

Bestemmingsplan
Rijnfront
Gemeente Oegstgeest

Bestemmingsplan Rijnfront
Gemeente Oegstgeest

Utrecht, juni 2003

Colofon bestemmingsplan Rijnfront

Gemeente Oegstgeest
opdrachtgever

Royal Haskoning
opstellen en samenstellen bestemmingsplan

Metafoor BV
Procesbegeleiding bestemmingsplan en enkele teksten plantoelichting

West 8
Stedenbouwkundige onderbouwing plantoelichting, referentiebeelden en kaartuitwerkingen

Milieudienst West Holland
Diverse teksten m.b.t. milieu toelichting

Witteveen + Bos
Diverse teksten m.b.t. milieu toelichting

Archeologische Diensten Centrum
Archeologisch onderzoek plantoelichting

Goudappel Coffeng
Verkeerskundige onderzoeken plantoelichting

AGV
Verkeerskundige onderzoeken plantoelichting

Jones Lang Salle
Marktonderzoeken plantoelichting

Inhoudsopgave

Toelichting	1
1. Inleiding	1
1.1. Aanleiding en doel	1
1.2. Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3. Vigerende bestemmingsplan	2
1.4. Leeswijzer	2
2. Beleidskader	3
2.1. Rijksbeleid	3
2.2. Provinciaal en regionaal beleid	8
2.3. Gemeentelijk beleid	17
3. Ruimtelijke en functionele aspecten huidige situatie	21
3.1. Ruimtelijke structuur	21
3.2. Archeologie en cultuurhistorie	21
3.3. Bevolking en wonen	22
3.4. Bedrijven en werken	23
3.5. Voorzieningen	23
3.6. Groen en natuur	23
3.7. Verkeer en vervoer	28
3.8. Kabels, leidingen en straalverbindingen	29
4. Ontwikkelingsaspecten	31
4.1. Stedenbouwkundige onderbouwing Rijnfront	31
4.2. Programma, deelgebieden en woonmilieus	32
4.3. Ontwikkeling Knoop Leiden-West	39
4.4. Bevolking en wonen	40
4.5. Bedrijven en werken	41
4.6. Voorzieningen	41
4.7. Groen en natuur	42
4.8. Verkeer en vervoer	43
4.9. Grondverwerving	45
5. Milieu aspecten	47
5.1. Inleiding	47
5.2. Duurzaam bouwen en energie	47
5.3. Geluid	51
5.4. Overige hinder	52
5.5. Bodem en water	55
5.6. Luchtkwaliteit	60
5.7. Externe veiligheid	61
6. Juridische planopzet	63
7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	67
7.1. Inspraak	67
7.2. Overleg met instanties	88
8. Economische uitvoerbaarheid	107

Bijlagen

- Bijlage 1. Verslag van de bijeenkomsten van de klankbordgroep
Rijnfront op 29 augustus en 11 september 2002
- Bijlage 2. Verslag van de bijeenkomst van de klankbordgroep Rijnfront
op 24 oktober 2002
- Bijlage 3. Verslag van de inspraakavond Voorontwerp
Bestemmingsplan Rijnfront op dinsdag 12 november 2002
om 20.00h. in Het Witte Huis te Oegstgeest
- Bijlage 4. Bijlage verkeer
- Bijlage 5. Stedenbouwkundige uitwerkingen

- Bijlage 6. Oegstgeest- Rijnfront, Inventariserend Archeologisch
Onderzoek: *Bureauonderzoek en IVO-fase 1 en 2*, ADC-rapport
184, Bunschoten, 2003 (aparte bijlage)
- Bijlage 7. Watertoets Rijnfront, Witteveen en Bos, mei 2003 (aparte
bijlage)
- Bijlage 8. Bestemmingsplan Rijnfront, akoestisch onderzoek &
ontheffingsverzoek, Royal Haskoning, maart 2003 (aparte
bijlage)

Toelichting

1. Inleiding

1.1. Aanleiding en doel

De gemeente Oegstgeest wil in het zuidwesten van haar grondgebied een bedrijventerrein en woongebied ontwikkelen, genaamd Rijnfront. De ontwikkeling van het bedrijventerreindeel hangt nauw samen met de herinrichting van het aan de overzijde van de A44 liggende Leeuwenhoekterrein in de gemeente Leiden. Samen zullen deze terreinen ruimte bieden aan kantoren ten behoeve van bio-/lifesceince en kennisintensieve bedrijvigheid in de Leidse regio. Naast woningbouw en bedrijvigheid komt in Rijnfront een groengebied (park/landgoed).

Het bestemmingsplangebied is circa 70 ha groot, waarvan ongeveer 58 ha bruto bedoeld is voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein en woongebied. De overige ruimte (12 ha) is bestemd voor landschap, ecologie en water, die de belangrijkste dragers van het gebied zijn.

Voorkeursrecht

Op 10 februari 2000 is door de gemeenteraad voor een groot aantal percelen binnen het plangebied waarop een bestemmingsverandering is voorzien in het vastgestelde Structuurplan Rijnfront, het voorkeursrecht op grond van artikel 2 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) gevestigd. Vervolgens is op 7 februari 2002 is het voorkeursrecht met één jaar verlengd. De vestiging van een voorkeursrecht geeft de gemeente meer mogelijkheden om in een vroeg stadium de benodigde gronden te verwerven en grondspeculatie tegen te gaan. Grondeigenaren dienen bij verkoop de gronden in eerste instantie aan de gemeente aan te bieden.

Om het voorkeursrecht definitief te kunnen vestigen, moet de volgende procedure doorlopen worden. Uiterlijk 3 februari 2003 moest een ontwerp-bestemmingsplan ter inzage zijn gelegd. Het voorkeursrecht kon vervolgens op 4 februari op grond van artikel 6 Wvg door het college van burgemeester en wethouders worden bestendigd. Uiterlijk vijf maanden nadat het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage is gelegd, moet het bestemmingsplan door de gemeenteraad worden vastgesteld en de gronden definitief worden aangewezen als gronden waarop de Wvg van toepassing is (op grond van artikel 2 Wvg).

Doel

Het doel van het bestemmingsplan is het bieden van een actueel juridisch-planologisch kader voor het plangebied voor de realisering van de beoogde ontwikkelingen en continuering van het voorkeursrecht.

1.2. Ligging en begrenzing plangebied

Het bestemmingsplangebied Rijnfront is het meest westelijke deel van de gemeente Oegstgeest en wordt globaal begrensd door de Oude Rijn in het westen, de A44 in het oosten en Rijnzichtweg/Rustenburgerpad in het noorden. Daarnaast bevindt zich nog een kleine enclave tussen de Oude Rijn en de Buiten Rijn, ten oosten begrensd door de invliegfunnel van het vliegveld Valkenburg, en ten westen door het bebouwd gebied van Rijsburg. In het noorden grenst het plangebied aan een bestaande woonwijk.

De andere, in ontwikkeling zijnde of nog te ontwikkelen gebieden, ten noorden van het bestemmingsplan, te weten de invliegfunnel voor vliegveld Valkenburg en het gebied bij de veiling, zijn niet opgenomen in het bestemmingsplan.

De veiling is niet opgenomen, omdat dit een ontwikkeling betreft die geheel los staat van de ontwikkelingen in het bestemmingsplangebied.

De invliegfunnel is niet opgenomen, omdat er nog te veel onzekerheid bestaat over de mogelijke ontwikkelingen in het gebied, vanwege de onduidelijke toekomst van het vliegveld Valkenburg.

De precieze begrenzing van het in dit bestemmingsplan opgenomen gebied is af te lezen op de bij dit bestemmingsplan behorende plankaart.

1.3. Vigerende bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan Rijnfront-Kamphuiserpolder (vastgesteld 12-07-1984, goedgekeurd 02-07-1985). Bovengenoemd bestemmingsplan komt, voor gronden die zijn gelegen binnen onderhavige bestemmingsplan, te vervallen bij vaststelling van onderhavige bestemmingsplan.

1.4. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het ruimtelijke en planologische beleidskader geschetst op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 3 geeft inzicht in de ruimtelijke en functionele aspecten van het plangebied. In hoofdstuk 4 komen de beoogde ontwikkelingen in het gebied aan de orde. Hoofdstuk 5 behandelt relevante milieuaspecten, zoals (milieu)hinder, bodemkwaliteit en waterhuishouding. In hoofdstuk 6 wordt de juridische planopzet uiteengezet. Hoofdstuk 7 beschrijft de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 8 komt de financiële uitvoerbaarheid aan de orde.

2. Beleidskader

2.1. Rijksbeleid

Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening 2000/2020, PKB deel 3 - kabinetsstandpunt (2002)

In de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening worden de uitgangspunten, beleidsdoelstellingen en maatregelen van het nationaal ruimtelijk beleid voor de periode 2000-2020 verwoord, met een doorkijk naar 2030.

Zeven criteria van ruimtelijke kwaliteit vormen het uitgangspunt bij beslissingen omtrent ruimtegebruik:

- ruimtelijke diversiteit;
- economische en maatschappelijke functionaliteit;
- culturele diversiteit;
- sociale rechtvaardigheid;
- duurzaamheid;
- aantrekkelijkheid;
- menselijke maat.

De gemeente Oegstgeest bevindt zich in één van de zogenaamde nationale stedelijke netwerken (de Deltametropool). Stedelijke netwerken moeten door samenwerking de ruimte efficiënt benutten, de ruimtelijke kwaliteit bevorderen en een hoogwaardig vestigingsklimaat bieden. De kwaliteiten van de Deltametropool moeten worden versterkt: een aantrekkelijk woon-, werk- en leefmilieu is hierin belangrijk.

In deel 3 van de Vijfde Nota wordt de grens van de bufferzone Den Haag-Leiden-Zoetermeer aangepast ten behoeve van verstedelijking op het huidige marinevliegkamp Valkenburg. Belang wordt gehecht aan een voortvarende uitvoering van concrete plannen voor 'stadsgewestelijke' vervoerssystemen als bijvoorbeeld de RijnGouweLijn. Van de vaststelling van rode en groene contouren wordt voorzien dat dat door het rijk gedelegeerd zal worden naar provincie en gemeente (in samenspraak).

Nationaal Milieubeleids Plan 4 (2001)

De in deze nota aangereikte beleidskeuzes en oplossingen zijn een leidraad voor de komende jaren: de nota (NMP4) is het begin van een nieuwe beleidscyclus en markeert de afsluiting van een periode van ongeveer 10 jaar. Voor een aanpak van de hardnekkige problemen zijn fundamentele maatregelen nodig. Het milieubeleid voor de komende jaren is gebaseerd op een aantal leidende beginselen:

- duurzame ontwikkeling (de dimensies milieu, economie en sociale kwaliteit worden in hun onderlinge balans beheerd);
- preventie (nadelige gevolgen van activiteiten moeten worden voorkomen);
- voorzorg (niet pas in actie komen tegen ernstige bedreigingen als het wetenschappelijk bewijs is geleverd);
- bestrijding aan de bron;
- de vervuiler betaalt;

- ALARA (As Low As Reasonably Achievable; de beste bescherming die in redelijkheid gevraagd kan worden).

In het NMP4 wordt niet specifiek op gebieden of regio's ingegaan.

*Tweede Structuurschema Verkeer en Vervoer (SVV-II), deel E
Regeringsbeslissing (1991)*

Ten tijde van het opstellen van dit bestemmingsplan is, bij gebrek aan vaststelling van het Nationale Verkeer- en Vervoersplan (NVVP), het Tweede Structuurschema Verkeer en Vervoer het vigerende beleid.

Het verkeers- en vervoersbeleid is gericht op het verzekeren van een goede bereikbaarheid. Gekozen wordt in het Tweede Structuurschema Verkeer en Vervoer voor een verkeer- en vervoerssysteem dat milieuproblemen niet afwentelt op toekomstige generaties. Dit betekent grenzen stellen aan de externe effecten van verkeer en vervoer (luchtverontreiniging, energieverbruik, geluidshinder, aantal verkeersslachtoffers, aantasting van de natuur, aantasting van de leefbaarheid in de steden en grenzen aan ruimtebeslag). Het verzekeren van een goede bereikbaarheid kan botsen met het streven naar een duurzame samenleving. Vaststaat daarom dat het verkeers- en vervoerssysteem het economische doel alleen mag ondersteunen onder de voorwaarde dat de gestelde grenzen voor de duurzame samenleving niet worden overschreden.

De strategie is de volgende:

- Aanpak bij de bron (voertuigen zo schoon, zuinig, veilig en stil mogelijk);
- Terugdringen en geleiden van mobiliteit (verminderen groei in aantal kilometers in zowel personen- als goederenvervoer);
- Verbeteren van alternatieven voor de auto (personenvervoer: aanzienlijke verbetering fiets, collectief vervoer en samen rijden. Goederenvervoer: versterking rail, binnenvaart en gecombineerd vervoer);
- Bieden van selectieve bereikbaarheid over de weg (maatwerk per corridor voor vrachtauto's, carpoolers en bussen);
- Versterken van het fundament (van het beleid; o.a. communicatie, handhaving, onderzoek).

Concreet genoemd wordt in het Tweede Structuurschema Verkeer en Vervoer de structuurverbetering A11 (verbinding A44-A4) (nieuwe autosnelweg-verbinding).

Structuurschema Groene Ruimte 2, deel 1 Ontwerp PKB (2002)

In het Structuurschema Groene Ruimte 2 staat hoe het kabinet het landelijk gebied wil behouden, herstellen en ontwikkelen. Daarbij wordt vooruitgekeken tot het jaar 2018. Het Structuurschema Groene Ruimte 2 is een uitwerking van het ruimtelijk beleid voor het landelijk gebied dat in grote lijnen beschreven staat in de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening. Daarnaast bevat het Structuurschema Groene Ruimte 2 een concretisering en ruimtelijke vertaling van enkele voor het landelijk gebied relevante rijksnota's, waaronder de Nota Natuur, Bos en Landschap in de 21^e eeuw.

De ambities voor het landelijk gebied op de lange termijn zijn:

- De belevings- en gebruikswaarde van het landelijk gebied te vergroten voor alle inwoners (aanleg en kwaliteitverbetering groen in en om de stad, ontwikkelingsgerichte landschapsstrategie, toename recreatieve aantrekkelijkheid);
- Water meer dan nu het geval is als ordenend principe te hanteren (meer ruimte voor water, kansen voor functiecombinaties);
- Kwaliteit centraal stellen bij de landbouw: naar een duurzaam perspectief (kwaliteit van voedsel, productieproces en omgeving);
- Natuur: investeren in kwaliteit (voltooing Ecologische Hoofdstructuur, verbeteren ruimtelijke samenhang, duurzaam waterbeheer);
- Integrale aanpak gebieden: gebiedsgericht maatwerk (onder andere Nationale en provinciale landschappen, regionale parken, ontwikkelingsprogramma's);
- Versterking van de uitvoering (slagvaardiger uitvoeringsinstrumenten en -regelingen, bestuurlijke samenwerking);
- Beheer van het landelijk gebied via groene diensten (natuur, water, landschap).

In grote delen van de Randstad wordt een veel te lage beschikbare capaciteit aan recreatieve opvangcapaciteit per persoon geconstateerd (tekort aan groen om de stad). Uitgangspunt van de ontwikkelingsgerichte landschapsstrategie is dat nieuwe ontwikkelingen met direct of indirect ruimtebeslag in het landelijk gebied zodanig moeten worden ingepast in het landschap dat de ruimtelijke kwaliteit hierdoor wordt bevorderd.

Vierde Nota Waterhuishouding, Regeringsbeslissing (1998)

Het beleid van de Vierde Nota Waterhuishouding (NW4) beslaat de periode 1998-2006 met hier en daar een doorkijk naar latere jaren. Hoofddoelstelling van de Vierde Nota Waterhuishouding is het hebben en houden van een veilig en bewoonbaar land en het instandhouden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd. De Vierde Nota zet de in de Derde Nota ingezette strategie van het Integraal Waterbeheer door. De Vierde Nota Waterhuishouding pleit voor meer samenhang tussen het beleid voor water, ruimtelijke ordening en milieu, gericht op de verschillende belangen zoals veiligheid, landbouw, natuur, drinkwatervoorziening, transport, recreatie en visserij, daarbij ruimte scheppend voor gebiedsgericht maatwerk: een combinatie van een geïntegreerde generieke aanpak voor de landelijke gemeenschappelijke doelen en een specifieke regionale uitwerking, rekening houdend met de lokale omstandigheden en mogelijkheden.

In de Vierde Nota Waterhuishouding wordt ingegaan op watersystemen, thema's en de bestuurlijke organisatie en het instrumentarium. Bij zowel de thema's 'water in de stad' als 'regionale wateren' wordt het voornemen uitgesproken om waterbeleid door te vertalen naar bestemmingsplannen en streek-, bestemmings- en waterhuishoudingsplannen op elkaar af te stemmen.

Nota natuur, bos en landschap in de 21e eeuw (2000)

In deze Nota Natuur voor Mensen, Mensen voor Natuur kiest het kabinet voor een verbreding van het natuurbeleid, om beter recht te doen aan de

betekenis van natuur voor de samenleving. Het kabinet wil het huidige beleid versterken en vernieuwen. Drie motieven spelen hierbij een rol:

- we willen een mooi land om te wonen en te werken (beleefbaarheid);
- we willen een goede bescherming van planten, dieren en karakteristieke gebieden (diversiteit);
- we willen een duurzaam gebruik van essentiële voorraden als water, ruimte en biodiversiteit (bruikbaarheid).

Op grond hiervan wordt door het kabinet de volgende hoofddoelstelling voor het natuurbeleid gehanteerd: “behoud, herstel, ontwikkeling en duurzaam gebruik van natuur en landschap, als essentiële bijdrage aan een leefbare en duurzame samenleving”. De inhoudelijke ambities van het natuurbeleid zijn in vijf onderling samenhangende perspectieven uitgewerkt:

- Nederland Internationaal-Natuurlijk: het versterken van de inzet voor (en aansluiting bij) het internationale natuurbeleid;
- Nederland Groot(s)-Natuurlijk: het versterken en verder tot stand brengen van de Ecologische Hoofdstructuur;
- Nederland Nat-Natuurlijk: het benutten van kansen in Nederland voor karakteristieke natte natuur;
- Nederland Landelijk-Natuurlijk: het versterken van de kwaliteit en identiteit van het landelijk gebied door inschakeling van boeren en het beter benutten van biologische diversiteit binnen de productiesystemen;
- Nederland Stedelijk-Natuurlijk: het realiseren van voldoende natuur in en om de stad.

De ambities die in de perspectieven zijn verwoord, dienen op effectieve en doelmatige wijze gerealiseerd te worden. Dit stelt eisen aan de uitvoering van het beleid. Het kabinet wil de uitvoering van het natuurbeleid versterken.

Verbetering of vernieuwing is met name bij de volgende punten aan de orde:

- Samen werken aan de natuur: versterken van doelgerichte samenwerking op basis van heldere doelen en goede afspraken;
- Goede integratie van natuur in andere beleidsvelden: versterken van de samenhang met en doorwerking in andere beleidsvelden (onder meer in het beleid voor milieu, water en ruimte);
- Stroomlijnen, verbreden en intensiveren van de eigen instrumenten;
- Goede monitoring en evaluatie.

Voor de Leidse Regio speelt met name de ontwikkeling van de Randstadgroenstructuur: realiseren van een groene binnenring van de Randstad, met name gericht op vergroting van de recreatieve ruimte nabij grote steden.

Nota Belvedere – beleidsnota over de relatie cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting (1999)

De Nota Belvedere geeft een visie op de wijze waarop met de cultuurhistorische kwaliteiten van het fysieke leefmilieu in de toekomstige ruimtelijke inrichting van Nederland kan worden omgegaan, en geeft aan welke maatregelen daartoe moeten worden getroffen. Het geeft een aanvulling op het bestaande sectorale beleid. De nota vormt een bouwsteen voor de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening.

In de Belvedere-nota wordt een aanzet gegeven voor een beleidssystematiek, uitgaande van gradaties in cultuurhistorische waarden en gradaties in ruimtelijke dynamiek. Als instrument en methode voor cultuurhistorische waardering wordt de Belvedere-kaart gepresenteerd, de Cultuurhistorische Waardenkaart van Nederland, ingevuld vanuit de drie invalshoeken archeologisch, historisch-(steden)bouwkundig en historisch-landschappelijk. De kaart onderscheidt gebieden met sectorale cultuurhistorische waarden en de Belvedere-gebieden met gecombineerde cultuurhistorische waarden. De kaart vormt de basis voor het gebiedsgerichte beleid.

De centrale doelstelling van het beleid luidt: “de cultuurhistorische identiteit wordt sterker richtinggevend voor de inrichting van de ruimte, en het rijksbeleid zal daarvoor goede voorwaarden scheppen”. Dit hoofddoel is vertaald in de volgende (relevante) doelen:

- het erkennen en herkenbaar houden van cultuurhistorische identiteit in zowel het stedelijke als landelijke gebied, als kwaliteit en uitgangspunt voor verdere ontwikkelingen;
- het versterken en benutten van de cultuurhistorische identiteit en de daarvoor bepalende kwaliteiten van de cultuurhistorisch meest waardevolle gebieden van Nederland, de zogenaamde Belvedere-gebieden.

Leiden wordt op de Cultuurhistorische Waardenkaart aangemerkt als in cultuurhistorisch opzicht belangrijke stad.

Het gebied tussen Den Haag – Katwijk – Leiden wordt op de Cultuurhistorische Waardenkaart aangemerkt als gebied met een hoge gecombineerde cultuurhistorische waarde: het Belvedere-gebied Den Haag – Wassenaar. Het duin- en strandwallenlandschap tussen Den Haag en Wassenaar toont nog de volledige doorsnede van het oorspronkelijke strandwallenlandschap en is rijk aan landgoederen. De verschillen in occupatie en het contrast tussen de besloten strandwallen en het oostelijker gelegen open veengebied en de noordelijk gelegen open polders (Valkenburg) zijn markant. In het noorden van het gebied komen de oeverafzettingen van de Oude Rijn voor. Daar lag het castellum Valkenburg dat onderdeel vormde van de infrastructuur van de Romeinse Limes. Bij de inventarisatie van beleidskansen worden de volgende relevante zaken genoemd:

- in ontwikkelingsplannen voor landgoederen natuur- en cultuurhistorische waarden als uitgangspunt nemen;
- streven naar een goede balans tussen natuurontwikkeling (in de duinen) en behoud en herstel van cultuurhistorische waarden en patronen.

De situering van het bestemmingsplangebied in de dichte nabijheid van de diverse bovengenoemde Belvedere gebieden maakt het zeer wenselijk in het gebied rekening te houden met bestaande cultuurhistorische structuren en deze waar mogelijk te versterken.

2.2. Provinciaal en regionaal beleid

Streekplan Zuid-Holland West – integrale herziening (2003)

Het streekplan Zuid-Holland West is de samenhangende visie van de provincie Zuid-Holland op de ruimtelijke ontwikkeling van Zuid-Holland West in de periode tot 2015.

Voor deelgebieden in het streekplan zijn de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid nader beschreven. De stedelijke as Leiden-Katwijk is zo'n deelgebied. De stedelijke as Leiden-Katwijk wordt gevormd door het sterk verstedelijkte gebied langs de Oude Rijnmond en omvat de kernen van Katwijk, Rijnsburg, Valkenburg, Leiden, Oegstgeest, Leiderdorp, Voorschoten en Zoeterwoude-Rijndijk. Behoud van de kenmerkende ruimtelijke structuur met het stedelijk weefsel, vier omringende landschappen (duinen met landgoederen, veenweidegebied, plassen en bollenteeltgebieden) en de Oude Rijn als structuurbepalend element geldt als uitgangspunt voor verdere stedelijke ontwikkelingen. Daarbij vormt het gebied aan weerszijde van de Oude Rijn een landschappelijk-recreatieve verbindingszone. Bij verstedelijking staat zuinig ruimtegebruik voorop, gestoeld op een nieuwe hoogwaardige OV-verbinding. De stedelijke as Leiden-Katwijk is als studiezaak opgenomen in het streekplan in relatie tot het transformatiegebied Valkenburg.

De provincie wil menging van woon- en werkfuncties in stedelijk gebied bevorderen. De locatie Rijnfront is geschikt als uitbreiding van het biosciencepark ten behoeve van hoogwaardige bedrijvigheid die gerelateerd is aan de universiteit. Een verdere uitbouw van deze activiteiten vormt een van de speerpunten van het regionaal economisch beleid. In het noordelijk deel van Rijnfront is ruimte voorzien voor reguliere bedrijvigheid. Voor de ruimtebehoefte op de langere termijn is ontwikkeling van de locatie Valkenburg van belang. Naast woningbouw is hier ook ruimte voor bedrijfsvestiging uit de Leidse Regio en Duin- en Bollenstreek.

