2005 heeft een onderzoek plaatsgevonden naar de

behoefte aan ligplaatsen in een jachthaven op IJburg, een nieuwbouwwijk in het IJmeer bij Amsterdam. Het water in en rond Amsterdam wordt vooral gebruikt voor dagtochten. 76 van de 2.000 inwoners had behoefte aan een ligplaats in een verenigingshaven (3,8%).

Het water rond Oegstgeest wordt net als in Amsterdam vooral gebruikt voor dagtochten. Als in Oegstgeest aan de Rijn ca. 500 nieuwe woningen en 300 studentenwoningen worden gebouwd, dan komen daar naar verwachting ca. 1.450 nieuwe bewoners. Als 3,8 % daarvan behoefte heeft aan een ligplaats in een jachthaven, dan gaat het om een behoefte van ca. 55 ligplaatsen. Deze behoefte ontstaat vanuit de nieuwe wijk. Een haventje met 60 plaatsen en voorzieningen zoals een walstroomaansluiting (elektrisch varen) zal daarmee in de vraag uit de wijk voorzien. Grotere zeil- of motorboten liggen elders of komen elders in een jachthaven terecht. Er is daarom geen sprake van verdringing of risico op onaanvaardbare leegstand.

Conclusie behoefte ligplaatsen en passantenplaatsen

Er is in algemene zin geen behoefte aan uitbreiding van het aantal ligplaatsen of de aanleg van nieuwe jachthavens in Nederland en dat geldt ook voor de Hollandse Plassen. Door verschillende factoren staat de markt onder druk. Als echter een nieuwe woonwijk aan het water wordt ontwikkeld, dan kan lokaal een vraag ontstaan die niet regionaal kan worden ingevuld. Dat is hier het geval. In de nieuwe wijk met 500 woningen en 300 studentenwoningen is een sloepenhaven met kleinschalige faciliteiten voorzien met 60 ligplaatsen voor mensen die in de wijk wonen. Op basis van kengetallen bestaat behoefte aan een haven met circa 55 ligplaatsen. Het gaat in dit geval om sloepen, een specifieke doelgroep. De aanleg van een haven met 60 ligplaatsen in de nieuwe wijk Nieuw Rhijngeest-Zuid zal dan ook geen verdringing of verstoring van de markt veroorzaken. De aanleg van passantenplaatsen is noodzakelijk om de gewenste traffic van recreanten in het haventje te faciliteren. Deze bezoekers hebben elders een vaste ligplaats.

4.6. Conclusie behoefte commerciële en maatschappelijke functies

De behoefte aan commerciële en maatschappelijke functies in Nieuw Rhijngeest Zuid komt vooral voort uit de behoefte van de nieuwe inwoners in het gebied. Voor het haventje is een bovenlokale recreatieve aantrekkingskracht beoogd. Een concentratie van voorzieningen versterkt elkaar en daarmee de aantrekkelijkheid van het haventje als ontmoetingsplek.

5. Conclusie

In dit onderzoek is de behoefte onderzocht aan de diverse functies die in Nieuw Rhijngest-Zuid mogelijk worden gemaakt. Er is een nieuw woongebied beoogd met 500 woningen met ondersteunende en watergerelateerde voorzieningen en 300 studentenwoningen.

De bevolkingsprognose en de toename van het aantal inwoners met circa 1.450 in het gebied zijn de aanleiding voor de uitbreidingsbehoefte.

Uit de analyse in hoofdstuk 2 blijkt dat de woningbehoefte in Holland-Rijnland West en Oegstgeest groot is. De 500 woningen die worden gepland, geven invulling aan de behoefte aan stedelijk wonen met een goed OV in de buurt en zijn gericht op een brede doelgroep op de woningmarkt.

De 300 studentenwoningen geven invulling aan de behoefte van studenten aan betaalbare woonruimte dicht bij de universiteit.

Naast het toevoegen van woningen en studentenwoningen wordt in totaal maximaal 2.500 m² aan commerciële en maatschappelijke functies beoogd en een haventje met 60 ligplaatsen voor bewoners + aanlegplaatsen passanten, een aanlegplaats voor de watertaxi en eventueel een aanlegplaats voor een rondvaartboot. Met deze functiemix ontstaat in het gebied een ontmoetingsplek aan het water waardoor er meer levendigheid in het gebied komt.

Het initiatief speelt in op de behoefte van de nieuwe inwoners aan een levendige wijk met wijkondersteunende functies die bijdragen aan een goed woon- en leefklimaat. De mogelijkheid van een sloepenhaven is een van de functies die het woongebied onderscheidend maakt. Bovendien speelt hierbij mee dat in het geldende bestemmingplan al rekening is gehouden met uitwerking van ligplaatsen en 2.000 m² horeca.

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking.