Oegstgeest

Bestemmingsplan Rhijnkade fase 2

Nota zienswijze en overleg ex artikel 3.1.1. Bro

identificatie

projectnummer:	datum:
466091.100	2 augustus 2023

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1. Inleiding 3

Hoofdstuk 2. Zienswijzen 4
2.1. Zienswijze gemeente Katwijk 4
2.2. Zienswijze 2 6

Hoofdstuk 3. Overleg ex artikel 3.1.1 Bro 9
3.1. Overlegreacties 9

Hoofdstuk 4. Samenvatting 11
4.1. Wijzigingen als gevolg van zienswijzen 11
4.2. Wijzigingen als gevolg van overlegreacties 11
4.3. Ambtshalve wijzigingen 11

Hoofdstuk 1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Rhijnkade fase 2 is op gebruikelijke wijze ter inzage gelegd voor het indienen van zienswijzen, zoals voorgeschreven in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en artikel 3.16 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Het ontwerpbestemmingsplan Rhijnkade fase 2 heeft ter inzage gelegen met ingang van 11 mei 2023 tot 22 juni 2023. Tevens waren de stukken digitaal raadpleegbaar op de website www.ruimtelijkeplannen.nl en op www.oegstgeest.nl/terinzage . Gedurende de termijn van 6 weken is een ieder in de gelegenheid gesteld zijn of haar zienswijze in te dienen bij de gemeenteraad van de gemeente Oegstgeest.

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

De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in Hoofdstuk 2.

Het ontwerpbestemmingsplan is 11 mei 2023 digitaal verzonden naar een aantal overlegpartners, in het kader van het wettelijk vooroverleg. Van de volgende partijen is een reactie ontvangen:

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

Deze reacties zijn samengevat en beantwoord in Hoofdstuk 3.

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

Hoofdstuk 2. Zienswijzen

2.1. Zienswijze 1 Gemeente Katwijk

Samenvatting

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

maken van HOV. Reclamant ziet kansen voor kwaliteitsverbetering op de bovengenoemde punten.	De zijde aan de Oude Rijn wordt aantrekkelijk ingericht voor de bewoners en er is plaats voor een openbare speelgelegenheid. Voor wat betreft openbare ruimte aan het water is in het plan een openbaar toegankelijk terras opgenomen aan het water en openbaar toegankelijk steigers aan het water van de nieuwe Binnenrijn. Om tot een integrale visie te komen tussen de verschillende plangebieden hebben er veelvuldig afstemmingsoverleggen plaatsgevonden tussen gemeente Oegstgeest, Universiteit Leiden en VOF Oegstgeest aan de Rijn. Deze overleggen, waarbij er voornamelijk op stedenbouwkundig vlak toenadering werd gezocht vonden plaats onder leiding van de stedenbouwkundige supervisors van beide plangebieden: Bureau Hartzema en West 8. Met de indiener van de zienswijze is in het recente verleden (vanaf 15 december 2021) onderzocht of een oeververbinding ten noorden van de Torenvlietbrug mogelijk was. Hierbij is geconstateerd, dat vanwege de eisen vanuit de provincie met betrekking tot de doorvaarthoogte er een te groot ruimtebeslag op de oever nodig zou zijn en dat dit gezien de ligging van 2 bruggen in de directe omgeving geen meerwaarde heeft. Gezamenlijk is toen geconcludeerd, dat een dergelijke langzaamverkeersbrug ten noorden van de Torenvlietbrug niet meer te realiseren was. Aanvullend geldt, dat voor de inrichting van de vaarweg de richtlijnen vaarwegen van Rijkswaterstaat moeten worden gevolgd. In deze richtlijnen staan eisen beschreven aan de onderlinge afstand van twee opeenvolgende bruggen over een vaarweg. Hierin staat beschreven dat bij bruggen met middenpijlers (zoals bij de Torenvlietbrug het geval is) de onderlinge afstand tenminste 3 x L moet zijn of dat de bruggen zo dicht mogelijk bij elkaar worden gebouwd. De L in deze formule is de lengte van het toegestane schip, in dit geval 75 meter. Uit de richtlijnen komt naar voren dat een tweede brug minimaal 225 meter vanaf de oude brug moet liggen. Deze locatie ligt ver buiten het plangebied. Wanneer een langzaam verkeerbrug tegen de Torenvlietbrug wordt gerealiseerd, geldt dat deze dan dezelfde doorvaartafmetingen moet hebben als de Torenvlietbrug. Dit betekent dat de nieuwe brug even hoog moet worden als

	de Torenvlietbrug (doorvaarthoogte van 5,40m), wat niet wenselijk is. Zoals reeds eerder aangegeven in deze zienswijzenota heeft er naar aanleiding van de zienswijze van de gemeente Katwijk ambtelijk overleg plaatsgevonden.