Met de realisering van de RijnGouwelijn bieden de knopen Leiden-West en Oost goede mogelijkheden voor kantoorontwikkeling. De ontwikkeling zal in regionaal verband moeten worden afgestemd. De knoop Leiden-West kan zich ontwikkelen tot bovenregionale knoop met de nadruk op bioscience-gerelateerde kenniscentra en zakelijke diensten en transfer.

De transformatie van het gebied van vliegveld Valkenburg moet passen in een duurzame ontwikkeling van de stedelijke as Leiden-Katwijk. Daartoe is het van belang dat een gezamenlijke visie wordt ontwikkeld, waarin de samenhang tussen de volgende regionale, grootschalige ontwikkelingen wordt aangegeven:

- de ontwikkeling van stedelijke groenstructuren en wiggen;
- de aanleg van de RijnGouwelijn en het benutten van de potenties van de haltes voor knoopontwikkeling met bijzondere aandacht voor Leiden-West, Leiden-Centraal en Leiden-Oost;
- de verbetering van de oost-westverbinding tussen de A4 en A44 ter hoogte van Leiden, hetzij over de N206, hetzij door de aanleg van A11/N11-west;

- de revitalisering van bestaande en aanleg van nieuwe bedrijventerreinen, daarbij aandacht voor de goederenvervoermogelijkheden over de Oude Rijn;
- de herstructureringsopgaven in Leiden en Katwijk en de bebouwing van het vliegveld;
- versterking van het duurzame glastuinbouwgebied bij Rijnsburg;
- versterking van het functioneren van de Oude Rijn-zone als ruimtelijke drager.

De provincie Zuid-Holland en de Samenwerkingsorganen Leidse Regio en Duin- en Bollenstreek hebben afgesproken deze studie uit te voeren.

Stuurgroep Knoop Leiden West

In de tweede helft van 2002 heeft de Stuurgroep Knoop Leiden West de ontwikkelingsmogelijkheden van de regionale knoop Leiden West en het gebied langs de Oude Rijn tussen Leiden en Katwijk onderzocht. De Stuurgroep, waarin de gemeenten Leiden, Oegstgeest, Rijnsburg, Voorhout en Valkenburg, de Universiteit van Leiden en de provincie Zuid-Holland vertegenwoordigd waren, heeft een gedragen inrichtingsplan opgesteld, waarvan de hoofdlijnen in het streekplan vertaald zullen worden. Er wordt momenteel gewerkt aan een Masterplan voor de Knoop Leiden West die een verdere onderbouwing zal vormen voor het nieuwe streekplan.

Streekplan Zuid-Holland West (1997)

In het streekplan worden de hoofdlijnen van de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied beschreven: het regionaal ruimtelijk beleid. De planperiode loopt tot 1 januari 2005 met een globale doorkijk voor de periode tot 2015. De gewenste ruimtelijke hoofdstructuur vormt de basis van deze ruimtelijke beleidsstrategie. Essentiële onderdelen hieruit zijn de structurerende elementen. De structurerende elementen moeten de door de provincie gewenste ruimtelijke hoofdstructuur waarborgen. Belangrijke onderdelen hierbij zijn de uit de gewenste regionale ontwikkeling voortvloeiende kernpunten. Kernpunten zijn meer concrete ruimtelijke voorstellen en vormen een schakel tussen de structurerende elementen en de concrete uitvoeringspraktijk.

Het ruimtelijk beleid kiest, voortbouwend op het streekplan uit 1987, voor bundeling van verstedelijking in de stadsgewesten en steden en voor het tegengaan van stedelijke en daarvan afgeleide ontwikkelingen in het Groene Hart. Het beleid kenmerkt zich door het optimaal benutten van allerlei stedelijke functies en structuren binnen het stedelijk gebied van de stadsgewesten. En ook door de tussenliggende landelijke gebieden te vrijwaren van overloop uit het stedelijke gebied. In de landelijke gebieden wordt prioriteit toegekend aan gebiedsgebonden functies en karakteristieke ruimtelijke kwaliteiten.

De Leidse agglomeratie en de Oude Rijnmond is een aaneengesloten compact stedelijk gebied. Leiden vormt hierbinnen het centrum van de agglomeratie en vervult een regionale functie. Op kaart B6 (verstedelijkingsstrategie) is te zien dat het gebied Rijnfront onderdeel is van de zone 'concentratie van verstedelijking' rond Leiden. Structurerend element S2 in het streekplan is 'concentratie van de bevolking en stedelijke functies in de Haagse en Leidse stadsregio's'.

Een belangrijke te ontwikkelen bedrijfslocatie in de Leidse regio is, in het verlengde van de zone Leiden-Centraal/Plesmanlaan over de A44, de locatie Rijnfront. De locatie is geschikt als uitbreiding van het biosciencepark, voor hoogwaardige bedrijvigheid gerelateerd aan de universiteit e.d. Een verdere uitbouw van deze activiteiten vormt één van de speerpunten van het regionaal economisch beleid. Een integrale structuurstudie voor de zone tussen de A44 en de Oude Rijn is hierbij gewenst.

Voor het stedelijk gebied van de Leidse agglomeratie is het van belang dat de kwaliteit van het nabije landelijk gebied wordt gehandhaafd en waar nodig versterkt. Hierop aansluitend zal aandacht moeten worden besteed aan de recreatieve verbindingen tussen de Leidse agglomeratie en de omgeving.

In de corridor Noordwijk/Katwijk – Leiden – Alphen/Gouda dient de openbaarvervoer kwaliteit te worden versterkt. In deze corridor kan een hoogwaardig openbaar vervoerssysteem (sneltram) worden geïntroduceerd.

Bij de reservering van de locatie Valkenburg ten behoeve van de verstedelijking valt op dat de locatie is gelegen in beschermd landelijk gebied. De uitgangspunten op basis van bodem en landschap zijn dan ook essentieel.

Onderstaand de relevante kernpunten uit het streekplan:

- De Leidse agglomeratie (waaronder Oegstgeest) voert een *wervend volkshuisvestingbeleid*;
- In de Leidse regio wordt een *gedifferentieerd aanbod van bedrijventerreinen* ontwikkeld, afgestemd op de markt en waarbij zowel hoog- als laaggeschoolden op de arbeidsmarkt worden bediend;
- Versterking van de *Oude Rijn als structuurbepalend landschappelijk element* en als *recreatieve verbindingzone*;
- Versterken van de *openbaarvervoer kwaliteit* in de corridor Noordwijk / Katwijk – Leiden – Alphen / Gouda en het ruimtelijk vrijwaren van de in studie zijnde sneltramtracés.

Nota Koersbepaling integrale herziening Streekplan Zuid-Holland West (2001)

Deze nota was de eerste stap in het proces van de herziening van het Streekplan West, waarmee de provincie ook inhaakte op de besluitvorming rond de Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening van het Rijk. Voor de regio's in Zuid-Holland West wil de provincie zoveel mogelijk aansluiten bij regionale trajecten als het Regionaal Structuurplan Haaglanden en het Afsprakenkader voor de Leidse Regio en de Duin- en Bollenstreek. De vaststelling van het nieuwe streekplan West heeft plaatsgevonden op 19 februari 2003.

Nieuwe accenten in het beleid zijn nodig. De belangrijkste zijn:

- meer aandacht voor de Europese sociaal-economische positie van de Randstad;
 - daar is een grotere functionele samenhang tussen de grote steden (de netwerkstad) voor noodzakelijk;
 - bijzondere aandacht moet uitgaan naar het selectief verbeteren van de bereikbaarheid;

- versterking van de regionale kwaliteit door het uitbouwen en versterken van een stevig groenblauw raamwerk met behoud van cultuurhistorische structuren en aandacht voor de rol van water hierin;
- verbeteren van de woon- en werkomgeving door transformatie en herstructurering van het bestaand stedelijk gebied met meer oog voor differentiatie en efficiënt ruimtegebruik.

Met een nieuw streekplan Zuid-Holland West legt de provincie een actuele basis voor die (veranderings)processen. Ook moet het streekplan stevige aanzetten bevatten om tot ruimtelijke kwaliteitsverbetering in het gebied te komen.

Om de ambities te realiseren is het eerst nodig de bestaande groenblauwe kwaliteiten goed vast te leggen en verder te ontwikkelen. De op dit groenblauwe raamwerk gelegen fysieke netwerken (infrastructurele verbindingen en bestaande stedelijke structuren) leggen verbanden en scheppen daarmee samenhang en synergie binnen de Zuidvleugel. Uit confrontatie van de bestaande situatie van de twee lagen met de gewenste, geambieerde situatie volgt een drietal punten waarop kwaliteitsverbetering van de Zuidvleugel zich moet richten:

- de concurrentiepositie op het vlak van wonen en werken van de Zuidvleugel ten opzichte van omliggende regio's: het migratieverlies moet worden omgezet naar een migratiesaldo van nul;
- de woon- en werkfuncties dienen primair binnen de bestaande steden te worden gerealiseerd;
- het multifunctionele karakter van het landelijk gebied moet beter worden geprofileerd.

De Nota gaat niet in op zaken die in het huidige streekplan ongewijzigd kunnen blijven, maar gaat in op een aantal ruimtelijke beleidsvraagstukken. Hieronder wordt ingegaan op relevante zaken voor Rijnfront.

De grote groene recreatieve gebieden rond Leiden worden gerekend tot het 'stedelijk en lokaal groenblauwe netwerk'. Provinciale inzet is hier het verbeteren van de ecologische, recreatieve en waterverbindingen tussen het stedelijke en het landelijke gebied.

De realisering van het Zuidvleugelnets (regionaal openbaar vervoerssysteem) heeft de hoogste prioriteit. RandstadRail (inclusief de RijnGouweLijn) is een geschikte drager voor nieuwe verstedelijking vanuit het oogpunt van concentratie van activiteiten in of nabij stedelijke knooppunten (flankering mobiliteitsbeleid door ruimtelijke ordening). In samenhang met de ontwikkeling van de bouwlocatie Valkenburg zal de N206 (Katwijk –Leiden) moeten worden verbreed.

Provinciale inzet bij het infrastructuurele netwerk is:

- het versterken van de bereikbaarheid en de leefbaarheid in het streekplangebied; opvang toename van de mobiliteit door beperking groei van de automobiliteit, het bevorderen van het openbaar vervoergebruik en het aanbieden van een op maat gesneden (multimodale) infrastructuur;

- het sturen van ruimtelijke ontwikkelingen als belangrijk flankerend mobiliteitsinstrument; het toekomstig infranetwerk legt de basis voor de nieuwe ruimtelijk-economische ontwikkelingen (conditionele planning);

Rond Leiden en omgeving doen zich al op korte termijn problemen voor op woningbouwgebied. De verwachting van de provincie is dat met het beschikbaar komen van de nieuwe uitleglocatie op het vliegveld Valkenburg en het benutten van de mogelijkheden binnen de contouren van de Duin- en Bollenstreek, zich hier tot 2015 geen tekorten voor hoeven te doen.

Door selectiviteit en specialisering kunnen bijzondere vestigingsmilieus (bedrijvigheid) worden gecreëerd. Een voorbeeld is het lifescience-cluster in Leiden. Aan de oost- en westzijde van Leiden komen verscheidene nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden voor zakelijke dienstverlening in beeld; onder andere het knooppunt A4/N11 RijnGouweLijn/Grote Polder en het knooppunt A44/RijnGouweLijn en de locatie Valkenburg. Voor de Leidse Regio is er van uitgegaan dat bij potentiële knooppunten bij de A4-RijnGouweLijn¹ en A44-RijnGouweLijn (transferiumlocatie) nieuwe ruimte voor kantoren kan worden gereserveerd. Rekening moet worden gehouden met een verdere 'verkantorisering' van de provinciale economie. Dit onder andere als gevolg van de trend de eigenlijke productie buiten het bedrijf te plaatsen en zich te gaan richten op ontwerp, kennis, marketing en service. Wat de invloed van ICT en bijvoorbeeld telewerken op de ruimtevrage zou kunnen zijn, is onderwerp van studie. Provinciale inzet ten aanzien van bedrijvigheid is onder andere:

- het inzetten op de kwalitatieve aspecten van bedrijventerrein, (her)ontwikkeling door intensiever ruimtegebruik, segmentering, selectief uitgiftebeleid en duurzame ontwikkeling; alleen nieuwe bedrijventerreinen toestaan als de regio zichtbaar werk maakt van de herstructurering van bestaande terreinen;
- het zo goed mogelijk benutten van de (potentiële) knooppunten; nader onderzoek starten naar de mogelijkheid om meer kwaliteit te genereren op (potentiële) knooppunten en de wijze waarop bepaalde werkfuncties (kantoren, bedrijventerreinen, voorzieningen) hieraan kunnen bijdragen;
- het opvangen van kantoren in centrumstedelijk gebied of op (multimodale) knooppunten;
- de vestiging van bovenlokale leisurevoorzieningen aan de hand van een regionale visie op deze voorzieningen; geen vestiging van bezoekers- of ruimte-intensieve leisurevoorzieningen buiten de centra van dorpen en steden. Uitzonderingen slechts als dergelijke voorzieningen daar aantoonbaar niet inpasbaar zijn, dan lokaliseren bij knooppunten.

'Tussen Groene Hart en Noordzee' – Strategische inrichtingsvisie Leiden-Katwijk-Noordwijk (LKN) (2002)

Deze visie is ontwikkeld door de provincie Zuid-Holland. Het is een integrale regionale inrichtingsvisie op basis van bestaande studies en onderzoeken. Eén van de doelen is onder andere aanbevelingen te doen voor de streekplanherziening Zuid-Holland West.

¹ Op dit moment is nog niet duidelijk hoe het westelijk tracé van de RijnGouweLijn precies zal lopen. Er wordt in dit kader een MER uitgevoerd. Het definitieve tracé zal niet in het streekplan worden aangegeven, maar wordt via een partiële herziening van het streekplan vastgesteld.

Het studiegebied omvat het gebied tussen de A4 en de kust, tussen Wassenaar en de lijn Noordwijk-Voorhout-Sassenheim. Gezien de complexe problematiek wordt aanbevolen de knoop Leiden-West als uit te werken gebied in de streekplanherziening op te nemen. “Cruciaal is hierbij de combinatie van de te kiezen oplossingen en het benodigde ruimtebeslag ter plaatse van de knoop Leiden-West. Het verdubbelen van de N206, de ontsluiting daarvan op de A44, de aansluiting van een A11/N11-west op de A44/N206, de aanleg van de RijnGouweLijn, met de daar doorheen slingerende Bosgordel, vergt studie om alle verbindingen kwalitatief op elkaar af te stemmen”. Ook voor de nieuwe bouwlocatie Valkenburg wordt de aanbeveling gedaan het een nader uit te werken gebied te maken in samenhang met de knoop Leiden-West. Daarbij kent de bouwlocatie (hoog)stedelijke componenten in relatie met de infrastructuur en de knoop Leiden-West (en kent de locatie dorps- of landelijke elementen waar het de relatie met het landschap betreft).

Een andere aanbeveling betreft om voor de ontwikkelingen rond Marinevliegkamp Valkenburg samen met de knoop Leiden-West om de bestemmingsplannen in samenhang op te stellen. Voor de provincie wordt een regierol gezien en bij dit intergemeentelijke samenwerkingsverband dienen dan de gemeenten Katwijk, Valkenburg, Wassenaar, Oegstgeest en Leiden betrokken te worden.

Ontwerp Regionaal Verkeers- en Vervoersplan Leidse Regio en Duin- en Bollenstreek – De regio's verbonden (2002)

De Leidse Regio en de Duin- en Bollenstreek hebben in samenwerking met de provincie Zuid-Holland een Regionaal Verkeers- en Vervoersplan (RVVP) voor de beide regio's laten opstellen. Het Regionaal Verkeers- en Vervoersplan bestaat uit een degelijk onderbouwd, concreet en samenhangend programma van afspraken voor het thema verkeer en vervoer voor de periode tot 2010, met een doorkijk naar de periode daarna (tot 2020). Bij het opstellen van het Regionaal Verkeers- en Vervoersplan zijn alle gemeenten in de beide regio's en een groot aantal andere belanghebbenden betrokken geweest.

De samenwerkende regio's hebben voor het verkeer en vervoer binnen de samenleving de volgende ambitie: “een goed woon- en leefklimaat voor bewoners en een goed vestigingsklimaat voor bedrijven. Er is een natuurlijke samenhang tussen de ruimtelijke functies en de vervoersnetwerken. Alle locaties zijn gezien de aard en omvang van de functies bereikbaar, waarbij de directe omgeving leefbaar blijft. Gebruikers hebben keuzevrijheid in vervoer. Echter, op drukke relaties zijn duurzame vervoerwijzen (collectief, lopen, fietsen) helder en logisch in gebruik, en, afhankelijk van plaats en tijdstip, financieel aantrekkelijk”.

Belangrijk hierbij is het vraagstuk van het verkrijgen van een goed verkeers- en vervoerssysteem waarmee met name de economische activiteiten van de bevolking zeker gesteld worden en het milieu zo weinig mogelijk belast wordt. Voor verschillende specifieke situaties moeten de juiste, meest kansrijke modaliteiten worden geboden. De hiervoor te volgen strategie is onderverdeeld naar vier aandachtsvelden: mobiliteit en ruimte, bereikbaarheid, leefbaarheid en bestuur, organisatie en financiën.

Mobiliteit en ruimte:

De basis wordt gevormd door een ruimtelijke structuur gericht op duurzame mobiliteit. Beperk de verplaatsingsafstanden en stimuleer alternatief vervoer:

- Situeer gebruikersintensieve functies en gebieden op de juiste plaats (breng de functies zo dicht mogelijk bij de gebruiker, breng de vervoersvraag bij het gewenste aanbod, bundel stromen): locatiebeleid.

Bereikbaarheid:

- Verminder het aantal autoverplaatsingen en de afgelegde afstand per auto:
 - Zorg voor een goed fietsnetwerk, gericht op de kortere afstanden op (inter)lokale verbindingen;
 - Zorg voor een goed openbaar vervoernetwerk, gericht op de (middel)lange afstanden op (inter)regionale en nationale relaties, en benut deze optimaal;
 - Intensiveer het vervoermanagement en breng dit daadwerkelijk tot uitvoering;
 - Beprijs in geval van schaarste (parkeren en autorijden);
 - Zorg dat het wegvervoer efficiënt wordt benut.
- Vervolgens wordt de auto-infrastructuur aangepast waar noodzakelijk:
 - Benut de hoofdwegenstructuur optimaal;
 - Bouw de auto-infrastructuur uit waar dan nog noodzakelijk.

Leefbaarheid:

- Een juiste invulling van de voorgaande aandachtsvelden levert reeds veel winst op voor de leefbaarheid van de woon- en leefomgeving. Negatieve effecten van het verkeer worden sterk verminderd:
 - Verbeter de verkeersveiligheid;
 - Beperk de negatieve gevolgen voor mens, plant en dier.

Bestuur, organisatie en financiën:

- Om de strategie tot uitvoering te brengen is een organisatie nodig:
 - Richt een regionale organisatie op met een integrale financiering;
 - Communiceer de strategie en het nut hiervan naar de gebruiker;
 - Stel de strategie bij als dit nodig is: monitor en evalueer.

Per kernthema worden maatregelen weergegeven. De volgende zijn daarbij relevant voor Rijnfront:

- Realisatie van lightrailproject RijnGouweLijn als hoogwaardig openbaar vervoer en als structurerend element voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen tussen Gouda en Katwijk / Noordwijk;
- Benuttingsmaatregelen N206 Katwijk – A4;
- Onderzoek naar mogelijkheden voor structurele capaciteitsuitbreiding verbinding A4-A44;
- Studie naar verdubbeling N206 Katwijk – Leiden;
- Studie naar mogelijke verbinding N206 – N205;
- Afmaken van het fietsnetwerk zowel interlokaal als binnen het stedelijk gebied;
- Haalbaarheidsstudie fietssnelweg Leiden – Den Haag;
- Fietsbereikbaarheidsplan RijnGouweLijn-haltes

De Leidse Regio: Sleutel tot Succes – Ruimtelijk-economisch beleidsplan voor de Leidse Regio (2001)

Het Samenwerkingsorgaan Leidse Regio wil de ruimtelijke en sociaal-economische ontwikkeling van haar gebied versterken. Daartoe is een samenhangend ruimtelijk-economisch beleid nodig. Hiervoor is dit beleidsplan opgesteld. In het Samenwerkingsorgaan Leidse Regio nemen de volgende gemeenten deel: Alkemade, Leiden, Leiderdorp, Oegstgeest, Voorschoten en Zoeterwoude.

Het doel van het ruimtelijk-economisch beleidsplan is: het ontwikkelen en uitdragen van een gezamenlijk gedragen beeld van de kansen en bedreigingen voor de regio en ontwikkeling van de economische activiteiten in de Leidse regio op de korte, middellange en vooral langere termijn.

De Leidse Regio heeft de ambitie haar positie als bruggenhoofd tussen de noord- en zuidvleugel uit te bouwen. Een schaalsprong is nodig; toenemende onderlinge relaties maken samenwerking in breder regionaal verband noodzakelijk (samenwerking met Duin- en Bollenstreek).

Het doel van het ruimtelijk-economisch beleid van de Leidse Regio is het gericht stimuleren van hoogwaardige en kennisintensieve economische activiteiten in een aantrekkelijke regio met selectiviteit in behoud en uitbouw van de werkgelegenheid:

- bevorderen bestaande en aantrekken nieuwe (internationale) bedrijvigheid in bio- en lifesciences;
- stimuleren en combineren van bestaande en nieuwe toeristisch-recreatieve activiteiten in stad en landschap, voor zowel inwoners als bezoekers;
- samenwerken in ontwikkelen, herstructureren en segmenteren terreinen ten behoeve van behoud en doorgroei gewenste bedrijvigheid;
- aantrekken van (inter)nationale kantoren met een kennisintensieve dienstverlening.

Randvoorwaarden die daarbij geformuleerd zijn:

- ontwikkelen van een aantrekkelijk woonklimaat voor hoogopgeleide kenniswerkers;
- werken aan een goede bereikbaarheid van stedelijk gebied en randlocaties.

Beleidsvisie Wonen Leidse Regio (2002)

De beleidsvisie is een product van de samenwerkende gemeenten in de Leidse Regio, verenigd in het Samenwerkingsorgaan Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting Leidse Regio (SROVLR). Deze visie heeft een doorlooptijd tot 2010.

De uitgevoerde woningmarktanalyse wijst op dit moment op een 'kwalitatieve scheefgroei': er is een vraag naar andere woningtypes dan de regionale woningvoorraad biedt (de kwaliteit van de bestaande voorraad houdt geen gelijke tred met de gevraagde kwaliteit als gevolg van de verwachte economische groei).

Landschapsbeleidsplan Leidse Regio (2002) – oplegnotitie en samenvatting

De oplegnotitie is bedoeld om als uiteindelijke basis te dienen voor besluitvorming. Als basis voor de oplegnotitie dient het Landschapsbeleidsplan Leidse Regio. Het landschapsbeleidsplan geeft een visie op het gewenste behoud en de gewenste ontwikkeling van het landschap, mede in relatie tot de stedelijke ontwikkeling op de korte, middellange en lange termijn (2030).

In de visie van het Landschapsbeleidsplan worden de waardevolle landschappen in dit deel van de Randstad visueel-ruimtelijk en planologisch beschermd door deze als parels in te lijsten. Van belang is de basisgedachte die daaraan ten grondslag ligt, namelijk dat een ongerichte doorgroei van het stedelijk gebied in die waardevolle landschappen alleen voorkomen kan worden door de randen van die landschappen ('lijsten') planologisch veilig te stellen. Op grond van het principe van het inlijsten van het landschap kunnen voor het buitengebied van de Leidse Regio drie typen gebieden worden onderscheiden:

- de parels of landschapsmonumenten, waar integraal behoud van de bestaande landschappelijke kwaliteit wordt nagestreefd;
- de lijsten, waar extra wordt geïnvesteerd in een duurzame, groene inrichting, mede om de parels te vrijwaren van ongewenste, sluipende verstedelijking;
- de ontwikkelingsgebieden, waar gestreefd wordt naar landschapsvernieuwing en waar binnen zekere landschappelijke randvoorwaarden ruimte is voor nieuwe ontwikkelingen, zoals verstedelijking of versterking van de landbouw.

De stadsrand van Leiden wordt gezien als een zogenaamde 'Stadsrandlijst' en de oever van de Oude Rijn als een 'oeverwallijst'. Vliegveld Valkenburg is een ontwikkelingsgebied. Een ecologische meerwaarde kan worden gerealiseerd door een bosverbinding te maken tussen de landgoedbossen ten noorden en zuiden van Leiden, vanaf Warmond via Oegstgeest naar Wassenaar. Eén van de geformuleerde projecten is 'De Oude Rijn in Beeld', om de herkenbaarheid van dit landschappelijk belangrijke element te versterken.

Positiedocument Natuur en Landschap (2001)

Dit positiedocument is geschreven in het kader van de intensivering van de samenwerking tussen de Leidse Regio en de Duin- en Bollenstreek. Aan bodem, water, morfologie, hydrologie en natuur en landschap wordt in de ruimtelijke ordening een toenemend belang toegekend. Zij vormen samen de ondergrond die de natuurlijke omstandigheden weergeeft waarin ruimtelijke veranderingen een rol spelen. Deze laag vormt samen met de laag van de netwerken (infrastructuur) en laag van occupatiepatronen de basis voor ruimtelijke ontwikkelingsprocessen.

In de Leidse regio verbinden drie oost-westverbindingen de duinen met het Groene Hart, waaronder de Oude Rijnzone met oeverwalbos op de plankaart "groenblauwe structuur". Een noord-zuidverbinding verbindt de landgoederen met de strandwallen. De strandwallen en oeverwallen zijn ontwikkelingszones voor droge natuur.

Bij toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de cultuurhistorisch waardevolle zaken als lintbebouwing langs de Oude Rijn en de oeverwallen van de Oude Rijn met bebouwingsresten. Water is een belangrijk orderingsprincipe, het is mede sturend.

Om de groenblauwe ambities te realiseren is zowel ontwikkeling van de groenblauwe kernkwaliteiten (landschap, natuur, water, recreatie en cultuurhistorie) als beheer van landschap/water nodig. In een zogenaamde strategiekaart wordt voor de groenblauwe onderlaag de kernthema's weergegeven. Voor Rijnfront zijn van belang:

- Dooradering stedelijk gebied: aaneenschakeling landgoederen van Huys te Warmont via Endegeest naar Wassenaar (kernkwaliteiten: natuur, cultuurhistorie en recreatie);
- Zuidelijk strandwallengebied: landschappelijke voorwaarden verstedelijking Marinevliegkamp Valkenburg (kernkwaliteiten: natuur en landschap);
- Zuidelijk strandwallengebied: Groenrode Oude Rijn (kernkwaliteiten: natuur en landschap).

2.3. Gemeentelijk beleid

Structuurplan Rijnfront (2000)

Het ontwerp van het bedrijventerrein Rijnfront in het Structuurplan wordt gekenmerkt door een heldere ruimtelijke hoofdstructuur, een lanenstructuur en een duurzame waterhuishouding. Het ontwerp is flexibel: de clusterstructuur maakt het mogelijk om plaatselijk specifieke functies te realiseren met de daarbij behorende dichtheden. Het plangebied is circa 100 ha groot. Het gebied waar de bedrijfsontwikkelingen zullen plaatsvinden is circa 67 ha groot. Daarvan is ongeveer 45 ha bruto bedoeld voor de ontwikkelingen van het bedrijventerrein Rijnfront; naar verwachting is hiervan 29 ha netto te ontwikkelen ten behoeve van bedrijfsfuncties. De overige ruimte komt ten gunste van landschap, ecologie en water, die de belangrijkste dragers van het bedrijventerrein zijn. In het noordelijk deel van Rijnfront, tegen de grens met de gemeente Rijsburg, is ruimte voor wonen in lage dichtheden. Duurzaamheid loopt als een rode draad door de planontwikkeling van Rijnfront. Diverse aspecten spelen hierbij een rol: water, ecologie, bodem, verkeer, energie, duurzaam bouwen, afvalsystemen, meervoudig intensief ruimtegebruik en organisatie van dit alles op de lange termijn.

Het plangebied ligt momenteel ingebed tussen twee tegengestelde werelden: aan de westzijde het oude ('langzame') landschap van de Oude Rijn en aan de oost- en zuidzijde overheerst het nieuwe ('snelle') landschap van de A44 en N206. De huidige landschappelijke structuur vormt in eerste instantie de basis voor de ruimtelijke hoofdstructuur van het stedenbouwkundig plan. De Oude Rijn en de Rhijnhofweg, de karakteristieke verkaveling loodrecht op de richting van de Oude Rijn en de groene verbindingen met de landgoederenzone van Oegstgeest zijn de belangrijke landschappelijke elementen.

Aan deze ruimtelijke elementen worden nieuwe structuren toegevoegd, waarmee de nieuwe structuur van het Rijnfrontgebied wordt gevormd. Dit zijn onder andere het watersysteem en de ontsluitingsstructuur. De transformatie van het plangebied tot een bedrijfsterrein integreert Rijnfront in haar omgeving. De ruimtelijke hoofdstructuur bestaat uit zones parallel aan en zones haaks op de Oude Rijn. De zones geleiden het gebied met bedrijvenclusters. De zones hebben allemaal een specifiek eigen groen karakter waarin meerdere andere functies geïntegreerd zijn, zoals het watersysteem en de ontsluitingsstructuur.

De ruimtelijke structuur van Rijnfront heeft een eigen identiteit. Er moet een stedenbouwkundig plan worden gemaakt met de volgende kwaliteiten:

- landschap als drager van het plan;
- een duurzame ontwikkeling, beheer en handhaving van het bedrijvenpark, zodat ook in de verdere toekomst het terrein op een goede en aantrekkelijke wijze kan functioneren;
- meervoudig intensief ruimtegebruik, behalve bedrijfsterrein ook een toekomstige recreatieve functie;
- een aantrekkelijk vormgegeven buitenruimte en hoogwaardige architectuur;
- een optimale ontsluiting, zowel per auto, langzaam verkeer als openbaar vervoer;
- een parkeeroplossing die inspeelt op de huidige en toekomstige parkeerbehoefte (dus zonder en met de RijnGouweLijn);
- een flexibele planontwikkeling, opdat ingespeeld kan worden op toekomstige ontwikkelingen;
- het ontwerp dient voor zover mogelijk rekening te houden met de bestaande structuur en functies in het plangebied.

Fietsnota (2001)

In de Fietsnota worden de Rhijnhofweg en de Oude Rijnsburgerweg genoemd als belangrijke schakels naar het Transferium bij de A44. Van belang is dat deze straten hun huidige functie behouden.

Groenbeleidsplan (2002)

In het groenbeleidsplan 2002 worden waterlopen en bos- en landgoederen als belangrijkste dragers van de hoofdgroenstructuur van de gemeente beschreven. Belangrijk aandachtspunt vormen de onvoldoende verbindingen tussen bestaande groene elementen, in functionele, recreatieve en ecologische zin. Aan de ontwikkeling van het landgoed Rijnfront is in het plan uitgebreid aandacht besteed. Landschap, ecologie en water worden gezien als de belangrijkste dragers van het plan, waarbij de hoofdelementen bestaan uit het centraal gelegen landgoed en een ecologisch-recreatieve zone langs de Oude Rijn.

Voorzien wordt een parallelle watergang met groene oevers en aanpassing van de Oude Rijnzone als recreatieve route richting zee voor vaar-, fiets- en wandelverkeer. Ook zal het landgoed een functie vervullen voor de verbinding tussen de Oude Rijnzone en landgoed Endegeest.

Aandacht wordt gevraagd voor het instandhouden van het groene karakter van beide oevers van de Oude Rijn, zodat de verbinding met het belangrijke weidegebied rond het Valkenburgse Meer niet verloren gaat. Bovendien wordt gepleit voor een doorgaande recreatieve verbinding tussen de Rijnsoever

(Oegstgeester zijde) en het fietspad daar en de omgeving van het Valkenburgse Meer, bijvoorbeeld door de aanleg van een fiets/voetgangersbrug over de Rijn.

Woonschepenverordening (1999)

In 1999 is de Woonschepenverordening vastgesteld met een daarbij behorend ligplaatsenplan om de ruimtelijke ontwikkeling met betrekking tot woonschepen in goede banen te leiden. Binnen het plangebied zijn een viertal woonschepen gelegen die opgenomen staan in het ligplaatsenplan en derhalve ook in het bezit zijn van een ligplaatsvergunning. Alleen woonschepen die opgenomen zijn in het ligplaatsenplan worden ook als zodanig positief bestemd in het bestemmingsplan.

3. Ruimtelijke en functionele aspecten huidige situatie

3.1. Ruimtelijke structuur

Structuurbepalende elementen in het gebied zijn de A44 aan de oostzijde en de Oude Rijn aan de (zuid)westzijde. In de huidige situatie is het gebruik van het gebied voornamelijk agrarisch, afgewisseld met woningbouw (vooral langs de Oude Rijn) en bedrijvigheid. In de directe omgeving van het Rijnfrontgebied zullen veel ontwikkelingen plaatsvinden of hebben de laatste decennia reeds plaatsgevonden (groei van kernen en bedrijvigheid, de uitbreiding Valkenburg, aanleg RijnGouweLijn, uitbreiding Flora, intensivering Leeuwenhoekterrein, etc.). Hierdoor is het verstedelijkte landschap uiteengevallen in vele kleine, onsamenvangende delen. De ontwikkeling van het Rijnfrontgebied heeft als intentie het benutten van de unieke landschappelijke potenties van de Oude Rijn en de aan landgoederen gerelateerde groene identiteit van Oegstgeest (landschappelijke onderlegger).

3.2. Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Volgens de Archeologische Monumentenkaart Zuid-Holland (1994) ligt er in Rijnfront een gebied van hoge archeologische waarde (zie plankaart). Aanbevolen werd in 1994 om een inventarisatie uit te voeren naar de exacte waarden van de vindplaats.

In 1998 heeft een archeologische kartering en waardering plaatsgevonden (Rhijnhofweg, Archeologische kartering en waardering, RAAP, 1998) in het gebied met de hoge archeologische waarde. Het onderzoeksgebied ligt tussen de A44 en de Rhijnhofweg, ten noorden van de N206, en is circa 9,2 ha groot. Door middel van een karterend en waarderend booronderzoek zijn in het onderzoeksgebied archeologische resten die verband houden met vroegere bewoning aangetroffen. Het was echter niet mogelijk om één specifieke nederzetting te begrenzen, aangezien de vondsten wijd verspreid zijn. Vermoedelijk betreft het de periferie van een nederzetting. Deze kan meer naar het zuiden liggen, bijvoorbeeld onder de A44. De nederzetting dateert vermoedelijk uit de Middeleeuwen, in het bijzonder de Vroege Middeleeuwen, gezien het aangetroffen aardewerk en eerdere vondsten uit het gebied. Alhoewel de bovengrond door kleiwinning en andere activiteiten in het gebied verstoord is, kunnen dieper ingegraven grondsporen nog aanwezig zijn. Dit kunnen afvalkuilen, greppels, paalgaten en ovens zijn. Ook buiten het onderzoeksgebied zullen waarschijnlijk nog archeologische sporen aanwezig zijn. Tenslotte is het goed mogelijk dat er in het gebied andere archeologische sporen aanwezig zijn, zoals waterputten en graven. Deze sporen zijn door hun aard en/of geringe omvang zeer moeilijk door middel van booronderzoek te traceren. In het zuidelijk deel van het onderzoeksgebied zijn de meeste aanwijzingen voor de (eventuele) aanwezigheid van archeologische sporen aangetroffen. Aanbevolen wordt om door middel van proefsleuven het terrein nader te onderzoeken teneinde de waarde van de mogelijke archeologische resten te bepalen en om deze informatie te kunnen documenteren.

Archeologisch onderzoek

In het kader van de ontwikkeling van het bestemmingsplan 'Rijnfront' in de gemeente Oegstgeest is door het Archeologisch Diensten Centrum een Inventariserend Veldonderzoek (IVO) uitgevoerd in de periode januari – mei 2003 (bijlage). Omdat vrijwel het gehele onderzoeksgebied op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) aangegeven staat als gebied met een hoge trefkans op archeologische resten bleek het wenselijk te zijn het gehele gebied te onderzoeken. Het IVO bestaat uit een bureauonderzoek, een booronderzoek en een veldkartering. De opdracht was om door middel van dit onderzoek inzicht te krijgen in de aanwezigheid van archeologische resten in het plangebied en of, en zo ja in welke vorm, vervolgonderzoek noodzakelijk is.

Het onderzoek heeft zes locaties opgeleverd die nader onderzoek verdienen. Dit is mede afhankelijk van de aard van de geplande ingrepen en of de ondergrond daarbij verstoord gaat worden. Momenteel bestaat nog geen inzicht over de aard en mate van verstoring van de voorgenomen bouwwerkzaamheden.

Vervolgonderzoek

Geadviseerd wordt om alle locaties door middel van proefsleuven te onderzoeken (cf. Raap-onderzoek). Deze zouden antwoord moeten geven op de volgende vragen:

1. Zijn er archeologische resten in situ aanwezig?
2. Wat is de gaafheid en conservering van de archeologische resten?
3. Wat is de omvang van de archeologische resten?
4. Wat is de aard en datering van de archeologische resten?

Dit aanvullend onderzoek moet gericht zijn op een waardering van de in het voorgenoemde rapport aangegeven vindplaatsen. Aan de hand van de uitkomsten van deze waardering kan dan vervolgens aangegeven worden welke vindplaatsen uiteindelijk behoudenswaardig zijn. Deze zouden dan of door middel van planaanpassing in situ bewaard moeten blijven, of door middel van een opgraving volledig gedocumenteerd waarna de desbetreffende locatie voor verdere ontwikkeling vrijgegeven kan worden.

Monumenten

Rhijnhofweg 7: deze boerderij in de uiterste zuidpunt van deelgebied B en de bijbehorende schuren zijn gemeentelijk monument. De oorspronkelijke functie was boerderij, tegenwoordig is het een internaat. Bouw jaar van de boerderij is 1922, van de schuren circa 1875 en circa 1700.

3.3. Bevolking en wonen

In de huidige situatie bevinden zich de woningen vooral langs de oever van de Oude Rijn en in het noord(oostelijk) deel van het plangebied (nabij de Rijnsburgerweg / Rijnzichtweg).

(Tijdelijke) studentenhuysvesting bevindt zich eveneens in het gebied.

Overeenkomstig de Woonschepenverordening bevinden zich langs de Rhijnhofweg drie ligplaatsen voor woonboten en langs de Valkenburgerweg één.

3.4. Bedrijven en werken

Er zijn enkele agrarische bedrijven in het gebied, waaronder enkele bloemenkwekerijen langs de Oude Rijnsburgerweg in de deelgebieden W2, W3, W4 en HB. Nabij de Rijnzichtweg en deelgebied W2 bevindt zich een garage (bij de huidige toegang tot het gebied).

Aan de zuidkant van het gebied bevindt zich een strook met bedrijvigheid: er bevinden zich een garage, een sloopbedrijf, een bouwbedrijf en een bedrijfsverzamelterrein. De strook is in gebruik voor bedrijfsactiviteiten en opslag. Twee relatief grote bedrijven in het plangebied zijn Nalco en Sierafor. In het plangebied bevindt zich ook nog een kledingbedrijf.

3.5. Voorzieningen

Op dit moment is er in het plangebied een manege in deelgebied W3. Vlak buiten het plangebied is er een hotel aan de Rijnzichtweg (ten noorden van deelgebied W2).

3.6. Groen en natuur

Flora- en faunawet

Volgens de Flora- en Faunawet (waar de Vogel- en Habitatrichtlijnen in zijn opgenomen) zijn vrijwel alle van nature in Nederland voorkomende dier- en plantsoorten beschermd. Ten aanzien van 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-, vaste rust- en verblijfplaatsen. Ten aanzien van de beschermde inheemse plantensoorten geldt een verbod op het plukken en anderzijds beschadigen.

Ten behoeve van projecten kan ontheffing worden verleend door LASER (huisuitvoerder van het ministerie van LNV, gespecialiseerd in de implementatie en uitvoering van regelingen op het gebied o.a. van de primaire landbouw en het beheer van natuur en landschap), namens de minister van LNV. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in een basisbescherming voor algemeen voorkomende soorten en een zwaardere bescherming voor zeldzame soorten.

Voor het plangebied zijn diverse onderzoeken uitgevoerd naar de natuurwaarden in het plangebied

Natuurwaarden in het plangebied Rijnfront (1998)

In de zomer van 1998 is door het Centrum voor Milieukunde van de Rijksuniversiteit Leiden een (gedeeltelijk) onderzoek uitgevoerd naar de aanwezige natuurwaarden, met name naar vogels, in het onderzoeksgebied Rijnfront.

In het zuidelijk deel van het onderzoeksgebied is de abiotische variatie het grootst. Er zijn geen plantensoorten aangetroffen die duiden op waardevolle vegetaties: de relatief grootste waarden bevinden zich langs en in de sloten, met name in het zuidelijk deel van het gebied van de Rijnsoever en in de sloten langs de snelweg en de N206. Ook in de (snel)wegbermen bevinden zich redelijke waarden aan plantensoorten.

Onder voorbehoud wordt gesteld dat er geen bijzondere broedvogels of aantallen andere vogels voorkomen. De meeste soorten komen voor in de oeverzone langs de Oude Rijn. Naast een aantal algemene zoogdiersoorten en insectensoorten komt er ook een aantal minder algemene soorten voor, zoals bijvoorbeeld de Bunzing.

Vervolg op bovenstaand onderzoek

In een vervolgonderzoek is gekeken naar vaatplanten, vogels, vlinders en insecten en overige ongewervelden. Voor wat betreft de vogels is van de prioritaire soorten zo nauwkeurig mogelijk aangegeven waar ze voorkomen. Er zijn 22 soorten vlinders aangetroffen, waarvan 2 Rode lijst-soorten. Ook bij de insecten en overige ongewervelden zijn 2 Rode lijst-soorten aangetroffen. Het vervolgonderzoek is in augustus en september 2002 door de Vereniging Onderzoek Flora en Fauna (VOFF) uitgevoerd, de resultaten worden hieronder besproken.

Vogels

Bij een onvolledige inventarisatie van het plangebied in de jaren 1998 en 2001 in het kader van het Nederlandse Atlasproject voor Broedvogels zijn in totaal 45 soorten broedvogels vastgesteld. Voorts zijn de afgelopen jaren in de directe omgeving van het plangebied gegevens vergaard in het kader van de monitoring van kolonievogels en zeldzame broedvogels.

Geen van de vastgestelde soorten in het plangebied is opgenomen in bijlage 1 van de Vogel- en Habitatrichtlijn. Ook uit de directe omgeving van het onderzoeksgebied zijn geen broedgevallen van vogelrichtlijn-soorten bekend. Anders ligt dat in het op enkele kilometers van het plangebied gelegen duingebied van Berkheide (verschillende soorten) en in de op drie kilometer ten noordoosten van het plangebied Klinkenberger Polder (Visdief). De kans dat deze Vogelrichtlijn-soorten gebruik maken van het plangebied, bij voorbeeld om te foerageren of om te rusten, is gering.

In totaal 34 vastgestelde soorten broedvogels genieten een beschermde status in het kader van de Flora en Faunawet. Gezien de aard van de geplande werken valt te verwachten dat deze vooral negatieve gevolgen zullen hebben voor de broedvogels van open terrein, met name voor Scholekster en Kievit. Een op termijn eveneens te verwachten verlies aan ruigte, struweel en slootlengte zal ook negatieve gevolgen hebben voor bepaalde soorten. Behoud van enig oppervlak aan rustig open water en de aanwezigheid van kruidenrijke ruigte en struweel kan veel van deze soorten

ten goede komen. Voor de in het gebied vastgestelde soorten van opgaand geboomte (bijvoorbeeld Grote bonte specht) geldt dat de blijvende aanwezigheid van ouder geboomte essentieel is. De overige vastgestelde broedvogelsoorten zijn grotendeels stadsvogel. Toch zal de slinkende openheid de foerageermogelijkheden voor een aantal van deze soorten doen afnemen. Enige mate van openheid, gekoppeld aan de beschikbaarheid van voldoende (vliegende) insecten, kan deze soorten ten goede komen. De aanwezigheid van voldoende oppervlaktewater kan daarbij een positieve rol spelen.

Vlinders

Het studiegebied is vanaf 1990 redelijk tot goed onderzocht op dagvlinders. In het studiegebied zijn recentelijk 22 soorten dagvlinders waargenomen, wat een redelijk groot aantal is voor een gebied van deze omvang. De meeste van de waargenomen soorten behoren tot de categorie 'zeer mobiele vlinders' die het minst gebonden zijn aan specifieke biotopen. In het gebied zijn twee Rode Lijstsoorten aangetroffen, maar van beide is het onwaarschijnlijk dat populaties aanwezig zijn (zogenaamde 'zwervers').

Insecten

Onderzoek is gedaan naar mollusken, libellen en sprinkhanen. De soorten die in het betreffende gebied zijn aangetroffen scheppen geen directe wettelijke verplichtingen met betrekking tot compenserende en of mitigerende maatregelen. Er zijn wel twee Rode lijstsoorten waargenomen, maar geen soorten van de Habitatrictlijn en/of de Flora- en Faunawet.

Floristische verspreidingsgegevens t.b.v. ontwikkeling Rijnfront (oktober 2002)

De Stichting Floron heeft onderzocht welke floristische gegevens bekend zijn in het gebied.

Het onderzochte gebied heeft een hoog soortenrijkdom, vooral als gevolg van een grote variatie aan landschapselementen. Het aantal goed ontwikkelde ecotoopgroepen is gering, maar met 14 aandachtssoorten, waaronder diverse Rode-Lijstsoorten en wettelijk beschermde soorten is de botanische natuurwaarde nog vrij hoog. De meeste aandachtsoorten zijn afhankelijk van vochtige tot natte matig voedselrijke omstandigheden en daarmee gevoelig voor ruimtelijke ingrepen die de grondwaterstand beïnvloeden zoals bouwactiviteiten. Of de aangetroffen aandachtsoorten ook (nog) daadwerkelijk binnen het plangebied aanwezig zijn, is niet met zekerheid te zeggen. Bij een eenmalige inventarisatie in 1998 van het plangebied Rijnfront werd slechts een beperkt aantal van de vermelde aandachtsoorten aangetroffen.

Het is aanbevelingswaardig om op grond van de reeds bekende floristische gegevens in het bestemmingsplan rekening te houden met de aanwezige natuurwaarden in en rond begraafplaats Rhijnhof. Bij nieuwe inrichtingsmaatregelen lijken er mogelijkheden de botanische natuurwaarden langs de Rijnsoever te verbeteren. Gezien de bijzondere geomorfologische situatie van de streek is bij herinrichting speciale aandacht voor bodemsoorten en landschapsstructuren en de bijbehorende vegetatie op zijn plaats.

Aanvullend ecologisch onderzoek (mei 2003)

Door Witteveen+Bos is een (aanvullend) ecologisch onderzoek gedaan naar de beschermde dier- en plantsoorten in het plangebied tot half juni 2003 (zie bijlage). Als eerste stap is in beeld gebracht voor welke beschermde soorten het plangebied betekenis heeft. Dit is gedaan met behulp van gegevens uit het Natuurloket en ecologische veldinventarisaties. De veldinventarisaties zijn uitgevoerd door het ecologisch adviesbureau Altenburg & Wymenga. Hieronder volgt een samenvatting van de inventarisatie en conclusies.

Planten

De beschermde planten in het gebied komen voor in vochtige bermvegetaties en ruigten. Het betreft Zwanebloem, Grote kaardebol en Gewone vogelmelk (algemeen voorkomende soorten) en Rietorchis (een zeldzamer soort). Er zijn geen zwaar beschermde soorten aangetroffen.

Ongewervelden

Er is uit het verleden één waarneming van een beschermde insectensoort bekend, namelijk Rouwmantel, een dagvlindersoort. De waarneming betrof vermoedelijk een zwervend exemplaar, het gebied heeft geen betekenis als voortplantingsgebied voor deze soort. Verder zijn geen soorten aanwezig die zijn beschermd op grond van de Flora- en Faunawet.

Vissen

Er zijn geen beschermde vissoorten aangetroffen. Het plangebied heeft zodoende geen betekenis als leefgebied voor beschermde vissen.

Amfibieën

Bij de inventarisatie zijn behalve de reeds in het gebied bekende soorten (Gewone pad, Bruine kikker en Groene kikker) geen andere amfibieën waargenomen. Ondanks gerichte inventarisatie in de relevante periode zijn Heikikker en Rugstreeppad niet in het plangebied aangetroffen. De amfibieën in het plangebied zijn algemeen voorkomende soorten.