Conclusie
De zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

2.2. Zienswijze 2

Samenvatting

Samenvatting zienswijze 2	Reactie gemeente
1. Reclamanten begrijpen niet dat de toegestane bouwhoogte is verhoogd van 12 meter (wat 7 jaar geleden nog is herbevestigd) naar 20 meter én het gebied aan te merken als stedelijke omgeving.	Het woongebouw in het plangebied bestaat uit zes bouwlagen met een bouwhoogte van maximaal 18.5 meter. Een bouwhoogte van ten hoogste 20 meter is toegestaan, uitsluitend voor de bouw van een verhoogde dakrand Juist omdat de bouwhoogte naar 18,5 meter gaat met een lokaal accent tot 20 meter, is dit nieuwe bestemmingsplan opgesteld. Hiermee sluit het plan aan op de Nota van Uitgangspunten die de gemeenteraad op 17 februari 2022 heeft vastgesteld. Dit voorliggende bestemmingsplan is hiervan de uitwerking. De kwalificatie Stedelijke omgeving komt voor uit de bebouwingsdichtheid van Oegstgeest en volgt uit CBS overzicht.
2. Volgens reclamanten zal het woongenot en de woonomgeving verslechteren én een waardevermindering van het woon- en leefklimaat plaatsvinden omdat de aanpassingen die zij hebben gedaan aan hun woningen zijn ingegeven door de bouwhoogtes en aantal bouweenheden zoals die vóór dit bestemmingsplan golden.	Het perceel van reclamant ligt op circa 80 meter afstand van het plangebied, Tussen het perceel en het plangebied worden 19 grondgebonden woningen gerealiseerd. Uit hoofdstuk 4 van het bestemmingsplan volgt, dat het plan geen onevenredige aantasting van het woon– en leefklimaat tot gevolg heeft. De bebouwingshoogte en de inrichting van het plan wordt door de raad gezien als passend en goed ingebed in zijn omgeving, zie daarvoor onze beantwoording van onderdeel drie van de zienswijze. Wanneer reclamant van mening is dat er sprake is van waardevermindering wordt die vraag in de daarvoor bestemde afzonderlijke procedure beoordeeld. Reclamant kan daarvoor een aanvraag om een tegemoetkoming in planschade indienen op grond van artikel 6.1 van de Wro, nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.
3. Het plan voldoet niet aan de ambities, visies, eisen en principes van het gebied die de gemeente aan zichzelf oplegt. Specifiek: Bouwen tot 20 meter hoogte draagt niet bij aan een dorps karakter	Het voorgestelde woningbouwprogramma voorziet in het aantal woningen, dat is vastgesteld in het gemeentelijk beleid. Betaalbare woningen worden voorzien in het naastgelegen bestemmingsplan Rhijnkade fase 3

	en een penthouse van €1.000.000,- is niet de betaalbaarheid waar naar gestreefd wordt volgens reclamanten. Er is geen ruimte gemaakt voor natuurlijke oevers.	in de vorm van 72 sociale huurwoningen en 18 middeldure huurwoningen. Het woongebouw vormt de overgang tussen de eengezinswoningen aan de noordkant (Rhijnkade fase 1) en de hogere woontoren met sociale appartementen aan de zuidkant en de grotere maat van de bebouwing in het Bioscience gebied aan de N206 en de A44, vastgelegd in het bestemmingsplan 'Nieuw-Rhijngeest Zuid (wonen). De appartementen aan de Oude Rijn zijn onderdeel van een stedenbouwkundig ensemble aan de N206. Het ensemble bestaat uit vier grotere woningbouwvolumes rond om de Binnenrijn. De Binnenrijn wordt begeleid door een recreatieve route, de Rijnhofweg, en kent een kleinschaligere, menselijke maat. In schaal en maat is de bebouwing op de aangrenzende gebouwen afgestemd en goed ingebed in zijn omgeving. De gemeenteraad acht de bouwhoogte van de voorziene woonbebouwing in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening en heeft dit vastgelegd in een Nota van Uitgangspunten. Het bestemmingsplan is een vertaling van die nota. De gemeenteraad ziet in dit gebied een schakel tussen het BioSciencepark, het woongedeelte van Nieuw-Rhijngeest en de brug van de N206 over de Oude Rijn. De bouwhoogte is op basis van bovenstaande naar de mening van de gemeenteraad ruimtelijk aanvaardbaar door de aansluiting op bestaande en nog te realiseren hoogbouw. Voor wat betreft de inrichting van de oevers geldt dat het plan aan de oostkant bij de Binnenrijn voorziet in de aanleg van natuurvriendelijke oevers. Dat is voorzien in de bestemming Water, dat is onderdeel van het bestemmingsplan Rhijnkade fase 3.
4.	Gemeentelijke aankondiging spreekt over 24 appartementen en de toelichting van het BP over 25. Dit is niet duidelijk volgens reclamanten.	Het bestemmingsplan staat maximaal 25 appartementen toe. Daarmee zijn er dus ook 24 appartementen toegestaan.
5.	De aanvraag wordt gedaan voor een bouwhoogte van 18,5 meter, terwijl 20 meter is toegestaan. Dit is onduidelijk volgens reclamanten.	Het bouwplan waar het bestemmingsplan op is gebaseerd gaat uit van een bouwhoogte van 18,5 meter. Er is een bouwhoogte van 20 meter toegestaan, uitsluitend voor de bouw van een verhoogde dakrand. De reden van de verhoogde