Reptielen

Er zijn geen waarnemingen van reptielen in het plangebied bekend. De samenstelling en kwaliteit van habitats in het plangebied is weinig geschikt voor reptielen. Het is dan ook aannemelijk dat het plangebied geen betekenis heeft als habitat voor deze soortengroep.

Broedvogels

In het plangebied is het voorkomen van diverse soorten broedvogels bekend. Het merendeel van de waarnemingen zijn bestaande gegevens uit Het Natuurloket, afkomstig van een inventarisatie ten behoeve van een broedvogelatlas. De broedvogels in het gebied omvatten diverse groepen, die representatief zijn voor de verschillen in habitats in het plangebied: in de open gebiedsdelen gaat het vooral om weidevogels (Kievit, Scholekster en Tureluur), in delen met verspreide begroeiing en bebouwing betreft het zangvogels (waaronder Zwartkop, Tjiftjaf en Zanglijster) en langs de wateren gaat het om watervogels (zoals Wilde eend, Meerkoet en Fuut). Bij deze inventarisatie zijn enkele soorten waargenomen die niet bij het broedvogelatlasproject zijn aangetroffen. Het gaat om Buizerd, Sperwer, Tureluur, Appelvink en Braamsluiper. Deze vogelsoorten zijn op grond van de Flora- en faunawet beschermd, maar geen van de vogelsoorten in het

plangebied is opgenomen in de Europese Vogelrichtlijn. Wel zijn er één soort van de Rode lijst aangetroffen, namelijk Tureluur.

Naast de soorten die in het gebied broeden zijn er ook soorten waargenomen die er wel foerageren maar er niet broedend zijn waargenomen. Het betreft onder meer Blauwe Reiger, Groene specht (Rode lijstsoort) en Visdief. Deze laatste foerageert waarschijnlijk boven de Oude Rijn.

Zoogdieren

Wat betreft kleine tot middelgrote zoogdieren zijn alle waargenomen soorten algemeen voorkomend, zoals de egel, de mol etcetera. In het plangebied komen echter ook soorten voor die strikt moeten worden beschermd, omdat ze onder de Europese Habitatrichtlijn vallen. Het gaat hierbij om verscheidene soorten vleermuizen, die echter allen redelijk algemeen tot algemeen zijn in Nederland. De vleermuizen maken voornamelijk van het plangebied gebruik als foerageergebied, voor de Watervleermuis is in dit opzicht vooral de Oude Rijn van belang.

Effecten van het plan en ontheffing

Voor alle soorten die wettelijk zijn beschermd en die door de plannen worden verontrust, is op dit moment nog een ontheffing nodig. Hierna wordt per categorie van soorten beknopt samengevat wat de effecten van het plan zijn op de soorten in het plangebied en wordt aangegeven of een ontheffing moet worden aangevraagd.

Algemeen voorkomende soorten

Voor de soorten in deze categorie die door de plannen worden verontrust of verstoord, moet een ontheffing worden aangevraagd. Deze soorten komen in grote delen van Nederland zeer veel voor, zodat evident is dat er geen negatief effect is op de duurzame instandhouding van die soorten. Bovendien blijkt uit het ecologisch onderzoek dat de betreffende planten, amfibieën en een deel van de zoogdieren in het plangebied kunnen terugkeren of blijven. Dat betekent dat redelijkerwijs kan worden verwacht dat met betrekking tot de aangetroffen soorten in deze categorie een ontheffing zal worden verleend.

Minder algemene (zeldzamere) soorten

Op basis van de uitgevoerde veldinventarisatie is in deze categorie alleen de plantensoort Rietorchis in het plangebied aanwezig. De planvorming leidt tot het verdwijnen van de nu aanwezige exemplaren. Dat betekent dat een ontheffing zal moeten worden aangevraagd.

De geplande inrichting van het gebied heeft waarschijnlijk geen effect op de gunstige staat van instandhouding van de Rietorchis, omdat deze plantensoort algemeen voorkomt in het westen van Nederland en omdat er in het plangebied nieuwe habitats worden gecreëerd waar deze soort zich kan vestigen. Derhalve kan redelijkerwijs worden verwacht dat voor de Rietorchis ontheffing kan worden verkregen.

Soorten die onder een zwaardere beschermingsregime vallen

Uit het ecologisch onderzoek blijkt dat er diverse vleermuizen voorkomen. Omdat deze tevens zijn beschermd op grond van de Habitatrichtlijn vallen

deze onder het zware beschermingsregime. Daarnaast zijn een groot aantal vogelsoorten in het gebied aanwezig of worden daar verwacht.

Vleermuizen (zoogdieren)

Uit het ecologisch onderzoek blijkt dat de aangetroffen vleermuizen boven het plangebied uitsluitend foerageren. Verstoring van foerageergebied valt niet onder de verbodsbepalingen in de Flora- en faunawet. Het verbod op verstoring heeft namelijk betrekking op nesten, holen of andere voortplantings-, of vaste rust- of verblijfplaatsen. Op dit punt is derhalve geen sprake van overtreding van de verbodsbepalingen en is dus geen ontheffing nodig. Bovendien blijkt uit het ecologisch onderzoek dat foerageermogelijkheid in de nieuwe situatie naar verwachting niet afneemt, zodat ten aanzien van dit aspect met het plan geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige instandhouding van de soort.

Doordat de vleermuizen 's nachts foerageren, is de verwachting dat ook het verbod op het opzettelijk verontrusten van dieren niet wordt overtreden.

Vogels

Met betrekking tot het effect van het plan op vogels, blijkt uit het ecologisch onderzoek dat:

- broedvogels die gebonden zijn aan open terrein, zoals Scholekster, Kievit en Tureluur, vrijwel met zekerheid uit het gebied zullen verdwijnen;
- het geplande groengebied, de groenzones en de nevengeul langs de Oude Rijn voldoende nieuwe habitats zullen vormen voor soorten als Torenavalk, Grote bonte specht en Kleine karekiet, waarvoor het plangebied nu een geringe betekenis heeft door het aanwezige ruigte, struweel, opgaand geboomte en slootkanten;
- het foerageergebied van soorten die alleen in het gebied foerageren, zoals de Blauwe reiger, de Groene specht en de Vissdief, deels verloren gaat, maar deels ook wordt vervangen door het groengebied, de groenstroken en de nieuw aan te leggen vaart;
- het aantal broedparen van het overgrote deel van de aangetroffen vogels, waaronder Houtduif en Spreeuw, zal waarschijnlijk toenemen, omdat deze gebonden zijn aan (stedelijke) bebouwing.

Voor zover er in het bovenstaande sprake is van een, al dan niet tijdelijk, negatief effect, leidt dit niet tot een aantasting van de duurzame instandhouding van de soort. Het bestemmingsplan is dus niet in strijd met de doelstellingen van de Flora- en Faunawet en de Vogelrichtlijn, namelijk de gunstige staat van instandhouding van (alle) vogelsoorten. De verwachting is derhalve dat het ministerie van LNV ten aanzien van de vogelsoorten positief over het plan zal adviseren.

3.7. Verkeer en vervoer

Belangrijke wegen nabij het plangebied zijn de A44 en de N206, en de locatie waar deze samenkomen: het knooppunt Leiden-West met daarin het transferium. Gegevens over de verkeers- en geluidsintensiteit op dit moment zijn te vinden in het hoofdstuk Milieuaspecten.

Het gebied wordt nu ontsloten vanuit de noordoosthoek (Rijnzichtweg). Voor autoverkeer zijn de wegen het gebied in op dit moment doodlopend. De langzaamverkeersverbindingen zijn verbonden met het omliggende gebied in zuidelijke en noordwestelijke richting.

3.8. Kabels, leidingen en straalverbindingen

Door het gebied loopt een tweetal gastransportleidingen, waarvan één hoofdgastransportleiding. De desbetreffende leidingen zijn als zodanig bestemd. De (hoofd)gastransportleidingen lopen van oost naar west door het gebied tussen de in dit bestemmingsplan opgenomen gebieden W1 en W2/W3.

Binnen het plangebied is bovendien een belangrijke drinkwatertransportleiding gelegen. De betreffende leiding is als zodanig aangegeven op de plankaart. De drinkwatertransportleiding loopt van noord naar zuid door het plangebied, grotendeels langs de Rijnsburgerweg en Oude Rijnsburgerweg.

4. Ontwikkelingsaspecten

4.1. Stedenbouwkundige onderbouwing Rijnfront

De ontwikkeling van Rijnfront moet gezien worden in samenhang met ontwikkelingen op het grondgebied van Leiden, Valkenburg en Rijnsburg. Een groot deel van de problematiek van Rijnfront heeft betrekking op een veel ruimere omgeving. Het gaat met name om verkeersafwikkeling, de verrommeling van het landschap tussen de kernen, schaarste van de ruimte in de regio in het algemeen en keuze van programma. Gezien het bovenstaande en mede ingegeven door de aanwezigheid van de A44 als barrière tussen Rijnfront en de kern Oegstgeest is gekozen voor een ontwikkeling die zich sterk richt op de Oude Rijn en daarnaast het versterken van de oost-west relaties.

De Oude Rijn wordt onderkend als de belangrijkste landschappelijke onderlegger van het gebied, waardoor het mogelijk is het gebied niet slechts als de rand van Oegstgeest te zien maar als onderdeel van een grotere zone aan weerszijden van de Oude Rijn. Programmatisch kan hierdoor het accent op hoogwaardige bedrijvigheid en woningbouw met ecologisch-recreatieve dooradering komen te liggen.

Aan de rivier komt een nieuwe compacte nederzetting die de kern vormt van alle ontwikkelingen in Rijnfront: de Waterstad. Aan deze Waterstad is een aantal ingrepen voorzien die het stadje in zijn omgeving verankeren en tevens een ontwikkelingsperspectief bieden voor de omliggende gebieden. De ingrepen vormen samen een krachtig openbare ruimtelijk raamwerk dat de garantie geeft voor een karakteristieke en duurzame ontwikkeling.

Benutten van de Oude Rijn

De Oude Rijn tussen het centrum van Leiden en de kust is in aanleg een belangrijke groen/blauwe as door een steeds dichter bebouwd gebied. Uit het streekplan is het voorstel overgenomen deze zone direct langs de Oude Rijn te benutten voor een ecologische verbinding. Op dit moment is de ecologische betekenis van de zone beperkt doordat het uiteengevallen is in tuinen die ook de oever van de Oude Rijn beslaan. Belangrijk uitgangspunt voor de zone is dan ook het toevoegen van een watergang parallel aan de Oude Rijn met (hier en daar) groene oevers als drager voor de ecologie.

Verder wordt de Oude Rijn samen met de parallelle watergang uitgebouwd als recreatieve route richting zee zowel voor boten als voor fietsers, skaters en wandelaars. Hiervoor is nodig dat de waterkant veel meer dan nu het geval is een openbaar karakter krijgt. Vooral de aan te leggen parallelle watergang zal een rol spelen voor de verbeterde wandel- en fietsrecreatiemogelijkheden.

Voor boten wordt een recreantenhaven met een oppervlakte van ongeveer 13.000 m² (waarvan 6000 m² water) aangelegd, die tevens dient als passantenhaven.

Door het hele plangebied kan de waterstructuur aangetakt worden op de rivier. Door deze koppeling ontstaan waardevolle ecologische verbindingen. Tevens is het mogelijk een recreatief gebruik van de waterstructuur te

stimuleren. Met name rond de Waterstad kan een 'dubbele' Oude Rijn benut worden voor een recreantenhaven en kan de bebouwing direct of indirect grenzen aan het water. Hierdoor ontstaan mogelijkheden voor steigers, terrassen en botenhuizen aan het water. In de waterstad worden de watergangen uitgevoerd in de vorm van grachten met kademuren. Elders in het plangebied heeft het water groene oevers.

Doortrekken van lanen

De Wassenaarseweg en de centrale as vanuit Leeuwenhoek worden onder de A44 doorgetrokken tot aan de Oude Rijn. Statige bomenboulevards van 4 rijen breed maken dat Leiden aan de rivier komt te liggen. Het ontwikkelingsperspectief voor zuidelijk Rijnfront komt daarmee in het verlengde van het Leeuwenhoekterrein te liggen. Ook elders in het plangebied worden de bestaande kernen verbonden met de oevers van de Oude Rijn. De Rijnzichtweg vanuit Oegstgeest loopt door tot aan het water. Ook op het grondgebied van Rijnsburg en Valkenburg zijn dergelijke lanen denkbaar die enerzijds de Oude Rijn benaderbaar maken en anderzijds een goed adres bieden voor (woon)bebouwing.

Toevoegen van een nieuw landgoed

In de regio neemt Oegstgeest een uitzonderingspositie in. Oegstgeest is in haar opzet groen en open. Zo zijn nog steeds voormalige landgoederen dominant in de ruimtelijke opbouw en vormen groene oases te midden van gewilde woonmilieus. In het streven naar herkenbaarheid en eigenheid kan de Gemeente Oegstgeest deze positie verder uitbouwen.

Tussen de Oude Rijn en het bestaande landgoed Endegeest wordt een landgoed voorgesteld van ongeveer 12 hectare. Een deel van deze oppervlakte wordt benut om een brede watergang aan te leggen die het landgoed omlijst en duidelijk markeert ten opzichte van de omgeving. Het landgoed vormt samen met Endegeest en Poelgeest een reeks die een ecologische corridor vormt van de Kager Plassen naar de zuidelijke duingebieden. Diverse wandel- en fietspaden in oost west richting verbinden het landgoed Endegeest onder de A44 door direct met de Oude Rijn.

Het raamwerk van openbare ruimtes deelt Rijnfront op in verschillende deelgebieden en maakt de randen van deze gebieden tot hoogwaardige adressen voor de bebouwing. De deelgebieden kennen elk een herkenbaar profiel van programma en een eigen bebouwingsdichtheid.

4.2. Programma, deelgebieden en woonmilieus

Programma

Het gebied Rijnfront is opgedeeld in een aantal deelgebieden die elk een eigen programma kennen. Van noord(west) naar zuid zijn dat de volgende gebieden:

- ontwikkeling wonen in lage dichtheden (W1 op de plankaart): het gaat om circa 50 tot 100 woningen;
- ontwikkeling wonen (W2 op de plankaart): circa 600-820 woningen, inclusief verplaatsing van Sierafor. Aan de oever van de Oude Rijn (W3

op de plankaart) vindt uitbreiding van de huidige woonmogelijkheden plaats;

- ontwikkeling wonen aan de oevers Oude Rijn (W3 op de plankaart), aan wonen gerelateerde economische en sociaal culturele functies en een recreatiehaven: circa 250-300 woningen;
- ontwikkeling groengebied (landgoed op de plankaart): doel is hier de ontwikkeling van een groen-recreatieve structuur, mogelijk een landgoed, maar ook woondoeleinden (100-170 woningen);
- ontwikkelen hoogwaardige bedrijvigheid in de bioscience- en lifescience-sfeer aansluitend op het Leeuwenhoekterrein in Leiden. Het gaat hier om maximaal 210.000 m² bedrijfsvloeroppervlakte aan hoogwaardige (universitair gerelateerde) bedrijvigheid. In dit gedeelte (de bestemming Hoogwaardige Bedrijfsdoeleinden) wordt tevens voorzien in de bouw van een transferium. Dit kan ook worden opgericht in de bestemming Bedrijfsdoeleinden gelegen aan de overkant van de N206. Om het hoogwaardige karakter van het bedrijfsterrein te ondersteunen zijn daarin ook allerlei dienstverlenende functies mogelijk. Deze kunnen ook in de bestemming Woondoeleinden 3 gerealiseerd worden;
- ontwikkeling bedrijfsdoeleinden (B op de plankaart): ten zuiden van de N206 worden de huidige mogelijkheden voor de vestiging van bedrijven gehandhaafd en uitgebreid, en mogelijkheden gecreëerd voor de ontsluiting van de deelgebieden L, W3 en HB.

In het plangebied wordt gestreefd naar 30% betaalbare woningen.

Deelgebied Woondoeleinden 1 (W1)

In deelgebied W1 wordt wonen in lage dichtheden voorzien, circa 50 tot 100 woningen in totaal.

Deelgebied Woondoeleinden 2 (W2)

Het betreft hier het woongebied aan de Rijnzichtweg. Als een wijk gelegen aan de weg vanuit Oegstgeest naar de Oude Rijn kan dit deelgebied een uitbreiding zijn van het bestaande karakter van Oegstgeest: een lommerrijke, groene, welvarende woonwijk. Een stelsel van lanen plantsoenen en tuinen bepaalt het gezicht van de openbare ruimte. De lanen, straten en plantsoenen zijn aangesloten op de randen van het gebied, met de waterstad, het landgoed of naar het centrum van Oegstgeest. Er zijn circa 600-820 woningen voorzien.

Voorzien is de verplaatsing van Sierafor naar buiten dit deelgebied. Het bedrijf voldoet al niet aan het geldende bestemmingsplan en past ook niet in de gewenste ontwikkelingen in dit bestemmingsplan.



Deelgebied Woondoeleinden 3 (W3)

Rond de Oude Rijn ligt Waterstad. Een nederzetting die wordt gerealiseerd in de traditie van Hollandse steden. Afwisselende bebouwing in compacte laagbouw met een hoogwaardig ingerichte openbare ruimte, verrijkt met kademuren, bruggen, een haven, boothellingen en tuinen aan het water. Voor het parkeren dient in de waterstad een integrale (ondergrondse) oplossing gevonden te worden. De levendigheid van Waterstad kan opgevoerd worden door een actief gebruik van het water en het toevoegen van openbare functies zoals school, kinderopvang, dagwinkel, etc. Waterstad ligt ingebed tussen zijtakken van de Oude Rijn die als grachten de bebouwing omsluiten. Dit maakt het mogelijk een groot deel van de woningen direct op het water te oriënteren. Op een markant punt in Waterstad slaat een langzaamverkeersbrug de verbinding tussen de Waterstad in Oegstgeest en Valkenburg. De dichtheid is ongeveer 55 woningen per hectare. Hier worden zo'n 250-300 woningen voorzien.



Er wordt parallel aan de Oude Rijn een watergang gegraven, waar groene oevers gerealiseerd kunnen worden. Al geruime tijd is het beleid dat de inrichting van de oevers van de Oude Rijn gericht moet zijn op versterking van de recreatieve en landschappelijke kwaliteiten. Op de streekplankaart staat een groene ader. De wens is dat het gebied langs de Oude Rijn openbaar toegankelijk is voor voetgangers en fietsers. De oever van de Oude Rijn zal ten dele openbaar toegankelijk worden, onder andere vanwege het bestaande private eigendom langs delen van de oever. Dit zal een verbetering zijn, want op dit moment is geen enkel deel van de oever in het plangebied openbaar toegankelijk. Daar waar mogelijk dient de rivier de ruimte gegeven te worden.



Deelgebied Landgoed

Het landgoed onderstreept de ambities van Oegstgeest om zich te profileren als groene gemeente. Het is een openbaar park van ongeveer 12-13 hectare met royale waterpartijen. Paden in het landgoed leggen de link met omliggende gebieden. Buiten het landgoed zijn de randen van de aangrenzende deelgebieden de toplocaties voor hoogwaardige woningbouw en kantoren. Op het landgoed zelf ligt geclusterd monumentale woonbebouwing. Als voorwaarde wordt gesteld dat het landgoed niets van zijn publiekelijke karakter verliest. De bebouwing kan daarom in de vorm van een hof, een toren en dergelijke gerealiseerd worden. Totaal aantal woningen ongeveer 100-170.



Voor het landgoed is, gezien de ligging, een gebruik als regionaal groengebied met recreatief medegebruik voorzien. Redenen om dit te doen zijn:

- het in de integrale streekplanherziening geconstateerde grote tekort in de regio aan recreatief groen;
- compensatie voor de ontwikkeling van intensieve bedrijvigheid nabij de infrastructuurknoop;
- vormgeving van de zogenaamde bosgordel;
- ontsluiting c.q. toegankelijk maken van de Oude Rijn oevers.

Ook uit onderzoek in opdracht van de ANWB blijkt dat er op dit moment een groot tekort is aan recreatiemogelijkheden rond de grote steden en dat dit tekort tot 2020 nog fors zal toenemen. Een deel van de te ontwikkelen groengebieden zou op zeer korte afstand van de steden tot stand moeten komen in de vorm van grote parkachtige gebieden. Tevens is extra behoefte aan recreatiemogelijkheden als er in Valkenburg dan wel de Oude Rijnzone extra woningbouw wordt gepleegd. Het groengebied krijgt daarom een functie als (stads)park met een mogelijke invulling als landgoed. Het zal zowel een lokale als regionale functie hebben.

In de stedelijke regio rond Oegstgeest liggen op de strandwallen evenwijdig aan de kust een aantal (relicten van) landgoederen, beginnend bij Warmond en nu eindigend bij Endegeest. In de stedelijke structuur van Oegstgeest liggen een aantal bijzondere landgoederen verankerd. Endegeest, Leidsche Bos, Oud Poelgeest, Rhijnegeest en het Valkenburgse Meer geven Oegstgeest zijn karakteristieke lommerrijke identiteit. In de lijn van Endegeest naar de Wassenaarse landgoederen ontbreken schakels, waar dit landgoed precies in past. Ook stedenbouwkundig ligt het op een logische plek. Morfologisch zijn er in de regio een aantal lijnen te zien.

De centrale as is de Oude Rijn met daarlangs een nederzettingenpatroon en dwars daarop zijn de duinen en op de strandwallen landgoederen ontstaan. Een stedenbouwkundige invulling op de bewuste plek met bijvoorbeeld woningbouw of bedrijventerrein zou deze logische en historische lijnen verbreken.

Naar het oosten toe sluit het aan op de bestaande routes onder de A44. Dit nieuwe landgoed wordt gekoppeld aan de structuur van de Oude Rijn en de doorgaande recreatieve route langs de rivier. De voorgestelde “Buitenrijn” omvat een continue watergang parallel aan de Oude Rijn door het hart van Rijnfront. Dit water is minimaal 15 m breed en staat in direct contact met de Oude Rijn (en dus ook met Leiden en de Kagerplassen). Meer dan de helft van deze recreatieve watergang heeft groene oevers. Het overige deel omvat kades met bebouwing en aanlegmogelijkheden voor bootjes. Deze groenblauwe zone levert de bebouwing de uitstraling van een “waterstad” en biedt een fietsroute (Leiden – Rijnsburg – Katwijk aan Zee – Duinlandschap) langs de Oude Rijn.

Doelstellingen zijn een aantrekkelijk park te doen ontstaan met bomen, attractieve tuinen en een waterstructuur die aansluit op de Oude Rijn. Dit landgoed moet gaan gelden als een groenconcentratie met ecologische en recreatieve waarden. Voet- en fietspaden onder de snelweg door garanderen een groene wandeling naar en van de overige landgoederen in Oegstgeest. Op een hoger schaalniveau werkt het landgoed als stepping stone in de regionale ecologische structuur, zowel langs de Oude Rijn, op de strandwal als in de reeks van de Kagerplassen naar de Ommedijkse Polder (landgoederenroute). In grote lijnen zullen de “Buitenrijn”, de doorgaande fietsroute en het landgoed de beleving van de Oude Rijn voor de regio versterken. Het Rijnfront biedt op deze wijze het zo noodzakelijke ecologische en recreatieve verbindingsstuk tussen de groene kernen in de regio. Daarnaast is dit onderdeel het hart van Rijnfront; de belangrijkste openbare ruimte voor de toekomstige bewoners en gebruikers. Deze verbindingszone heeft een sterke identiteit met water, groene oevers, kades, bomenrijen en parkachtige grasvelden aan het water. In het bebouwde gebied vormen ook pleintjes, kaden met bankjes, uitspanningen en voorzieningen en openbare ligplaatsen het beeld.

Deelgebied Hoogwaardige Bedrijfsdoeleinden (HB)

Een nieuw werkgebied strekt zich uit van de Oude Rijn tot het station Leiden. Hierdoor wordt niet alleen geprofiteerd van de autobereikbaarheid via de A44 maar is het gebied tevens maximaal ontsloten met het openbaar vervoer (RijnGouwelijn). Kenmerkend zijn de aanwezigheid van landschappelijke dragers als de Oude Rijn, lanen en landgoederen en een hoogwaardige inrichting van de openbare ruimte.

Programmatisch betekent de koppeling de ontwikkeling van een kenniscentrum en vestigingsplaats voor bio-science bedrijvigheid. Ook wordt het gebied verrijkt met andere ondersteunende functies. In de buurt van de halte van de RijnGouwelijn zijn de publieksfuncties en andere voorzieningen denkbaar. Het gezamenlijke profiel van dit gebied en Leeuwenhoek kan het totale gebied op de kaart zetten als een dynamische en stedelijke locatie.

In dit gebied wordt uitgegaan van maximaal 210.000 m² b.v.o. kantoren voor de bioscience-lifescience en kennisintensieve bedrijven langs de A44 en de N206 in deelgebied HB. Voorzien wordt in circa 10.000 m² economische en sociaal-culturele voorzieningen (met een uitwisselingsmogelijkheid met deelgebied W3). Teven is ruimte opgenomen voor een transferium, die hier of nabij het bestaande transferium gerealiseerd kan worden.

Vooralsnog wordt ervan uitgegaan dat er in deelgebied HB geen strategische ruimtereserveringen voor de toekomstige uitbreiding van het wegennet hoeven te worden gedaan en eveneens voor de RijnGouweLijn (tracé en halteplaats). Uitgegaan wordt dat de RijnGouweLijn halteert nabij het bestaande transferium.

Het stimuleren van de verdere ontwikkeling van het bestaande bio- en lifescience-cluster (rondom het Bio Science Park Leiden, het LUMC en een tweetal universitaire faculteiten) is op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau als speerpunt benoemd en vastgelegd. De ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden liggen primair in het Leeuwenhoekgebied en in het zuidelijk deel van Rijnfront (deelgebied HB). Vanuit het oogpunt van segmentatie en concentratie worden deze gebieden bestemd voor nieuwe bedrijvigheid in het bio- en lifescience-cluster. Dit betreft ruimte voor zowel de doorgroei van bestaande bedrijven, als vestiging van nieuwe bio- en lifesciencebedrijvigheid voor de komende twee decennia. In hoofdzaak wordt ingezet op vestigingen met als kernactiviteit research- en developmentwerk (R&D). Nadrukkelijk wordt een link beoogd met ander hoogwaardig-technologische activiteiten in de Leidse Regio en de Duin- en Bollenstreek. Dit vanuit het perspectief van het verder ontwikkelen van een regionale clustervorming in een 'Leidse Science Delta'.

Qua type bedrijvigheid en voorzieningen worden voorzien:

- direct betrokken life science bedrijven;
- life science faciliterende bedrijven;
- aan life science verwante en overige science bedrijven;
- faciliterende voorzieningen.

In deze groep zitten ook bedrijven met risicovolle activiteiten. In een gebied dat bestemd is voor wonen en werken, en waar tevens de mogelijkheid open is om woondoeleinden in kantoordoeleinden te wijzigen, zijn er beperkingen nodig aan het soort bedrijven dat zich op een bepaalde locatie kan vestigen. Bij de uitwerking van het plan is het aanhouden van een veilige afstand tussen bedrijf en gevoelige bestemming (zoals woningen, recreatievoorzieningen en scholen) wenselijk. Voor optimaal ruimtegebruik wordt vestiging van bedrijven met een grote risicocontour voorkomen.

Deelgebied Bedrijfsdoeleinden (B)

In deelgebied B worden de mogelijkheid voor vestiging van bedrijven gehandhaafd en mogelijkheden gecreëerd voor de ontsluiting van de deelgebieden L, W3 en HB. Bedrijven in de categorieën 1 tot en met 4 zijn toegestaan.

Rijnfront en landschap

Binnen het landschapsbeleidsplan Leidse Regio hoort Rijnfront in de categorieën van de landschapstypen bij de type oeverwallen. Het projectgebied ligt op de kruispunt van de “landgoederenzone” met de “Oude Rijn” zone.

Volgens de lagenbenadering is water het ordenende principe Nr.1. Het landschap van de Oude Rijn wordt gezien als de landschappelijke drager van de Leidse Regio. De rivier is in het bestemmingsplan Rijnfront het stedenbouwkundige hoofdelement. Een watergang parallel aan de Rijn in Rijnfront, de zo genaamde Buitenrijn en een landgoed als oeverwalbos zullen aan de versterking van deze blauwe drager bijdragen.

Groen wordt volgens de landschapsbeleidsplan Leidse Regio als ordeningsprincipe Nr.2 genoemd. De “draagkracht van de bodem” en “groene ruimtes” worden benoemd, die het landschap bepalen en versterkt zouden moeten worden. In Rijnfront zorgt een combinatie van de blauwe drager (Buitenrijn) en de behoud van historische wegen voor een zogenaamde “groen/blauwe corridor” langs de Rhijnhofweg / Valkenburgerweg. Deze corridor zal een deel uit maken van de recreatieve hoofdroute, die gepland staat in het landschapsbeleidsplan Leidse Regio. Het projectgebied Rijnfront is daar ook aangewezen als zone van “landgoederen op strandwallen”. De aanleg van een nieuw landgoed (ca. 11 ha aaneengesloten groen) in Rijnfront past bij het eis van de “te versterken groene dragers” met bossen, parken en landgoederen.

Naast de groen/blauwe structuur vormt de stedelijke structuur van bebouwing en infrastructuur een autonome sturende factor van ontwikkelingen. Door de kwaliteit van het landschap te benutten (“Oude Rijn”, “Buitenrijn” en “het landgoed”) wordt gestreefd naar een lommerrijke en leefbare wijk binnen de Leidse Regio met een duurzame groen/blauwe structuur.

4.3. Ontwikkeling Knoop Leiden-West

Voor de infrastructuurknoop aan de westkant van Leiden en omliggende gebieden zal een strategisch masterplan worden vastgesteld. Dit plan moet onder meer bijdragen aan het op elkaar laten aansluiten van het streekplan en bestemmingsplannen. Basis hiervoor is een verkeerskundige studie. Het masterplan wordt door een ontwerpteam gemaakt waarin wordt samengewerkt door de provincie Zuid-Holland en de gemeenten Leiden, Valkenburg, Rijnsburg en Oegstgeest.

Het masterplan wordt beschouwd als de ontbrekende schakel tussen de Strategische Inrichtingsvisie LKN en plannen voor deelgebieden (zoals Rijnfront). Het wordt een visie op een samenhangende kwalitatief hoogwaardige ruimtelijke invulling van de knoop en aanliggende plangebieden, waarbij de regionale opgaven voor natuur en landschap, verkeer en vervoer, wonen en werken sturend zijn. Voor zowel de knoop als aanliggende gebieden worden ontwerpschetsen gemaakt waarbij de functie en het milieu / referentiebeeld wordt aangegeven.

Voor dit knooppunt gelden de volgende kenmerken:

- regionale en nationale bereikbaarheid (via hoofdassen); personenvervoer is hoofdactiviteit (toename Hoogwaardig Openbaar Vervoer);
- ligging nabij het stedelijk systeem (hoogstedelijk intensief stadscentrum);
- relatieve nabijheid internationaal vliegveld en nationale OV-verbinding (HSL);
- relatieve nabijheid cluster van kennisinstellingen en hoogwaardige bedrijvigheid;
- netwerkrelatie met en tussen overige clusters binnen de regio Leiden.

Voor de knoop en deelgebied Rijnfront zijn hierbij de volgende gezamenlijke ambities geformuleerd:

- knooppunt: een bijzondere, perifere knoop, met langs de randen groen van hoge kwaliteit en zichtgebieden, waarin verdichting en goede infrastructurele oplossingen gewenst zijn. Het dient een hoogwaardig stedelijk milieu te worden, met een kennisintensieve (en aanvullende) zakelijke dienstverlening (lifescience, bioscience) en dynamische ondersteunende functies als wonen, opleidingen, detailhandel, horeca en leisure;
- plangebied Rijnfront: gezamenlijke ambitie is de hoogwaardige rood-groene inrichting van de oevers van de Oude Rijn.

Er is sprake van een toenemend belang als westelijke toegangsweg tot Leiden en als verbinding met de A4. Door de beoogde herstructurering van het Leeuwenhoekgebied, realisering van de RijnGouweLijn alsmede de beoogde bouwlocatie Valkenburg en mogelijk de komst van de N11 West (verbinding A4-A44; sluit tevens aan op N206) is sprake van het ontstaan van een ruimtelijke en infrastructurele oost-westrelatie. Deze veranderende relatie is richtinggevend voor de masterplanstudie.

4.4. Bevolking en wonen

Beleidsvisie Wonen (2001)

De Beleidsvisie Wonen geeft voor de betrokken gemeenten cijfers voor mogelijk aanvullende woningbouwlocaties (aanvullend op de nieuwbouwprogramma's, zoals opgenomen in de VINEX-bouwscenario's). Voor Oegstgeest is dat voor de periode 2005-2010 een aantal van 185 woningen en voor de periode 2010-2020 een aantal van 0 woningen. Het ligt in de rede te veronderstellen dat een gedeelte van de woningen in het plangebied Rijnfront in de periode 2005-2010 vallen.

Woonvisie Rijnfront

Op het knooppunt van de A44, de weg naar Katwijk en een halte van de RijnGouweLijn is een intensief bebouwde werklocatie gepland. In het stedenbouwkundig plan wordt gekozen voor een intensief bebouwd terrein met een bruto f.s.i. (floor-space-index) van ca. 1,20. In het totale plan is sprake van circa maximaal 210.000 m² voor bio-science / kantoren.

4.5. Bedrijven en werken

Aanzet tot Ontwikkelingsperspectief 'Leiden (Life-)Science Delta' (2002)

Het stimuleren van de verdere ontwikkeling van het bestaande bio- en lifescience-cluster (rondom het Bio Science Park Leiden, het LUMC en een tweetal universitaire faculteiten) is op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau als speerpunt benoemd en vastgelegd. Het benutten van de strategische positie in de Randstad en de uitstraling van Schiphol met betrekking tot internationaal georiënteerde bedrijven in de kantorensector is eveneens als regionaal speerpunt benoemd. Vanuit de knooppuntontwikkeling wordt qua programmering aan de bio-lifescience (R&D) de zakelijke dienstverlening toegevoegd.

Kantorenmarkt in Rijnfront

Door Jones Lang LaSalle is onderzoek verricht naar de kantorenmarkt in de Leidse regio. Gezien de opnamevermogens in de markt, de gemiddelde transactiegrootte en het beleggersimago, is er sprake van lokale markt, die niet of nauwelijks in staat is om de regionaal geplande kantoorvolumes te accommoderen en daarom als een reservelocatie dient te worden beschouwd.

Inbo heeft een kantorenstrategie voor de Leidse Regio opgesteld. De laatste jaren is sprake van een aanbodoverschot. Er is veel lokaal en regionaal opererende bedrijvigheid. Voor de komende perioden wordt een toename van de vraag voorzien, met name vanwege de verdere uitbouw van het kenniscluster in Leiden.

Deloitte & Touche heeft het Bioscience Park in Leiden onderzocht. Geconstateerd wordt dat er met name behoefte is aan zelfstandige kantoorruimte en dat het gebrek aan ruimte voor startende bedrijven voorlopig opgelost lijkt. De zelfstandige kantoorruimte is nodig om de beoogde groei van de biotech- en lifescience clusters te kunnen accommoderen en om te voorkomen dat deze naar elders in de regio vertrekken.

4.6. Voorzieningen

Door de afdeling inwonerszaken is een voorzieningenlijst opgesteld ten behoeve van de ontwikkelingen in Rijnfront (d.d. 4 juni 2002). Daarin wordt onderscheid gemaakt in noodzakelijke voorzieningen, belangrijke wensen en overige wensen:

- Noodzakelijke voorzieningen: basisonderwijs, gymlokaal / sportzaal, buitensportvoorziening school, huisarts, tandarts, peuterspeelplaatsaccommodatie;
- Belangrijke wensen: buitenschoolse opvangaccommodatie, kinderdagopvangaccommodatie, fiets-/wandel-/skeelerroutes, buurtspeelveld 8-16 jarigen, speelvoorziening 6-12 jarigen, speeltuin 0-6 jarigen, multifunctionele gebruikruimte;
- Overige wensen: scoutinggebouw en –terrein, binnensportvoorziening, buurthuis, kunstwerk, overige gezondheidsaccommodatie, buitensportvoorziening.

In de planeconomie voor Rijnfront wordt rekening gehouden met een programma van 10.000 m² aan commerciële en niet-commerciële voorzieningen (80% niet-commercieel en 20% commercieel).

4.7. Groen en natuur

In het vorige hoofdstuk is beschreven hoe de situatie qua groen en natuur op dit moment in het plangebied is. Hieronder wordt beschreven wat in die onderzoeken is aangegeven om de situatie ten minste zo te houden en waar mogelijk te verbeteren. Natuurwaarden zijn vooral aangetroffen in sloten en bermen. De meeste vogelsoorten komen voor in de oeverzone langs de Oude Rijn.

Voor het Rijnfrontgebied wordt een Milieuvisie opgesteld. In dat kader is ook onderzoek gedaan naar behoud en versteviging van milieu en natuur in Rijnfront.

Vogels

Voor de verschillende vogelsoorten is behoud van de volgende landschapstypen van belang:

- Blijvende aanwezigheid van open grasland nabij (ouder) opgaand geboomte (Groene Specht, Rode Lijst-soort);
- Behoud van openheid (broedvogels van open terrein);
- Behoud van ruigte, struweel, slootlengte en enig oppervlak aan rustig open water.

Vlinders

Niet alle vlinders stellen even hoge eisen aan hun leefomgeving. De algemene eisen die vlinders stellen zijn in een aantal hoofdgroepen in te delen:

- Aanwezige temperatuur- en luchtvochtigheidscondities: zon, beschutting voor de wind;
- Aanwezigheid waard- en nectarplanten: specifieke plantensoorten als waardplant, met name composieten (zoals distels) en bramen zijn veel gebruikte distelplanten;
- Aanwezigheid variatie in landschaps- en vegetatiestructuren: hoogte, samenstelling plantengroei;
- Aanwezigheid overwinteringsmogelijkheden: eisen verschillen per soort.

Recreatie

Het plangebied zal in de toekomst meer recreatiemogelijkheden bieden dan nu het geval is. Het te ontwikkelen landgoed Rijnfront vormt in diverse opzichten een belangrijke schakel tussen groen-recreatieve zones in de regio. Ander belangrijke verbeteringen zijn het (deels) openbaar toegankelijk worden van de oevers van de Oude Rijn en van de nieuwe watergang Buitenrijn, evenals de aanleg van een kleine recreatiehaven langs de Buitenrijn.

Het landgoed Rijnfront herstelt de verbinding in de aaneenschakeling van landgoederen in de regio van Oegstgeest.

Rijnfront zal publiekelijk toegankelijk blijven en als stadspark met uitgebreide waterpartijen een aantrekkelijke recreatieve functie vertegenwoordigen, ook en met name voor omwonenden.

Daarnaast vormt het landgoed een schakel in de regionale wandelpadenstructuur van Rhijngeest naar het gebied bij de Oude Rijn en de Buitenrijn, die verder gevolgd kan worden langs de Oude Rijn richting Rhijnhof.

De nieuwe watergang de Buitenrijn met haar oevers zal een bijzondere landschappelijke en recreatieve waarde vertegenwoordigen voor fietsers en voetgangers, voor wie het gebied openbaar toegankelijk wordt. Deze groenblauwe zone vormt onderdeel van de regionale fietsroute langs de Oude Rijn.

De kleine recreatiehaven langs de Buitenrijn biedt een beperkt aantal ligplaatsen voor kleine jachten en aanmeerplaatsen voor langsvarende recreanten. De Buitenrijn staat via de Oude Rijn in directe verbinding met andere recreatieve 'waterroutes' en krijgt daardoor een functie als doorgaande vaarroute richting zee.

4.8. Verkeer en vervoer

Verkeersontsluiting

De ontsluiting voor het autoverkeer van Rijnfront en Leeuwenhoek is vooral gericht op de Plesmanlaan/A44. In het kader van de ontwikkeling van deze terreinen zullen de knooppunten van de Plesmanlaan met de A44 en de Haagse Schouwweg veranderen om het extra verkeer goed te kunnen verwerken.

Ontwikkelingen A44 en N206

Onderzocht is of er een strategische ruimtereservering in het bestemmingsplan Rijnfront nodig is voor de verkeersfunctie. Onder een strategische ruimtereservering wordt een reservering verstaan die nodig is voor toekomstige regionale en landelijke verkeersmaatregelen. Uitkomst is dat er in deelgebied HB geen strategische ruimtereservering nodig is mits in landelijk / regionaal verband de nodige maatregelen worden genomen. Dit zijn met name de aanleg van een verbinding tussen de A4 en de A44 ten zuiden van de gemeente Leiden en de aanleg van een bypass ter verbinding van de A44 – N206, linksom of rechtsom het Valkenburgse Meer of ter hoogte van Rijnsburg-noord nabij de Elsgeesterpolder. Als de N206 vanaf het viaduct over de Oude Rijn moet worden verbreed in combinatie met een ongelijkvloerse kruising boven of onder de N206 heen of door, dan zal daarvoor ruimte nodig zijn in deelgebied B.

RijnGouweLijn

Een belangrijke ontwikkeling binnen het plangebied is de aanleg van de RijnGouweLijn (West). Er is een aantal tracéstudies verricht. De Stuurgroep RijnGouweLijn heeft onlangs het besluit genomen dat de RijnGouweLijn onder andere halteert ter hoogte van het transferium aan de A44. In het verlengde hiervan wordt er vooralsnog vanuit gegaan dat er geen strategische ruimtereservering in deelgebied HB moet worden gedaan. Een definitief standpunt over het tracé wordt het eerste kwartaal van 2003 verwacht.

Uitgangspunten planvorming

Bij de planvorming voor Rijnfront is uitgegaan van de volgende parkeernormen:

- Woningbouw: 1,6 (waarvan 1 op eigen terrein);
- Kantoren: 1,0 per 125 m² BVO (volledig op eigen terrein).

Effecten Rijnfront op Rijnzichtweg en aansluitingen (2002, Goudappel-Coffeng)

Een vergelijking van de situatie die in 2015 zal ontstaan wanneer Rijnfront wel respectievelijk niet zal worden ontwikkeld, levert een verschil op van 260 motorvoertuigen / uur op een totaal van 3450 mvt/h.

Een verdubbeling van de N206 draagt bij aan een vermindering van het verkeer op de Rijnzichtweg met 220 mvt/h (op een totaal van 3270 mvt/h). Deze afname is dus van dezelfde orde van grootte als de toename als gevolg van de komst van Rijnfront.

Indien naast verdubbeling van de N206 ook de RW11-west wordt aangelegd, nemen de intensiteiten op de Rijnzichtweg marginaal af. Dat geldt ook als de Wassenaarseweg in deze situatie als extra Rijnfrontontsluiting wordt aangelegd. Dit is verklaarbaar, omdat er geen verbinding is tussen Rijnfront noord en zuid. De verbinding naar de Wassenaarseweg (+690 mvt/h), de Wassenaarseweg zelf (+270 mvt/h) en de Endegeesterstraat (+280 mvt/h) krijgen natuurlijk wel extra verkeer te verwerken.

De aansluiting van de veiling op de westelijke afrit van de A44 levert een tamelijk klein verschil (-60 mvt/h); overigens is in dit scenario de aansluiting van de parallelweg op de Rijnzichtweg alleen in zuidelijke richting te bereiden. Indien deze als tweerichtingsweg wordt opengesteld, levert dat op de aansluiting een zeer groot capaciteits- en ruimtebeslag op (extra linksafvak). Als alleen het rechtsafvak wordt toegestaan, is het effect op de Rijnzichtweg-west nog iets groter (-110 mvt/h).

De effecten van een hele aansluiting van de veiling op de A44 hebben een geringe betekenis op de Rijnzichtweg. De analyse leert dat verkeer dat als gevolg van capaciteitstekort op de Rijnzichtweg verdrongen is naar de N206 terugkeert naar de oorspronkelijke route zodra deze niet meer door het veilingverkeer wordt gebruikt. De verschillen bedragen 20 (west) tot 80 (oost) mvt/h. Indien ook de verbinding met de Wassenaarseweg wordt aangelegd, treden vergelijkbare effecten op als in de varianten met de aangelegde RW11.

Van een hele aansluiting van de veiling op de A44 zonder RW11 zijn de effecten op de Rijnzichtweg overeenkomstig de varianten met RW11, namelijk een verschil van 10 (west) tot 60 (oost) mvt/h. Ook de aanleg van de verbinding met de Wassenaarseweg in deze variant geeft geen grote verschillen met de andere varianten met deze verbinding. De verbinding zelf wordt belast met bijna 800 mvt/h.

De gevolgen voor een drietal kruisingen in het gebied zijn:

- Kruising Rijnzichtweg – Floresstraat: in alle gevallen is een verkeersregelinstallatie nodig om acceptabele afwikkelingsniveaus te halen;
- Aansluiting Rijnzichtweg – A44: Alle varianten met een verdubbelde N206 kennen aanvaardbare afwikkelingsniveaus, met uitzondering van de variant waarbij de veiling volledig wordt aangesloten op de A44-noord gecombineerd met de aanleg van de verbinding Wassenaarseweg, en dan alleen nog voor de ochtendspits;
- Ronde Rijnzichtweg – Rhijnegeesterstraatweg: in geen van de scenario's voor 2015 is de capaciteit toereikend.

Zie verder de bijlage Verkeer.

4.9. Grondverwerving

Vrijwel alle grond in Rijnfront is in eigendom bij particulieren. Om grondspeculatie te voorkomen, is op de te ontwikkelen percelen een voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrechtgemeenten (Wvg) gevestigd. Dit voorkeursrecht is na de vaststelling van het bestemmingsplan bestendig.

Indien de eigenaren niet bereid en/of in staat zijn de nieuwe bestemming zelf te realiseren, zal de gemeente de gronden trachten te verwerven. Indien nodig, zal hierbij het instrument van onteigening worden ingezet.

5. Milieu aspecten

5.1. Inleiding

Voor het Rijnfrontgebied wordt een Milieuvisie opgesteld. De Milieuvisie wordt gebruikt om hieronder bepaalde onderdelen te onderbouwen.

5.2. Duurzaam bouwen en energie

De Milieudienst West-Holland heeft een beleidsverkenning 'Dubo en Energie Rijnfront' opgesteld. De verkenning dient als basis voor het vaststellen van beleidsdoelstellingen voor Rijnfront op het gebied van energie en duurzaam bouwen. Onderstaande tekst is gebaseerd op de beleidsverkenning.

Energie

In Oegstgeest wordt door de Milieudienst West-Holland klimaatbeleid opgesteld in het kader van het BANS klimaatconvenant. Het ambitieniveau van het concept-klimaatbeleid van Oegstgeest is volgens de klimaatscan, zowel voor het thema 'bedrijven' als voor het thema 'woningbouw' 'Voorlopend' op de prestatiekaart. De prestatiekaart geeft een overzicht van thema's en doelstellingen, onderscheiden in een actief, voorlopend en innovatief niveau, die zijn gericht op CO₂-reductie. In alle gevallen moet de opsomming van bullets als 'en' worden gelezen. De term duurzame energie wordt in de prestatiekaart doorgaans in brede zin gebruikt; hieronder kunnen zowel hernieuwbare energiebronnen (zon, wind, water en biomassa) als fossiele toepassingen met een hoge energie-efficiency (bijvoorbeeld warmtekracht-koppeling of warmtepompen) worden verstaan. Waar gesproken wordt van duurzame energiebronnen wordt uitsluitend bedoeld op de hernieuwbare energiebronnen zon, wind, water en biomassa.

Voor het thema Bedrijven gelden volgens de prestatiekaart voor het ambitieniveau 'Voorlopend' de volgende doelstellingen:

- bestaand instrumentarium gemeente getoetst op mogelijkheden voor stimulering ontwikkeling duurzame bedrijventerreinen (met energievoorziening als belangrijk item) en Plan van Aanpak in uitvoering genomen;
- actief overleg- en informatie-uitwisseling met lokaal bedrijfsleven over energiebesparing en duurzame energie;
- voorlichtingstraject voor EE en DE-scan is uitgevoerd;
- actieve rol bij uitvoering MJA-2;
- minimaal 10% van de bedrijven heeft een EE- en DE-scan uitgevoerd en 50% daarvan heeft maatregelen getroffen;
- ruimte gereserveerd voor energiebesparing en DE bij planontwikkeling op basis van een Energievisie;
- de gemeente legt als doel vast en bevordert dat het energiegebruik van bedrijven op nieuw te realiseren of te revitaliseren bedrijventerreinen voor minimaal 5% is gebaseerd op duurzame energiebronnen.

Voor het prioritaire thema Woningbouw (nieuwbouw) gelden volgens de prestatiekaart voor het ambitieniveau 'Voorlopend' de volgende doelstellingen:

- toepassen van een EPL van minimaal 7 in woningbouwprojecten met meer dan 250 woningen;
- de inspanningsverplichting om bij nieuwbouw een verscherping van de EPC met 10-15% te bereiken (de EPC wordt in 2004 verlaagd naar 0,8);
- de inspanningsverplichting dat alle nieuwe woningen worden uitgerust met een lage-temperatuur-verwarmingssysteem (LTS).