	dakrand is om installaties, die anders zichtbaar zouden zijn, uit het zicht te houden.
6. Volgens reclamanten voldoet het BP zelf niet aan de parkeernorm van 1,9 per woning.	Bij een bouwaanvraag voor een woongebouw met 24 appartementen is de parkeerbehoefte 45,6 parkeerplaatsen. In het plan ten noorden van Rhijnkade fase 2 worden 19 woningen gerealiseerd. Daarvan is de parkeerbehoefte op basis van de parkeernorm uit dat plan 34,2 parkeerplaatsen. Gezamenlijk zijn er derhalve 80 parkeerplaatsen noodzakelijk om aan de norm te voldoen. Er is ruimte om 82 parkeerplaatsen aan te leggen. Daarmee wordt er conform de regels van het bestemmingsplan voorzien in voldoende parkeerplaatsen op het bouwperceel of in de omgeving daarvan
7. Het is voor reclamanten niet duidelijk welke calculator is gebruikt voor de stikstof uitstootbepaling.	Voor het stikstofonderzoek is AERIUS 2022 gebruikt, zijnde het meest recente model.
8. In het kader van de MER zijn in het stikstofonderzoek de inzet van mobiele installaties en verkeersbewegingen voor de aan- en afvoer van materieel en personeel onduidelijk. Ook is het niet duidelijk of de laad- en lostijd is meegenomen in de stikstofberekening.	Het stikstofonderzoek ten behoeve van het MER is een samenvoeging van de 3 zelfstandige stikstofonderzoeken die zijn uitgevoerd voor de Rhijnkade-planbesluiten fase 1, fase 2 en fase 3. In het stikstofonderzoek voor het planbesluit Rhijnkade fase 2 is meer uitleg gegeven over de totstandkoming van de kengetallen en de daarbij gehanteerde uitgangspunten. Bij het bepalen van de kengetallen zijn laad- en lostijden (voor zover van toepassing) meegenomen.
9. Het is niet duidelijk met hoeveel procent AdBlue is gerekend	Bij Stage IV-materieel is het AdBlue-gehalte afhankelijk van het vermogen van het betreffende materieel. Voor materieel met een vermogen tussen de 56 en 560 kW is voor het bepalen van de kengetallen gerekend met de AERIUS-defaultwaarde van 7% AdBlue.
10. De gerekende bouwtijd van 12 maanden in de stikstofberekening is volgens reclamanten erg kort.	De werkelijke bouwtijd zal naar verwachting langer zijn dan 1 jaar zijn. Maar omdat de stikstofdepositie wordt beoordeeld op een bijdrage per jaar, is er worst-case van uitgegaan dat alle woningbouwactiviteiten in 1 jaar plaatsvinden. Dat levert de hoogste te beoordelen bijdrage aan de stikstofdepositie op. Het uitsmeren van de activiteiten over meerdere jaren heeft tot gevolg dat de bijdrage per jaar naar beneden gaat en dan wordt de te beoordelen waarde dus lager.

Conclusie
De zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 3. Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

3.1. Overlegreacties

Samenvatting

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

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

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

Hoofdstuk 4. Samenvatting

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

4.1. Wijzigingen als gevolg van zienswijzen

De zienswijzen leiden niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan

4.2. Wijzigingen als gevolg van overlegreacties

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

4.3. Ambtshalve wijzigingen

In paragraaf 2.3 was opgenomen dat met een binnenplanse omgevingsvergunning een bouwhoogte tot ten hoogste 20 meter mogelijk is. Dat was niet juist. Het is volgens de planregels direct toegestaan, mits het gaat om een verhoogde dakrand. De tekst is hierop aangepast.