In het project Rijnfront wordt nog een OEI-studie (Optimale Energie-infrastructuur) uitgevoerd om de opties voor duurzame energie nader te onderzoeken. Uiteindelijk wordt in samenspraak met de meest belanghebbende partijen de Energievisie, om het vastgestelde beleid te realiseren, voor Rijnfront vastgesteld.

Duurzaam bouwen

Uit het Plan van Aanpak Duurzaam Bouwen en Wonen, dat in april 1997 door de Raad is vastgesteld, blijkt dat Oegstgeest duurzaam bouwen in de breedste zin beschouwt. Het gaat om meer dan alleen milieuvriendelijk materiaalgebruik en energiezuinige woning- en utiliteitsbouw. Oegstgeest streeft er naar bij elk bouwplan de schade aan het milieu op korte en lange termijn zoveel mogelijk te beperken. Oegstgeest wil daarmee de kwaliteit en duurzaamheid van de stedelijke ontwikkeling op een zo hoog mogelijk niveau brengen. Oegstgeest wil met duurzaam bouwen een stapje verder gaan dan het minimumniveau dat de nationale overheid aangeeft in de Nationale Pakketten Duurzaam Bouwen. Dat betekent waar mogelijk het toepassen van maatregelen die verder gaan dan de 'standaard' maatregelen.

De effecten van deze maatregelen dienen meetbaar te zijn. Dat is mogelijk met behulp van de Maatregelenlijst Duurzaam Bouwen. De maatregelen worden toegepast bij:

- het duurzaam ontwikkelen, inrichten en beheren van bedrijventerreinen;
- het ontwikkelen en bouwen van nieuwe woningen;
- het verbeteren van de bestaande bebouwing en de revitalisering van wijken;
- het inrichten en beheren van de openbare ruimte;
- het ontwikkelen, bouwen en beheren van openbare gebouwen.

De gemeente Oegstgeest sluit haar beleid aan bij de Nationale Pakketten Duurzaam Bouwen, die het ministerie van VROM inmiddels heeft uitgegeven voor duurzame woningbouw (nieuwbouw en beheer), utiliteitsbouw, stedenbouw en de grond-, weg- en waterbouwsector. De Leidse Regio stelt op basis van deze Nationale Pakketten 'maatregelenlijsten duurzaam bouwen' samen en onderhoudt deze in verband met:

- verbeterde (technische) mogelijkheden;
- verscherping milieueisen en vigerende wetgeving (Wet milieubeheer, Bouwbesluit, Woonwet);
- maatschappelijke ontwikkelingen (particulier (collectief) opdrachtgeverschap, veranderende vraag, wensen en voorkeuren van de consument).

De gemeenten in de Leidse Regio hanteren als ambitieniveau de “Maatlat”, behorend bij de meest recente versie van het Nationaal Pakket Woningbouw Nieuwbouw. Daarnaast blijven de maatregelen die voortkomen uit de regionale nota's Bouw- en Sloopafval (1993) en Tropisch Hardhout (1993 en in 2002 op onderdelen aangepast) gehandhaafd. De Maatlat voor 2001 voor vaste- en variabele maatregelen is vastgesteld op € 1361,64 per woning. Voor de categorieën Utiliteitsbouw en de GWW-sector zal op korte termijn bij de landelijke pakketten aangesloten worden.

Afkorting - en verklaringenlijst:

A en B etikettering	A en B etikettering zijn energielabels, die de efficiency-klasse per productcategorie en het jaarlijks energiegebruik aangeven. Label A is de zuinigste en B minder enz.
BANS	Bestuurs Akkoord Nieuwe Stijl 1999: Afspraken die het rijk, de provincies en de gemeenten hebben gemaakt om de synergie tussen de drie bestuurslagen te vergroten. De paragraaf over klimaatveranderingen bevat de afspraak dat gemeenten en provincies nadrukkelijk een bijdrage leveren aan de reductie van de uitstoot van broeikasgassen
Basispakket	Het kleinste pakket maatregelen uit de prestatiekaart, die uitgevoerd moeten worden om aanspraak te kunnen maken op de subsidieregeling BANS Klimaatconvenant.
Biomassa reststromen	Voor gemeenten is dit het snoeihout e.d., dat vrijkomen uit onderhoud van parken, plantsoen, infrastructuur en van particulieren.
BLOW	Bestuursvereenkomst landelijke ontwikkeling windenergie. In de BLOW is een minimum taakstelling voor 2010 voor alle Nederlandse provincies vastgelegd.
CO ₂	Kool dioxide, ook wel broeikasgas genoemd.
CO ₂ neutraal	Een duurzame energievoorziening zonder fossiele brandstoffen
CV-ketel	Centrale Verwarming ketel
DE-scan	Duurzame Energiescan: Een hulpmiddel om een inventarisatie te maken van de mogelijkheden op het gebied van Duurzame Energie en zo te bepalen waar de kansen liggen voor Duurzame Energie binnen een bedrijf of gemeente.
DUBO	Duurzaam Bouwen; zodanig bouwen dat zo min mogelijk negatieve effecten op het milieu en de menselijke gezondheid ontstaan, gedurende de hele levensloop van het bouwwerk en de gebouwde omgeving.
EE-scan	Energie Efficiencyscan; hierbij wordt een analyse gemaakt van de energieverbruikers en een inventarisatie van energiebesparingmogelijkheden en toepassingen van duurzame energietechnieken.
Energie in de Milieuv vergunning	Het opnemen van voorschriften voor energiebesparing opnemen in alle nieuwe of te herziene milieuv vergunningen van Wet Milieubeheer- vergunningplichtige inrichtingen.
Energiebeheer	Energiebeheer is het volgens een vooropgezetplan beheersen van de energiestromen met als doelstelling om tegen minimale energiekosten de bedrijfs-/organisatiedoelstellingen te realiseren.
Energievisie	Een energievisie is een gestructureerde aanpak om te komen tot een optimale energievoorziening. Bij planvorming voor grootschalige nieuwbouw- of renovatielocaties is het van belang dat de betrokken partijen in een vroeg stadium een gezamenlijke energievisie ontwikkelen.
EPA	Energie Prestatie Advies; advies over de mogelijkheden om in een woning het comfort te verhogen en energie te besparen.
EPC	Energie Prestatie Coëfficiënt; geeft in één getal de energieprestatie van een woning aan. De EPC waarde loopt van 1.4 tot 0.6?? Hoe kleiner het getal des te minder energie er in de woning wordt verbruikt. De huidige norm die in het Bouwbesluit is vastgelegd is 1,0.
EPL	Energie Prestatie op Locatie; geeft in één getal de energiekwaliteit van een woninglocatie aan. De EPL waarde loopt van 0 tot 10. Hoe hoger het cijfer des te minder uitstoot van schadelijke stoffen op wijkniveau. Bij 10 is er geen uitstoot van broeikasgassen.
EZ	Ministerie van Economische Zaken
Gebouwbeheersysteem	Computergestuurd regelsystemen voor de verwarming, ventilatie (en verlichtingsinstallatie).
GIM	Gemeentelijk Interne Milieuzorg
Groene stroom	Elektriciteit afkomstig van duurzame bronnen.

IPO	<u>Inter Provinciaal Overleg</u>
Klimaatscan	Beleidsvoorbereidend instrument. Met de Klimaatscan wordt inzichtelijk gemaakt hoever een gemeente is op het gebied van ontwikkelen en uitvoeren van Klimaatbeleid. Daarnaast wordt helder welke kansen en bedreigingen er zijn op weg naar nieuw beleid. Per thema uit de Menukaart wordt met vragenlijsten nagegaan hoe het staat met draagvlak binnen betrokken afdelingen, samenwerking externe partijen, organisatie en beheer en toekomstige ontwikkelingen.
MBP	Milieu Beleids Plan van de MDWH
MDWH-gemeenten	Gemeenten die zijn aangesloten bij de <u>Milieudienst West Holland</u>
Meerjarenafspraak	Afspraken tussen overheid en brancheorganisaties op het gebied van energiebesparing.
Menukaart	Overzicht van thema's met daarbij doelstellingen op 3 ambitiesniveaus waarop het Klimaatbeleid naar keuze van de gemeente geïntensiveerd kan worden.
Nationaal Pakket Duurzame Stedenbouw	Duurzame stedenbouw is een vorm van stedenbouw die in alle stadia van het planproces kansen en mogelijkheden benut om een hoge ruimtelijke kwaliteit in combinatie met een lage milieubelasting tot stand te brengen. En die beiden in de tijd weet te handhaven, zodat ook toekomstige generaties daar in delen. Het Nationaal Pakket biedt hiertoe een gestructureerde bundeling van de kennis en ervaring als hulpmiddel bij de ontwikkeling van nieuwe bouwlocaties en de herontwikkeling van bestaande gebieden. Het doel van het Nationaal Pakket Duurzame Stedenbouw is de ontwikkeling van deze gebieden, en het resultaat daarvan, zo duurzaam mogelijk te maken.
Novem	<u>Nederlandse organisatie voor energie en milieu</u> ; intermediaire organisatie die overheidsbeleid en marktontwikkelingen samenbrengt. Novem voert opdrachten uit van de ministeries EZ, VROM en V&W.
Pluspakket	Pakket maatregelen die uitgevoerd moeten worden om aanspraak te kunnen maken op de subsidieregeling BANS Klimaatconvenant.
Prestatiekaart	Dit is een afgeleide van de Menukaart en bevat een overzicht van thema's en afrekenbare doelstellingen die behoren bij de subsidieregeling BANS Klimaatconvenant.
REDO	<u>Regionaal Duurzaam Bouwen Overleg</u>
REO	<u>Regionaal Energie Overleg</u> samen met Duin- en Bollenstreek.
RO	<u>Ruimtelijke Ordening</u>
SAM	<u>Subsidieregeling Aanpak Milieudrukvermindering</u> ; richt zich op preventie van huishoudelijk en bedrijfsafval, energiebesparing en afvalscheiding.
Subsidieregeling BANS Klimaatconvenant	Financiële regeling beschikbaar voor het uitvoeren van het ontwikkelde Klimaatbeleid.
V&W	Ministerie van <u>Verkeer en Waterstaat</u>
Verkeer en Milieukaart	Kaart, waarop de geluid- en luchtverontreinigingsgevolgen van het verkeer worden weergegeven.
Vervoersprestatie op locatie	Een instrument waarmee effecten op de mobiliteit van verschillende planvarianten kunnen worden behaald. Door een slimme inrichting en ontsluiting van woongebieden of bedrijfsterreinen blijkt het mogelijk de keuze van de vervoerswijze te beïnvloeden en daarmee de automobiliteit te verlagen.
VNG	<u>Vereniging van Nederlandse Gemeenten</u>
VROM	Ministerie van <u>Volkshuisvesting Ruimtelijke Ordening en Milieu</u>
WBV	<u>Woningbouwvereniging</u>
Zonneboiler	Een zonneboiler is een warmwater apparaat dat voor een belangrijk deel van de verwarming gebruik maakt van zonne-energie. Een zonneboilersysteem bestaat uit een zonnecollector (op het dak) en een opslagvat (boiler). In de zonnecollector wordt water door de zon verwarmt en door circulatie van dit warme water naar de boiler wordt de warmte wordt afgeven aan het water in de boiler.
Zonnestroompaneel	Een zonne(stroom)paneel is opgebouwd uit een reeks geschakelde zonnecellen. Zodra er licht op een cel valt vindt er een reactie plaats waardoor elektriciteit ontstaat. Deze vorm van elektriciteitsopwekking wordt ook wel <u>photovoltaïsche (PV) omzetting</u> genoemd.

5.3. Geluid

In het kader van het bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek verricht door Royal Haskoning (maart 2003). In het betreffende onderzoek worden de aspecten verkeerslawaaï, industrielawaaï en luchtvaartlawaaï beschouwd. De aspecten railverkeerslawaaï en industrielawaaï zijn niet van toepassing in het plangebied.

Wegverkeerslawaaï

Uit de resultaten blijkt dat tengevolge van de onderzochte wegen, de A44, N206 en de Rijnzichtweg, de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden op de nieuw te bouwen woningen. Voor deze woningen wordt een hogere grenswaarde verzocht bij Gedeputeerde Staten. Verder blijkt dat ten gevolge van de A44 en de N206 op een aantal woningen de maximaal te verlenen hogere grenswaarde wordt overschreden. Deze woningen kunnen alleen worden gebouwd wanneer de gevels waarop de maximaal te verlenen hogere grenswaarde wordt overschreden, als 'doof' worden uitgevoerd. Op de eerste bouwlaag wordt deze waarde niet overschreden in het plangebied. Op de begane grond mogen in de gevels van alle woningen in het plangebied te openen ramen en deuren worden opgenomen.

Op basis van een stedenbouwkundig analyse is globaal bepaald voor welke en hoeveel nieuw te bouwen woningen weg een hogere waarde wordt verzocht. Een overzicht van deze woningen is opgenomen in de bijlage. Nieuwe inzichten en veranderende omstandigheden kunnen aanleiding zijn tot een andere situering dan het overzicht aangeeft.

Bij de aanvraag van een bouwvergunning dient wel te worden aangetoond of de geluidwering van de gevel toereikend is om te voldoen aan de grenswaarde van 35 dB(A) voor het binnenniveau van de woning.

Luchtvaartlawaaï

In de omgeving van het plangebied ligt het vliegveld "Valkenburg". Voor dit vliegveld is de 35 Ke-contour vastgesteld. Zoals uit het overzicht met de contour blijkt ligt een klein gedeelte van het plangebied binnen de contour. Dit gedeelte kan niet worden bebouwd met woningen omdat het wettelijk niet is toegestaan om binnen de 35 ke-contour nieuwe woningen realiseren. Dit zal bij de uitwerking aan de orde komen.

Procedure hogere waarden industrie- en verkeerslawaaï

De geluidbelasting ten gevolge van de Rijksweg A44, de N206 en de Rijnzichtweg overschrijdt de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Gelet op het bepaalde in de Wgh en het "Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen" wordt verzocht de volgende hogere waarde vast te stellen ten aanzien van de genoemde wegen.

Een indicatie van de ligging van de nieuw te bouwen woningen waarvoor een hogere waarde verzocht is aangegeven in de figuren 7A, 7B en 7 C in de bijlage akoestisch onderzoek.

De ligging van de nieuw te bouwen woningen waarvoor een hogere waarde wordt verzocht is in dit stadium niet exact te bepalen.

Bij de uitwerking van het plan zal blijken voor welke woningen de verkregen hogere waarde wordt toegepast.

De hogere grenswaarden voor het plangebied zijn vastgesteld door Gedeputeerde Staten bij besluit d.d. 02 – 06 - 2003, nr. DGWM \ 2003 \ 7554.

5.4. Overige hinder

Milieubelasting door bedrijven en instellingen

Een belangrijk discussiepunt in het bestemmingsplan Rijnfront is geweest in hoeverre de aan een gedeelte van het plangebied gegeven woonfunctie verenigbaar zou zijn met de functie van een groot deel van het plangebied voor laboratoria en hiermee verbonden bedrijven waar vooral plaats moest worden gegeven voor experimenten. Hierbij wordt dan met name gedacht aan bio-science activiteiten, waaronder genetische manipulatie.

Hieronder wordt ingegaan op de randvoorwaarden, waaronder vestiging van bio-science bedrijven en eventuele laboratoria aanvaardbaar zijn. Hierbij zal rekening moeten worden gehouden met de woonfunctie buiten het bestemmingsvlak en welke binnen het bestemmingsvlak is voorzien.

1. De risico-analyse

Het bestemmingsplan gaat dus uit van de aanwezigheid van woningen naast de bio-science bedrijven. Omdat door de combinatie van laboratoria en woningen er zich allerhande veiligheidsrisico's kunnen voordoen, is bij de vaststelling van het programma van eisen voor Rijnfront is bij de opstelling van dit bestemmingsplan gebruik gemaakt van een onderzoek dat de gemeenteraad van Leiden ten behoeve van het aansluitende gebied Leeuwenhoek in 1979 heeft laten maken. Dit onderzoek is uitgevoerd door het adviesbureau AVIV uit Enschede in opdracht van de gemeente, de Rijksuniversiteit en het Academisch Ziekenhuis. Het resultaat van dit onderzoek is in de vorm van het rapport "Risico-aspecten voor de gezondheid bij bewoning van een terrein tussen en rond een laboratoriumcomplex, de Leeuwenhoeksituatie, gemeente Leiden"(kortweg het AVIV-rapport) in december 1979 uitgebracht.

Het rapport geeft aanleiding tot beleidsmatige keuzes waaronder een consequent aan te houden afstand tussen laboratoria en woningen. Het is zinvol om hier de relevante gegevens van het rapport samen te vatten.

2. Samenvatting van de relevante passages van het AVIV-rapport

Het is voor Rijnfront relevant om onderscheid te maken in gezondheidsrisico's die voortkomen uit de continue milieubelasting welke plaatsvindt en de dreiging van de incidentele milieubelasting die aanwezig is. Een onderlinge vergelijking van de verschillende risico's is niet goed mogelijk.

De sociaal-psychologische beleving van risico's is ook een zeer relevante factor voor de besluitvorming rond de aanvaardbaarheid van risico's, vooral wanneer sprake is van onvrijwillig genomen risico's. Dit is bijvoorbeeld het geval in de situatie van woningen (niet zijnde dienstwoningen) in de nabijheid van laboratoria.

In grote lijnen zijn er drie factoren te onderscheiden waarmee rekening gehouden dient te worden. Dit zijn:

a. De continue milieubelasting

Er is sprake van een continue belasting van het milieu ten gevolge van:

- de uitworp van chemicaliën (gasvormig, vloeibaar en vaste deeltjes) in de atmosfeer via de afzuiginstallaties van zuurkasten e.d. in de laboratoria;
- de lozing van stoffen via de riolering (alleen bij calamiteiten).

In het milieu van Rijnfront zullen ten gevolge hiervan stoffen aanwezig zijn in bepaalde concentraties die niet in het natuurlijke milieu voorkomen.

b. De incidentele milieubelasting

Het milieu in Rijnfront kan incidenteel belast worden door calamiteiten in en bij de laboratoria c.a. Daarbij kan worden gedacht aan:

- calamiteiten met chemicaliën;
- het vrijkomen van radioactieve stoffen;
- brand in het chemicaliën- of isotopenafvaldepot;
- het vrijkomen van giftige gassen (bij experimenten of tijdens het transport);
- de explosie van gassen, vloeibare waterstof of andere cryogene vloeistoffen;
- calamiteiten in het autoclavenlaboratorium;
- besmetting door biologisch materiaal, virussen en bacteriën die worden gebruikt bij het micro-biologisch onderzoek.

c. Het sociaal-psychologisch effect van het wonen in de nabijheid van de laboratoria

Een nadere beschouwing van de risicobepalende factoren levert op dat de concentraties aan milieuvreemde stoffen slechts in incidentele gevallen en dan nog gedurende een zeer korte tijd (bijvoorbeeld bij het mislukken van een proef in een laboratorium) de door de Arbeidsinspectie gehanteerde zogenaamde MAC-waarden overschrijden. Onder een MAC-waarde wordt verstaan de Maximaal Aanvaardbare Concentratie van een gas, damp, nevel of van een stof in de lucht op de werkplek die voor zover de huidige kennis reikt bij herhaalde blootstelling ook gedurende een langere tot zelfs een arbeidsleven omvattende periode, in het algemeen de gezondheid van de werknemers niet benadeelt. Van deze MAC-waarde kan een zogenaamde MIC-waarde worden afgeleid. Daaronder wordt hier de waarde van een concentratie van een chemische stof op leefmilieu verstaan, waarvan geen schadelijke gevolgen zijn te verwachten voor de bevolking: MIC kleiner of gelijk aan 0,01 MAC. Ook deze MIC-waarde wordt door de concentraties in het milieu van Rijnfront slechts in bijzondere gevallen en dan nog gedurende een korte tijd overschreden.

Deze beschouwingen hebben overigens betrekking op enkelvoudige stoffen. Bij mengsels van chemische stoffen waaronder ook kankerverwekkende stoffen kunnen voorkomen, is het de vraag of deze beschouwingen nog opgaan.

Wat betreft de mogelijke calamiteiten in Rijnfront kan worden gesteld, dat de kans op het zich voordoen van ongevallen gedeeltelijk ook op andere

plaatsen in de maatschappij aanwezig is. Calamiteiten met betrekking tot het transport van gevaarlijke stoffen in en naar de laboratoria kunnen zich bijvoorbeeld ook elders op de transportroute voordoen. De risico's in Rijnfront zullen, mits voldoende maatregelen worden getroffen ter beperking van de kans op en de gevolgen van eventuele calamiteiten niet groter zijn dan aanvaardbaar is in onze technologisch hoogontwikkelde maatschappij.

De derde factor is het sociaal-psychologische effect waarmee rekening dient te worden gehouden. Vooral deze laatste factor heeft ertoe geleid dat er voor Rijnfront een afstand is vastgelegd tussen laboratoria (ongeacht hun aard) en woningen. Deze zoneringsafstand bedraagt 100 meter. In de zones kunnen wel andere functies worden gerealiseerd, zoals bedrijven en kantoren die uiteraard geen (extra) milieuhinder of -verontreiniging mogen veroorzaken.

3. Huidige risico-situatie en maatregelen

In de jaren die zijn verlopen na het uitkomen van de risico-analyse is er wel het een en ander veranderd. Dit is echter niet in die mate gebeurd dat de conclusies van het rapport achterhaald zouden zijn. Een van die veranderingen is de opkomst van de recombinant-D.N.A.-techniek die in vele laboratoria in Rijnfront mogelijk zal worden toegepast. Tot en met het CII²-niveau lijken de risico's hiervan aanvaardbaar. Een CIII-faciliteit is niet toegestaan wegens de potentiële gevaren voor de volksgezondheid. Er is dan ook geen reden aanwezig om daar waar woningen gedacht worden in de omgeving van laboratoria e.d. een kortere afstand dan 100 meter toe te staan. Net als het aangrenzende terrein Leeuwenhoek wordt een afstand van 100 meter tussen woningen en laboratoria voorgeschreven.

Milieuzonering

Uitgangspunt bij de planvorming is dat het bestemmingsplan aan moet sluiten bij de huidige functie van Science Park op Leeuwenhoek in Leiden, dat een sterke nadruk op wetenschappelijk onderzoek en aan onderzoek gelieerde bedrijfsactiviteiten legt en dat betekent dat life science ontwikkelingen niet belemmerd mogen worden, voor zover het betreft onderzoeksgerichte activiteiten. Voorkomen moet worden dat bij de realisering van gevoelige bestemmingen (woningen) zou blijken dat er sprake is van een hoger risico dan gewenst of dat bewoners een feitelijk wel veilige situatie als onveilig beleven.

Om de gewenste functiemenging te kunnen realiseren zal in een stedenbouwkundig planconcept een goede afweging gevonden moeten worden tussen situering van 'gevoelige bestemmingen' en de gezonde bedrijfs- en onderzoeksactiviteiten. Daartoe worden de volgende randvoorwaarden benoemd:

1. De afstand tot milieugevoelige bestemmingen

Overwegingen vanwege veiligheidsaspecten:

- Op basis van een TNO advies uitgebracht ten behoeve van het gebied Leeuwenhoek in Leiden en de interpretatie door de milieudienst is de

² Besluit genetisch gemodificeerde organismen Wet Milieugevaarlijke stoffen, laatstelijk gewijzigd 9-4-2002

afstand: 100 m (gerekend vanaf het bouwdeel) voor grote, complexe laboratoria en life science bedrijven die werken met g.g.o. materiaal;

- Voor grote opslagen van gevaarlijke stoffen van meer dan 10000 kg geldt het Besluit kwaliteitseisen externe veiligheid inrichtingen milieubeheer, waarin eisen zijn opgenomen m.b.t. plaatsgebonden risico en groepsrisico. Dergelijke grote opslagen worden in het plangebied niet toegestaan.
- Opslagen van minder dan 10000 kg, voorzover de opmerking genoemd onder eerste gedachten streepje niet van toepassing is, wordt een minimum afstand van 50 meter gehanteerd

2. De afstand tot andere niet milieugevoelige bestemmingen (bedrijfspannen) Overwegingen vanwege veiligheidsaspecten:

- Bij opslagen van minder dan 10000 kg wordt een afstand van 20 meter gehanteerd.

3. Aanvullende opmerkingen en nuancering bij overwegingen

- Het verdient altijd de voorkeur om opslagen van gevaarlijke stoffen zover mogelijk bij woningen vandaan te houden.
- De minimum afstand van 20 meter tussen bedrijfspannen is met aanvullende maatregelen te reduceren.
- Inpandige kluizen voor kleine opslagen tot 2500 kg gevaarlijke stoffen moeten de beschikking hebben over een buitendeur. Een afstand van kluis tot erfgrans is hier nodig.

Toelaatbaarheid bedrijven

Voor de traditionele bedrijven is het gebruikelijk een zogenaamde staat van bedrijfsactiviteiten op te nemen waarin de toegelaten milieuvergunningplichtige bedrijven worden genoemd. Hierbij wordt tevens een zonering toegepast, afhankelijk van de afstand van bedrijven tot woongebieden.

Voor de bio-science bedrijven is deze methode niet bruikbaar, omdat het om een zeer specifiek bedrijfengebied gaat.

Het kenmerk van innovatieve bedrijven is namelijk juist dat het gaat om nieuwe soorten bedrijven, welke nog niet altijd benoembaar zijn. Een traditionele staat van bedrijfsactiviteiten verdraagt zich niet met dit type bedrijven. Er zal gelet hierop op een andere manier de beheersbaarheid van bedrijven moeten worden opgelost.

Zulks vindt plaats aan de hand van selectie-criteria, welke ook zijn opgenomen in de beschrijving in hoofdstuk 2. Behalve op het hoogwaardig technologisch niveau en innovatief karakter worden bedrijven ook geselecteerd aan de hand van het potentieel gevaar voor vervuiling of overlast, zowel ten opzichte van de omgeving als ten opzichte van elkaar dat zij zouden kunnen veroorzaken. Daarnaast is bepaald dat ten behoeve van deze bedrijven vestiging van laboratoria ten behoeve van recombinant D.N.A. onderzoek boven CII-niveau niet is toegestaan.

5.5. Bodem en water

Bodem

In het grootste deel van het plangebied bestaat de bodem uit lichte zavel. In het noordoosten ligt er zware zavel. De bodem in het gebied is

voornamelijk kalkarm, met uitzondering van de bodem in de zuidelijke punt van het plangebied. Langs de Oude Rijn liggen kreekbeddingen.

Er is een historisch onderzoek op basis van de NEN 5725 en een verkennend bodemonderzoek op basis van de NEN 5740 uitgevoerd. De onderzochte locatie betreft de bouwlocatie Rijnfront, gesitueerd tussen de Rhijnhofweg, de Ir. G. Tjalmaweg en de A44 te Oegstgeest. De locatie heeft een oppervlakte van circa 26 hectare.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan worden geconcludeerd dat de grond en het grondwater op de locatie Rijnfront voor het overgrote deel niet tot zeer licht met de onderzochte stoffen zijn verontreinigd. Op deze conclusie dienen echter twee uitzonderingen te worden gemaakt:

1. In de uiterste zuidpunt van de locatie is een sterke verontreiniging van het grondwater aan minerale olie geconstateerd (overschrijding van de interventiewaarde met een factor 5). De ernst en omvang van de verontreiniging zijn vastgesteld middels nader onderzoek. In drie op vijf meter geplaatste peilbuizen wordt geen minerale olie aangetroffen. Het betreft dus een niet ernstig geval van bodemverontreiniging. Het betreft waarschijnlijk dieselolie of huisbrandolie. Op basis van het chromatogram lijkt het te gaan om een relatief recente verontreiniging. De oorzaak van de verontreiniging is niet duidelijk.
2. In twee grondmengmonsters uit respectievelijk de bosstrook en de volkstuintjes is een lichte overschrijding van de triggerwaarde voor EOX gemeten. In de individuele grondmonsters wordt geen verhoogd gehalte aan EOX aangetroffen.

De waterbodems op de locatie kunnen worden aangemerkt als zeer licht verontreinigd (klasse 1 waterbodem).

Formeel dient op basis van de verkregen onderzoeksresultaten de hypothese van een niet verontreinigde bodem te worden verworpen.

Water

In de Milieuvisie voor het plangebied zal aandacht worden geschonken aan het thema water. Daarnaast is het rapport Watertoets Rijnfront opgesteld (bijlage) die de basis vormt voor het onderstaande. Het rapport watertoets Rijnfront gaat in op de onderwerpen die relevant zijn voor de toekomstige waterhuishouding van het plangebied, de watertoets en de waterparagraaf. In het kader van de watertoets is tweemaal overleg gevoerd met het hoogheemraadschap van Rijnland. Hierna worden de belangrijkste onderwerpen kort samengevat. Voor meer gedetailleerdere beschrijvingen van de huidige en toekomstige waterhuishoudkundige inrichting wordt verwezen naar de desbetreffende hoofdstukken van het rapport.

Beleidsdocumenten water

Het algemene landelijke, provinciale en gemeentelijke beleid ten aanzien van bestemmingsplannen is opgenomen in hoofdstuk 2 van het bestemmingsplan. In aanvulling daarop zijn voor het water nog de volgende beleidsdocumenten van belang:

- beleid nationaal: kabinetsstandpunt waterbeleid 21^e eeuw;

- beleid provincie Zuid-Holland: Beleidsplan Milieu en Water, Stroomgebiedsvisie Midden-Holland;
- beleid hoogheemraadschap van Rijnland (waterbeheerder): Waterbeheersplan, Keur, Peilbesluit, nota de waterparagraaf in bestemmingsplannen, leidraad planvorming stedelijk gebied;
- beleid gemeente Oegstgeest: Rioleringsplan.

Taakverdeling waterbeheerders-gemeenten

Een taakverdeling voor wat betreft de afwatering en ontwatering in de bebouwde kom is nu nog niet wettelijk verankerd en kan daarom bijvoorbeeld een overlap vertonen. De lijn wordt meestal gevolgd dat de waterbeheerder primair verantwoordelijk is voor de waterhuishouding: beveiliging tegen hoog water, peilbeheer, aan- en afvoer van water (afwatering). Gemeenten zijn op waterhuishoudkundig gebied verantwoordelijk voor het bouwrijp maken en de zorg voor de riolering. De onderhoudsplicht van wateren wordt geregeld via de keur en legger van de waterbeheerder, en kan zowel bij de waterbeheerder, de gemeente als bij particulieren liggen.

Polder-/boezemwatersysteem: De boezem is een stelsel van aaneengesloten watergangen waarin één peil wordt gehandhaafd; het overtollige polderwater wordt hierop aangevoerd. Rijnland beheert het boezemwater en is in het gehele gebied verantwoordelijk voor het kwaliteitsbeheer van het oppervlaktewater. Het waterschap is verantwoordelijk voor het kwantiteitsbeheer in de polder en voor het beheer van de kaden gelegen tussen polder en boezem. In sommige gevallen moet behalve het betreffende waterschap, ook het hoogheemraadschap van Rijnland vergunning verlenen voor werken in boezemkaden, uit hoofde van het boezembeheer.

Bestaande waterhuishoudkundige situatie

Het maaiveld verloopt van NAP +0,3 m in het noorden tot NAP –0,2 m in het zuidelijk deel van het plangebied. De huidige drooglegging (verschil tussen maaiveld en oppervlaktewaterpeil) varieert tussen 0,90 m in het noorden en 0,40 m in het zuiden. In het plangebied komen overwegend lichte zavelgronden voor. De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) ligt in het grootste deel van het plangebied dieper dan 0,40 m beneden maaiveld. In het gebied vindt lichte infiltratie plaats (circa 0 tot 0,25 mm/dag) naar het diepere grondwater.

Lokaal zijn er momenteel geen grote problemen met waterberging of waterkwaliteit. Wel is het huidige watersysteem binnen het plangebied niet ruim bemeten. Het huidige percentage open water is bepaald op basis van de wateroppervlakte op een grootschalige digitale topografische kaart. Voor kleine (droogvallende) sloten, die alleen als lijn op deze kaart zijn weergegeven is uitgegaan van een breedte van 0,50 m op de waterspiegel. De oppervlakte van het gedeelte van de Oude Rijn dat is gelegen binnen het plangebied bedraagt 6,3 ha. De resultaten zijn samengevat in de navolgende tabel.

Tabel: Huidige percentages open water

	hele plangebied	plangebied exclusief Oude Rijn
totale oppervlakte	81,6 ha	75,3 ha
huidig open water oppervlakte	9,2 ha	2,9 ha
huidig open water %	11,3 %	3,9 %

Het oppervlaktewater en het freatisch grondwater worden gebruikt voor de volleggronstuinbouw. Het oppervlaktewater heeft geen speciale natuur- of ecologische functie. Het grondwater heeft een functie voor industrieel gebruik volgens het Grondwaterbeheersplan 2001-2005 van de provincie Zuid Holland. De Oude Rijn heeft de functie van recreatie- en vaarwater. De waterkwaliteit van de Oude Rijn is matig (waterhuishoudingsplan Zuid Holland 1995-1998). De oorzaak van de matige kwaliteit ligt niet in lokale bronnen. De waterkwaliteit van de Oude Rijn wordt beïnvloed door een groot achterland.

De Oude Rijn fungeert als boezemwater in het primaire systeem van Rijnland. Het plangebied ligt in het boezemland. In de boezem wordt een gemiddeld peil van NAP -0,60 m gehanteerd. Dit betekent dat er vrije afwatering plaatsvindt op de boezem, de Oude Rijn. In het gebied is sprake van natuurlijke drainage door een slotenstelsel.

Schetsontwerp toekomstige inrichting plangebied

Volgens het schetsontwerp zal in de toekomstige situatie minimaal 9,1% open water worden gerealiseerd, voor het plangebied Rijnfront, exclusief de Oude Rijn. Per deelgebied van het bestemmingsplan zal de berging zodanig nader worden uitgewerkt, dat minimaal wordt voldaan aan het 6% criterium. De verwachting is dat door aanleg van de nieuwe, brede watergangen volgens het schetsontwerp grotendeels in deze bergingsbehoefte wordt voorzien. Indien dit niet het geval is, kan extra water in het plangebied worden aangelegd om tenminste tot de minimale hoeveelheid open water te komen. Voor eventuele extra watergangen in de toekomstige situatie kan in eerste instantie worden gedacht aan handhaving/uitbreiding van de bestaande wegsloten langs rijksweg 44 en de provinciale weg N206.

Deze wegsloten zullen ook in de toekomst hun functie voor de afwatering van de weg moeten behouden. Behoud/verbetering van deze watergangen zorgt tevens voor een betere dooradering met watergangen van het plangebied. Hierdoor zijn onder meer minder lange en grote buizen nodig voor de opvang van hemelwater van afgekoppeld oppervlak. Wel is het van belang dat de genoemde (te verbeteren) wegsloten worden verbonden met de nieuwe watergang volgens het schetsontwerp, alsmede met elkaar en met de Oude Rijn. Op die manier kan een goede circulatie van water door het plangebied plaatsvinden (zie ook 5.5.). Naast de genoemde wegsloten is een mogelijkheid om binnen de nog in te richten openbare ruimte binnen het plangebied aanvullende watergangen aan te leggen, voor realisatie van berging en een verdergaande dooradering.

Toekomstige waterhuishoudkundige inrichting

Volgens de trits vasthouden-bergen-afvoeren van het waterbeleid 21^e eeuw moet overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms worden vastgehouden in de bodem en in oppervlaktewater. Voor Rijnfront is het vasthouden van water in oppervlaktewater, bijvoorbeeld door het “knippen” van de afwatering naar de Oude Rijn, echter zeer ongewenst. Er kunnen dan ontoelaatbare peilstijgingen in het plangebied optreden bij zware neerslag. Er dienen derhalve grote open verbindingen te worden gerealiseerd tussen de Oude Rijn en het oppervlaktewater binnen het in te richten deel van het plangebied.

In verband met de te realiseren (beperkte) drooglegging van 1,0 m zijn ook de mogelijkheden voor infiltratie van regenwater in de bodem zeer beperkt. Het plangebied wordt weliswaar gekenmerkt door een lichte infiltratie van 0 tot 0,25 mm/dag, maar dat is bij zware neerslag onvoldoende om problemen te voorkomen. Mogelijke oplossingen die toch kunnen worden toegepast zijn doorlatende verharding in de straten in combinatie met drainage of infiltratie onder de straten door middel van een zogenaamd Aquaflo systeem. De afvoer vanuit Rijnfront vindt plaats via ruime open verbindingen met de Oude Rijn.

Het Hoogheemraadschap heeft aangegeven dat het verbreden van de Oude Rijn niet aan de orde is. Wanneer de afvoer naar zee moet worden vergroot, zal dat gebeuren via het Oegstgeester Kanaal. Het huidige rivierbed (breedte en diepte) dient gehandhaafd te worden. Op de oevers is ontwikkeling mogelijk.

Het hemelwater dat op het verharde oppervlak valt, wordt in de toekomstige situatie zoveel mogelijk rechtstreeks naar open water afgekoppeld. Dit betekent dat al het regenwater van daken, parkeerplaatsen voor personenauto's, minder drukke wegen en terreinen (bv. logistieke terreinen) rechtsreeks naar het oppervlaktewater wordt afgevoerd. Uitzondering zijn drukke wegen, waarvan het regenwater rechtstreeks naar een verbeterd gescheiden stelsel wordt afgevoerd. In verband met de beperkte drooglegging van 1,0 m zal drainage van het te bebouwen gebied nodig zijn. De drainage zal nader worden uitgewerkt in de uitwerkingsplannen.

Waterkwaliteit, ecologie en inrichting watergangen

De waterkwaliteit in Rijnfront zal in belangrijke mate bepaald worden door de Oude Rijn, waarmee het in open verbinding staat. Bij de inrichting van de watergangen wordt gestreefd naar aaneengesloten waterelementen, met ruime open verbindingen (bij kruisingen bruggen) in verband met:

- goede aan- en afvoer van water (voorkomen wateroverlast bij extreme neerslag);
- mogelijkheden voor circulatie van water (geen doodlopende watergangen, stilstaand water of ophoping van drijfvuil);
- functie van watergangen als recreatieve verbinding;
- functie van watergangen als ecologische verbinding;

Ten behoeve van de ecologische verbindingsfunctie van watergangen dienen met name lange duikers of overkluizingen te worden vermeden. Bij de inrichting van de watergangen dient gebruik te worden gemaakt van onderhoudsarme beschoeiing. Natuurontwikkeling in het stedelijk gebied wordt bevorderd door de (ecologische) inrichting van het watersysteem of een deel daarvan (bijvoorbeeld plasbermen).

Het streven is dat minimaal 50% van de oevers natuurvriendelijk wordt ingericht, waarbij de prioriteit dient te liggen bij de gebieden die ecologisch een belangrijke functie vervullen en bij gebieden die zichtbaar zijn voor de burgers.

Voldoende waterdiepte en natuurvriendelijke oevers zorgen voor een groter zelfreinigend vermogen van het oppervlaktewater, en daarmee voor een betere waterkwaliteit. De minimale waterdiepte in de hoofdwatgangen bedraagt 1 m, en in de overige watgangen 0,5 m.

Diffuse bronnen / lozingen dienen beperkt te 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 teneinde een duurzame stedelijke ontwikkeling te kunnen waarborgen. Het gebruik van bestrijdingsmiddelen en bemesting bij het beheer en onderhoud van (openbare) groenvoorzieningen moet worden voorkomen.

5.6. Luchtkwaliteit

Regelgeving omtrent luchtkwaliteit is in het Besluit Luchtkwaliteit (2001) te vinden. Het besluit gaat over de normstelling voor de buitenluchtkwaliteit en regelt tevens diverse aspecten die daarmee samenhangen (bewaken en rapporteren).

De provincie Zuid-Holland heeft in de Nota Planbeoordeling het Besluit verder uitgewerkt en heeft als richtlijn voor luchtkwaliteit het volgende opgenomen: bij het vaststellen van het bestemmingsplan is inzicht in de luchtkwaliteit vereist. In gebieden waar naar verwachting de indicator voor verkeersgerelateerde luchtverontreiniging – $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ stikstofdioxide jaargemiddelde – blijvend wordt overschreden zijn geen gevoelige bestemmingen toegestaan. $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ is de zogenaamde 'grenswaarde': de absolute grens die niet overschreden mag worden.

Op grond van een drietal criteria kan worden bepaald of een bestemming kan worden gekarakteriseerd als gevoelig. Dit zijn de volgende:

- een verblijf van 12 uur of langer op een locatie (woonbebouwing, verblijfsrecreatie);
- de aanwezigheid van gevoelige groepen (scholen, (medische) kinderdagverblijven, ziekenhuizen);
- het verrichten van fysieke inspanning (openlucht sportaccommodaties).

Voor het plangebied Rijnfront is een prognose opgesteld voor de luchtkwaliteit in 2010. Deze prognose is met het CAR II model berekend. Bij de berekeningen is rekening gehouden met de cumulatieve effecten van de N206, A44 en Rijnzichtweg. De effecten van eventuele toekomstige wegen binnen het plangebied zijn niet meegenomen in de berekeningen. De berekeningen zijn met het GC-scenario uitgevoerd.

Als invoer zijn o.a. de volgende gegevens gebruikt:

	Mvt/etmaal	Vrachtverkeer (%)	
<i>Rijksweg A44</i>	60.000	9.5%	Gegevens aangeleverd door RWS
<i>N206</i>	53.890	9.5%	Gegevens uit RVMK
<i>Rijnzichtweg</i>	25.168	14%	Gegevens uit RVMK

Tabel: Resultaten berekening luchtkwaliteit 2010 GC-scenario

Afstanden (m) ↓	NO ₂ jaar- gemiddelde	NO ₂ achter- grond	PM ₁₀ jaar- gemiddelde	PM ₁₀ jaargemiddelde achtergrond	PM ₁₀ aantal keer 24- uursgemiddelde >50 µg/m ³
A44: 89 N206: 35	32.2	24.8	32.2	30.5	41
A44: 200 N206: 100	28.8	24.8	31.4	30.5	36
A44: 300 N206: 100	28.3	24.8	31.3	30.5	36
A44: 200 N206: 200	27.7	24.8	31.1	30.5	34
A44: 100 N206: 300	28.3	24.8	31.2	30.5	34
A44: 36 Rijnzichtw: 28	34.8	24.8	32.8	30.5	44
A44: 300 Rijnzichtw: 30	31.8	24.8	32.0	30.5	39

NB: De normoverschrijdingen zijn **vet** gedrukt.

De normen (vastgelegd in het besluit Luchtkwaliteit 2001) zijn:

NO₂ jaargemiddelde: 40 µg/m³

PM₁₀ jaargemiddelde: 40 µg/m³

PM₁₀ aantal keer overschrijding 24-uurgemiddelde van 50 µg/m³: ≤35 keer

Conclusie:

De norm voor stikstofdioxide wordt naar verwachting in 2010 nergens in het plangebied overschreden. De norm voor PM₁₀ zal op een aantal locaties overschreden worden. PM₁₀ heeft betrekking op zwevende deeltjes, ook wel fijn stof genoemd. Het wegverkeer levert hieraan een bijdrage door de roetuitstoot door dieselmotoren. Hoewel de jaargemiddelde norm niet wordt overschreden, treden er jaarlijks wel teveel pieken in de stofconcentratie op. Dit probleem kan echter niet lokaal worden opgelost (de pieken treden ook zonder bijdrage van het wegverkeer op; zie ook de hoge jaargemiddelde achtergrondconcentraties) en zal daarom in de komende jaren door de rijksoverheid worden aangepakt.

5.7. Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het beheersen van de veiligheid van personen in de directe omgeving van activiteiten met gevaarlijke stoffen. In de normgeving van externe veiligheid worden twee begrippen onderscheiden:

- plaatsgebonden risico;
- groepsrisico.

Bij het *plaatsgebonden risico* gaat het om de kans dat een gemiddelde persoon op een bepaalde geografische plaats in de omgeving van een inrichting overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen in die inrichting, er van uitgaande dat die persoon onbeschermd en permanent op die plaats aanwezig is. Door middel van risicocontouren wordt aangegeven tot waar de risiconiveaus reiken. Het *groepsrisico* drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Dit risico laat zich niet in de vorm van een risicocontour op een kaart weergegeven, maar kan wel worden vertaald in een dichtheid van personen per hectare. Hoe meer personen per hectare in het schadegebied van een hier bedoeld ongeval aanwezig zijn, hoe groter het aantal (potentiële) slachtoffers.

De huidige landelijke grenswaarde voor het maximaal toelaatbare plaatsgebonden risico voor bestaande situaties bedraagt 10^{-5} . Zowel rijk als provincie hanteren voor nieuwe situaties de 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour als grenswaarde. De laatstgenoemde contour geeft de kans weer van één op een miljoen per jaar dat een individu komt te overlijden als gevolg van een ongeval bij een risicovolle (bedrijfs)activiteit. Binnen de 10^{-6} risicocontour zijn geen kwetsbare functies als woningen, scholen en ziekenhuizen toegestaan. Tussen 10^{-5} en 10^{-6} zijn minder kwetsbare functies toegestaan als bedrijfswoningen, kantoren en hotels met een lage bezetting (minder dan 50 personen) en recreatieve bestemmingen. De norm voor het groepsrisico heeft, in tegenstelling tot de norm voor plaatsgebonden risico, de status van oriënterende waarde. Er geldt een inspanningsverplichting om aan de norm te voldoen, maar de mogelijkheid bestaan om gemotiveerd af te wijken.

Een klein deel van de rand van de invliegfunnel van het Marinevliegkamp Valkenburg ligt over de deelgebieden W1 en W3. Hier worden echter geen bijzondere risico's van verwacht.

Routing gevaarlijke stoffen in de Leidse Regio

Het vaststellen van een routeringsregeling is een mogelijkheid om de risico's van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg te beperken. In september 2002 is er een raadsvoorstel aangenomen:

- de A44 is opnieuw aangewezen voor het vervoeren van gevaarlijke stoffen als bedoeld in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen 1996;
- het vervoer van gevaarlijke stoffen als bedoeld in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen 1996 is verboden op alle andere weggedeelten binnen de gemeente Oegstgeest behoudens ontheffing;
- de bevoegdheid om aan een vervoerder een ontheffing te verlenen in het kader van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen 1996 is gedelegeerd aan het college van Burgemeester en Wethouders.

6. Juridische planopzet

Algemeen

Naast de inleidende, algemene en overgangs- en slotbepalingen bevat dit bestemmingsplan een aantal specifieke bestemmingsbepalingen, waarvan de bestemmingen W1, W2, W3 (Woondoeleinden 1, 2 en 3), L (Landgoed), HB (Hoogwaardige Bedrijfsdoeleinden) en B (Bedrijfsdoeleinden) een uitwerkingsregeling bevatten als bedoeld in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Bij alle woningen in het bestemmingsplan zijn aan huis verbonden beroepen toegestaan. Als voorbeelden van *aan huis verbonden beroepen* gelden kantoorfuncties als advocaat, architect en verzekeringsagent. Het karakter van een *aan huis verbonden beroep* dient te zijn: een kantoorfunctie, uitgeoefend door de bewoner, de functie dient ook een introvert karakter te hebben en niet specifiek publieksgericht te zijn.

Als voorbeelden van *aan huis verbonden (bedrijfs)activiteiten* gelden:

- persoonlijke dienstverlening: kapper, pedicure, manicure, schoonheidsspecialiste;
- ambachtelijke bedrijvigheid;
- medische/therapeutische dienstverlening;
- kunstzinnige activiteiten: ateliers.

Het karakter van een *aan huis verbonden (bedrijfs)activiteit* dient te zijn: kleinschalig, uitgeoefend door de bewoner; de functie kan meer publieksgericht zijn dan een aan huis verbonden beroep en kan een zekere verkeersaantrekkende werking hebben. In *vrijstellingsbepalingen* van de woonbestemmingen is door middel van expliciete voorwaarden effectief een grens gesteld aan deze publieksgerichtheid en aan deze verkeersaantrekkende werking.

Uit te werken bestemmingen

De bestemmingen W1, W2, W3, L, HB en B bevatten een uitwerkingsregeling als bedoeld in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en geven derhalve geen directe bouwstatus. Deze bestemmingen dienen eerst in een uitwerkingsplan te worden uitgewerkt. In een dergelijk uitwerkingsplan zal de situering en de aard van de bebouwing en de ontsluiting daarvan nader worden verduidelijkt. In de uit te werken bestemmingen staat in de *doeleindenomschrijving* aangegeven welke functies toelaatbaar zijn. De opgenomen *uitwerkingsregels* geven aan onder welke voorwaarden deze functies toelaatbaar zijn en welke bepalingen bij het opstellen van de uitwerkingsplannen in ieder geval in acht genomen moeten worden. De procedureregels voor de wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening staan beschreven in artikel 25.

Woondoeleinden 1

In deelgebied W1, Woondoeleinden 1, zijn maximaal 100 woningen gepland met een maximale goothoogte 12 van meter.

Woondoeleinden 2

In deelgebied W2, de bestemming Woondoeleinden 2, worden maximaal 820 woningen toegestaan. Gedacht wordt aan een aantal tussen de 600-820 woningen, waarbij enige stapeling tot maximaal 18 meter hoogte kan worden toegestaan. Op enkele punten kunnen bij wijze van uitzondering woontorens tot maximaal 45 meter hoogte worden toegestaan indien dit een positieve bijdrage levert aan het stedenbouwkundige beeld.

Woondoeleinden 3

In deelgebied W3, de bestemming Woondoeleinden 3, wordt gedacht aan maximaal 300 woningen, met aan weerszijden van het plangebied water. Bij het wonen behorende voorzieningen kunnen ook gerealiseerd worden in deelgebied 3, zoals een winkel, school of horecavoorziening. Deze voorzieningen kunnen ook in deelgebied HB gesitueerd worden.

Hoogwaardige Bedrijfsdoeleinden

De bestemming HB is met name bestemd voor hoogwaardige bedrijven. Hieronder worden onder andere bedrijfsvestigingen van een hoogwaardig technologisch niveau met zoveel mogelijk een innovatief karakter en/ of gericht op wetenschappelijke doeleinden alsmede wetenschappelijke instellingen verstaan:

- a. in de biologische, biogenetische, biotechnologische, bio-chemische, farmaceutische en agrochemische sector;
- b. in de voedingsmiddelen industrie, op het gebied van landbouw en tuinbouw veredeling, of vuilverwerking en milieubeheer;
- c. in humane en veterinaire gezondheidszorg, medische technologie;
- d. in de automatisering- en astronomische sector.

Vraagpunt is geweest of, het gewenst is deze clusters vast te leggen in het bestemmingsplan?

Een zekere zonering zou bijvoorbeeld tevens uit milieuoogpunt aan te bevelen kunnen zijn. Daarnaast zou er aanleiding kunnen zijn veilig te stellen, dat bijvoorbeeld een gedeelte van het gebied nu en in de toekomst gereserveerd blijft voor specifieke bio-science bedrijven. Van belang is voorts, hoe mutaties van bedrijven beheerst kunnen worden. Het is vooral van belang bij wijziging van het karakter hier grip op te kunnen houden. Wellicht zullen dan in speciale gevallen de raadscommissies worden gehoord.

Kantoren en dienstverlening zijn in principe slechts als ondersteunend onderdeel van de hoogwaardige bedrijven toelaatbaar. Via de beschrijving in hoofdlijnen zijn kwaliteitseisen en randvoorwaarden, zoals milieu eisen vastgelegd voor dit gebied.

In het bestemmingsplan zal via de beschrijving in hoofdlijnen een zonering worden nagestreefd bij de selectie en door aanwijzing van het zuidelijk gedeelte als voorkeurslocatie voor bio-science bedrijven. Ook de selectie van bedrijven is via deze omschrijving in hoofdlijnen beheersbaar gemaakt. Behalve de drie hierboven genoemde categorieën, wordt in de planvoorschriften ook in beperkte mate rekening gehouden met de vestiging van hoogwaardige branchespecifieke ondersteunende bedrijven.

In deelgebied HB is naast de hiervoor genoemde voorzieningen ruimte voor maximaal 210.000 m² bedrijfsvloeroppervlakte aan hoogwaardige technologische bedrijfsvestiging (het zogenaamde bio-science en life-

science), in aansluiting op het terrein Leeuwenhoek in Leiden. Binnen het deelgebied ruimte voor het projecteren van ligplaatsen voor pleziervaartuigen in de uitwerking. Tevens bestaat in dit deelgebied de mogelijkheid bij de uitwerking een transferium te plannen, waarbij er in de bestemmingen Hoogwaardige Bedrijfsdoeleinden en Bedrijfsdoeleinden tezamen niet meer dan 2.000 parkeerplaatsen mogen ontstaan.

In het plan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bouw van maximaal 300 woningen te maken indien uit onderzoek gebleken is dat dit bestemmingsvlak gedurende de planperiode niet geheel gerealiseerd zal kunnen worden met de beoogde hoogwaardige bedrijvigheid.

Bedrijfsdoeleinden

Ten zuiden van de N206 is de uit te werken bestemming Bedrijfsdoeleinden opgenomen. Doelstelling is dat alle bestaande bedrijven worden teruggeplaatst, maar dat een herverkaveling noodzakelijk is ten behoeve van het realiseren van een ontsluiting voor het gebied Rijnfront. Ten behoeve van het voorkomen van milieuhinder door op dit gedeelte van het bestemmingsplangebied te (her)vestigen bedrijven is een staat van bedrijfsactiviteiten aan de voorschriften toegevoegd. Bij de uitwerking zal voorzien worden in interne milieuzonering, zodat geen overlast van de bedrijven verwacht mag worden.

Landgoed

Het landgoed dat in het midden van Rijnfront is gepland heeft de uit te werken bestemming Landgoed (L). Het hoofddoel bij de uitwerking van deze bestemming is het ontwikkelen van een landgoed als onderdeel van de hoofdgroenstructuur, met daarin een hoogwaardig woongebied van 100-170 woningen.

Overige bestemmingen

Voor het overige zijn nog een aantal bestemmingen opgenomen, die geen nadere toelichting behoeven, zoals verkeersdoeleinden, water, transportleidingen en dergelijk. Deze bestemmingen regelen voor een groot deel de bestaande situatie.

De bestemmingsbepalingen worden voorafgegaan door een aantal algemene bepalingen. In de opgenomen beschrijving in hoofdlijnen ten behoeve van het gehele plangebied worden met name de doelstellingen van de waterparagraaf verduidelijkt zoals het percentage open water. In de algemene bepalingen zijn ook verwijzingen opgenomen naar de zoneringen in het plangebied, zoals de bebouwingsvrije zone langs de A44, de zone luchtverontreiniging langs de A44, de zone industrielawaai van het bedrijventerrein Valkenburg en de invliegfunnel van het gelijknamige vliegveld. Tevens zijn regelingen opgenomen met betrekking tot de beperking van het verkeersgeluid van de A44 en de N206.

In de planvoorschriften wordt rekening gehouden met de mogelijke aanleg in het plangebied van de RijnGouwewijn in noord-zuid richting. Indien duidelijk is dat deze niet gerealiseerd zal worden kan middels planwijziging de verplichting tot reservering van het tracé daarvan worden geschrapt. De betreffende gronden kunnen dan alsnog voor bebouwing in aanmerking komen.

7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1. Inspraak

In augustus en september 2002 is een aantal bijeenkomsten gehouden met de klankbordgroep. Het verslag is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Op grond van de wettelijke verplichting als bedoeld in artikel 6a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, maar ook omdat het in de praktijk van de gemeente Oegstgeest een gewoonte is, heeft het voorontwerp bestemmingsplan Rijnfront vanaf 30 oktober 2002 gedurende vier weken ter inzage gelegen in het kader van de inspraak overeenkomstig de inspraakverordening. In het kader van de inspraak heeft op 12 november een informatie- en inspraakavond plaatsgevonden. Het verslag van deze avond is als bijlage bij de toelichting op dit bestemmingsplan opgenomen.

In het kader van de inspraak zijn diverse reacties binnengekomen. Deze zijn verwerkt in deze paragraaf. In het tweekolommen gedeelte hieronder staan in de linkerkolom de reacties kort samengevat en wordt in de rechterkolom het antwoord van de gemeente weergegeven.

<u>1. Salman Ruimtelijk Advies B.V. namens P. de Rover, L.J. de Rover en F.N.C. de Rover, perceel sectie B nummer 3326</u>	
Insprekers zijn het niet eens met de vergroting van de prioriteit van woningbouw in het plangebied. Wel zijn ze het eens met de nadruk op een kwalitatieve invulling van het gehele gebied. Insprekers geven aan argumentatie in het plan te missen met betrekking tot de bebouwingsvrije zone aan de oostzijde van het plangebied. Het onbebouwd laten, pleegt een forse aanslag op de grondexploitatie en voegt geen kwaliteit toe aan het plan. Insprekers vragen de bebouwingsvrije zone te versmallen en de functiemogelijkheden te vergroten. Het is aan te bevelen bebouwing toe te staan die weinig hinder (geluid/lucht) ondervindt van een situering nabij een snelweg en mogelijk als (extra) geluidsscherm kan dienen. Een markant gebouw (kantoor/hoogwaardig bedrijf) op hoek Rijnzichtweg/(oprit)A44 ter plekke van perceel inspreker zou passend kunnen zijn.	Langs de A44 dient volgens de Nota Planbeoordeling van de Provincie Zuid – Holland in ieder geval een bebouwingsvrije zone van 50 meter in acht genomen te worden, gemeten vanuit de kant van het wegdek. Binnen deze zone is geen bebouwing toegestaan, tenzij na overleg met de wegbeheerder blijkt dat van die zijde geen bezwaar bestaat tegen het bouwen op een geringere afstand. Voor zover in (dit gedeelte van) het bestemmingsplan bebouwing wordt toegestaan, wordt de prioriteit gegeven aan woningbouw. Kantoorbebouwing wordt alleen gedacht in het bestemmingsvlak Hoogwaardige Bedrijfsdoeleinden (HB).
<u>2. Buurtvereniging Buitenlust, Curaçaostraat 18, 2341 XB</u>	

a. Verzoek tot opnemen van mogelijkheden voor huur- c.q. koopwoningen met lage huur- en/of koopprijzen om oorspronkelijke bewoners terug te halen naar de wijken en huidige bewoners meer doorstroommogelijkheden binnen de wijk te bieden.	Uitgangspunt is dat in het plangebied gestreefd wordt naar het realiseren van ca 30% aan betaalbare woningen. Een hoger percentage maakt het plan financieel-economisch niet uitvoerbaar.
b. Zorg bestaat over de toename van de verkeerscirculatie en in samenhang daarmee het vastlopen van verkeer op en blokkeren van de op- en afritten A44/Rijnzichtweg en de rotonde Leidsebuurt. Neveneffect van deze blokkering is dat Buitenlust gedurende meerdere uren per dag onbereikbaar is voor verzorgend- en noodverkeer.	Door bureau Goudappel Coffeng is een verkeerskundig onderzoek gedaan naar de gevolgen van de ontwikkeling van Rijnfront op de verkeersafwikkeling op de Rijnzichtweg. Uit dit onderzoek blijkt dat, mits de N206 verbreed wordt, waar in dit bestemmingsplan vanuit wordt gegaan, nagenoeg evenveel verkeer uit Katwijk en Noordwijk voor de N206 zal kiezen als vanuit Rijnfront voor de Rijnzichtweg zullen kiezen. Voorwaarde daarvoor is dat in Rijnfront een knip komt voor het autoverkeer (uitgangspunt). Het verkeer op de Rijnzichtweg zal nog wel toenemen door de autonome toename. Een aansluiting ten noorden van het plangebied op de A44 zou een grotere ontlasting betekenen voor de Rijnzichtweg. Deze aansluiting en de verbreding van de N206 zijn echter geen zaak van de gemeente, maar van de provincie en het rijk.
c. Verzoek om studie naar mogelijk gebruik van voorzieningen Rijnfront door de bewoners van Buitenlust (waar alle voorzieningen m.b.t. dagelijkse boodschappen inmiddels verdwenen).	Voorzieningen in Rijnfront kunnen uiteraard ook door bewoners van Buitenlust gebruikt worden. Bij de mogelijke situering van de voorzieningen zal de aanwezigheid en situering van Buitenlust mede een rol spelen.
3. <u>J.E. Neervoort, Prinses Irenelaan 46, 2341 TT</u>	
Inspreker wijst erop dat er minimale belangstelling is voor het idee de huur van de volkstuintjes over te nemen.	De volkstuintjes worden wegbestemd en moeten verdwijnen.
4. <u>T.C.A. van Bochove-Mackenzie, Esdoornlaan 2, 2161 MR Lisse</u>	
Inspreker is eigenaar van stuk grond binnen gemeente Oegstgeest (onderdeel van strook grond omgrensd door Oude Rijn en Valkenburgerweg c.q. invliegfunnel Valkenburg). Verzoek tot opname perceel	Zolang het niet duidelijk is wat er met het Vliegkamp Valkenburg zal gebeuren, dat wil zeggen opheffen ter plaatse dan wel de activiteiten continueren, blijft de geldende bestemming op het gebied

in plangebied. Wenselijke bestemming van perceel is wonen in lage dichtheden, opdat de natuurlijke contouren van het gebied gehandhaafd blijven.	onder de invliegfunnel rusten. De reden daarvoor is dat zolang het vliegveld Valkenburg bestaat, er teveel planologische beperkingen zijn. Overigens valt dit gebied buiten de plangrenzen, zodat een eventuele bestemmingswijziging pas aan de orde is bij een herziening van het geldende bestemmingsplan voor dat gebied. In verband met formele vereisten van inspraak en het aflopen van het voorkeursrecht kan het bestemmingsplan Rijnfront op dit moment niet uitgebreid worden.
5. Van Egmond Potgrond, Rijnhofweg 14	
Inspreker is het niet eens met bestemming wonen die aan bedrijfslocatie is toegekend en wenst handhaving bedrijf op huidige locatie. Tevens eist inspreker een meer onderbouwde afweging inzake de ecologische verbinding langs de Oude Rijn-oever en de reden waarom de bedrijfslocatie daar niet inpast. Als verplaatsing onvermijdelijk is, dan heeft bedrijf voorkeur voor uitkoopregeling op basis van reconstructie en voor verplaatsing binnen het plangebied. Verzoek tot opname overgangsrecht t.a.v. bedrijfslocatie.	Er is overeenstemming op provinciaal en regionaal niveau over de bestemming van het betreffende gedeelte van het bestemmingsplan. Mede omdat in de gemeente Rijnsburg een nieuw bedrijfsterrein is gevonden, waar naar toe onder andere in het plangebied gevestigde bedrijven verplaatst kunnen worden. Het overgangsrecht is van toepassing omdat het bedrijf is wegbestemd. De gemeente zal in onderhandeling gaan met de eigenaar om het bedrijf al dan niet minnelijk te verwerven. Verplaatsing binnen het plangebied behoort niet tot de mogelijkheden. De ecologische verbinding langs de Oude Rijn-oever is opgenomen in het ontwerp streekplan en het opnemen daarvan in het bestemmingsplan vormt voor de provincie een voorwaarde voor goedkeuring.
6. Flora Holland, Laan van Verhof 3, Postbus 10, 2230 Rijnsburg	
a. In het plan ontbreekt volgens inspreker de verkeerskundige onderbouwing inzake de ontsluiting van Rijnfront. De Rijnzichtweg zal volgens onderzoek niet verder belast kunnen worden, maar is in plan wel een belangrijke ontsluitingsroute.	Door bureau Goudappel Coffeng is een verkeerskundig onderzoek gedaan naar de gevolgen van de ontwikkeling van Rijnfront op de verkeersafwikkeling op de Rijnzichtweg. De conclusies van dit onderzoek zijn dat bij een verbreding van de N206 en een knip tussen noord en zuid in Rijnfront de toename van het verkeer vanwege het plangebied op de Rijnzichtweg gecompenseerd zal worden door het verkeer vanuit Katwijk en

	Noordwijk dat voor de verbrede N206 zal kiezen. Zowel de verbreding van de N206 als de knip zijn zaken die in het bestemmingsplan worden ondersteund. Dit laat uiteraard onverlet de groei van het verkeer door de autonome toename daarvan. De ontsluiting aan de noordzijde van de veiling op de A44 zou veel soelaas kunnen bieden. Dit is echter geen zaak van de gemeente Oegstgeest.
b. Verzoek om tracé van RijnGouweLijn langs en halteplaats nabij veilingcomplex.	Het vaststellen van het tracé van de Rijn Gouwelijn behoort niet tot de competentie van de gemeente Oegstgeest. Een tracé in noordelijke richting door het gebied Rijnfront heeft overigens geen gemeentelijke voorkeur. In het bestemmingsplan zijn de tracés van de Rijn GouweLijn opgenomen.
c. Met name omdat in de regio een groot tekort aan bedrijventerreinen van grote regionale betekenis is. En omdat in het streekplan en ontwerp streekplan de locatie ten zuiden van de veiling, de noordzijde van Rijnfront was aangewezen voor bedrijventerrein met een regionale opvangfunctie en het idee was daar sierteeltgerelateerde bedrijven te vestigen, verzoekt inspreker tot betere onderbouwing van het omzetten van de bestemming bedrijventerrein naar woningbouw.	Op provinciaal en regionaal niveau is overeenstemming bereikt over een vervangende bedrijfslocatie in de gemeente Rijnsburg. Het ontwerp streekplan zal op grond hiervan worden aangepast. Op grond van planologische, markttechnische en economische overwegingen is besloten de locatie Rijnfront in te richten voor woningbouw alsmede voor hoogwaardige bedrijvigheid als uitloper van het terrein Leeuwenhoek in Leiden. Voor de stedenbouwkundige motivering willen wij verwijzen naar paragraaf 4.1. van de toelichting van het voorontwerp bestemmingsplan.
7. <u>J. Star, Valkenburgerweg 9, 2342 BX</u>	
a. Inspreker is niet tevreden over de manier waarop hij geïnformeerd is over stand van zaken. Met name gezien de persoonlijke en zakelijke belangen die spelen.	De informatie heeft op de gebruikelijke en correcte manier plaatsgevonden door publicatie in de plaatselijke pers en een huis aan huis krant. Bovendien is op een groot aantal adressen in en om het plangebied een reeks nieuwsbrieven bezorgd. In de laatste nieuwsbrief is een aankondiging van de inspraakavond en de ter inzage legging van het voorontwerp bestemmingsplan in het kader van de inspraak opgenomen.
b. Inspreker wijst verkeersafwikkeling via en verbreding van de Valkenburgerweg, die voor in deel in eigendom inspreker is, af. Weg is niet berekend op zwaar	De Valkenburgerweg is in het geldende bestemmingsplan "Rijnfront-Kamphuiserpolder" bestemd conform de huidige breedte. Deze weg valt voor een

vrachtverkeer/meer auto's en meer verkeer tast waarde van huis inspreker aan. Verbreding leidt tot aantasting verschillende aspecten bedrijfsvoering.	deel buiten de plangrenzen van het voorontwerp bestemmingsplan Rijnfront. Voor verbreding van deze weg zal dus het geldende bestemmingsplan moeten worden gewijzigd dan wel een artikel 19 procedure moeten worden gevolgd. Het ligt eventueel in de bedoeling de Valkenburgerweg op bepaalde plaatsen te verbreden voor passeerplaatsen. Indien nodig zal de gemeente te zijner tijd overgaan tot al dan niet minnelijke verwerving onder voorbehoud van gebleken rechtsverwerking. Indien door de verbreding van de weg en eventuele verkeerstoename blijkt dat, op basis van vergelijking van de planologische regimes, sprake is van waardevermindering van woningen kunnen eigenaren aanspraak maken op planschadevergoeding. De ontsluiting van deelgebied W1 zal geschieden via de Valkenburgerweg en de gemeente Rijsburg. Hierover zullen afspraken met de gemeente Rijsburg worden gemaakt. Voor de vaststelling van het ontwerp bestemmingsplan zal de verkeersafwikkeling van dit gedeelte van het plangebied worden verduidelijkt.
c. Om zelfde bezwaren genoemd onder b. heeft inspreker tevens bezwaar tegen hoogwaardig openbaar vervoer op de Valkenburgerweg.	Eén van de alternatieven voor het tracé van de RijnGouwelijn loopt van de N206 in noordelijke richting richting veiling. Het voorgestelde tracé loopt daarbij niet via de Valkenburgerweg, maar (globaal) via de Oude Rijsburgerweg. Dit tracé zal op de plankaart worden weergegeven. Overigens geschiedt de tracévaststelling niet door de gemeente en volgt deze een eigen procedure met inspraak- en bezwaarmogelijkheden.
8. <u>J. Driebergen, Valkenburgerweg 20, 2342 BZ</u>	
a. Verzoek tot duidelijkheid inzake het aantal te bouwen woningen. In toelichting (pp.25, 26 en 44), voorschriften en in Rijnfront nieuws (okt. 2002) worden telkens andere aantallen genoemd.	In het bestemmingsplan zullen in de voorschriften en de toelichting de juiste (maximale) woningaantallen worden opgenomen, die in de verschillende deelgebieden zullen worden gerealiseerd. De in de voorschriften van het bestemmingsplan genoemde (maximale) woningaantallen zijn overigens altijd maatgevend, indien verschillende woningaantallen genoemd worden.

b. Verzoek tot definiëring term bouwlaag.	In de voorschriften van het bestemmingsplan wordt de term bouwlagen niet gebruikt, maar wordt voor de bepaling van de maximale hoogte uitsluitend uitgegaan van de maximale (goot)hoogte, waarvan de wijze van berekenen wel in de planvoorschriften is opgenomen. Opnemen van een omschrijving voor bouwlaag is derhalve niet gewenst.
c. Verzoek tot nadere toelichting inzake de realisatie van het plan, met name met het oog op het gemeentelijk voorkeursrecht. Inspreker vraagt zich af of dit niet in bestemmingsplan genoemd dient te worden. Wat betreft zelfrealisatie vraagt inspreker zich af of gemeente zelf een marktpartij naar voren zal schuiven of dat de inspreker deze zelf mag aandragen.	Het voorkeursrecht wordt genoemd op pagina 1 van de toelichting op het bestemmingsplan. Vermelding op de plankaart en/of de voorschriften is niet aan de orde. Door vestigen van het voorkeursrecht geeft de gemeente aan dat zij zelf het plan wil realiseren. Inspreker kan zelf marktpartijen aandragen. De gemeente zal vervolgens beoordelen in hoeverre deze marktpartij een professionele partner kan zijn.
9. Partners in de Rijnstreek, Postbus 2059, 2301 CB Leiden	
Verzoek tot oplossing ruimtetekort bedrijven in Rijnland en daarom wat betreft Rijnfront geen omzetting bestemming bedrijvigheid naar bestemming kantoren en woningen.	Voor de reguliere bedrijven is in de Stuurgroep Knoop Leiden-West, waarin de regiogemeenten en de provincie vertegenwoordigd zijn een oplossing gevonden door een terrein van ca 15 ha in de gemeente Rijsburg aan te wijzen. In het bestemmingsplan blijft de oppervlakte aan bestaande bedrijvigheid in de zogenaamde Nalco – driehoek gehandhaafd en wordt in de bestemming Hoogwaardige Bedrijfsdoeleinden (HB) een bedrijfsvloeroppervlakte van 100.000 m ² aan bedrijfsactiviteiten in lagere milieucategorieën mogelijk gemaakt, afhankelijk van de ontwikkelingen op de (kantoren)markt uit te breiden naar maximaal 175.000 m ² .
10. Mw. Turk, Balistraat 21, 2341 XT	
a. Inspreker dient zienswijze in namens bewoners van Buitenlust. Inspreker wijst met nadruk op verkeer dat via noordkant het Rijnfront gebied verlaat. Mensen aldaar moeten ook naar werk en school.	Verwezen wordt naar onze beantwoording bij de punten 2b en 6a.

b. Verzoek tot bouwen betaalbare huur- en koopwoningen. Tevens verzoek tot bouwen van seniorenflats opdat ouderen uit Buitenlust kunnen doorstromen.	Uitgangspunt voor het plangebied is dat ca. 30% van het aantal te realiseren woningen betaalbare woningen zullen zijn. Het beleid met betrekking tot het vaststellen van de doelgroepen moet nog worden vastgesteld.
c. Inspreker wijst er op dat in Leiden duizenden vierkante meters kantoorruimte leeg staan.	Het leegstandspercentage van kantoren in Leiden bedraagt op dit moment 11%. In verband met de leegstand is de gereserveerde oppervlakte voor kantoren in Rijnfront aanzienlijk verminderd en vervangen door woningbouw. Ingeschat is dat de oppervlakte aan kantoren, zoals op grond van het voorontwerp bestemmingsplan maximaal mogelijk wordt gemaakt, in het plangebied uitgeefbaar is.
11. J.B. Turk, Balistraat 21, 2341 XT	
a. Inspreker ziet graag meer betaalbare woningen in het plan.	Uitgangspunt is dat ca. 30% van het aantal te realiseren woningen als betaalbare woningen gerealiseerd zal worden.
b. Verzoek tot voorzieningen dicht bij Buitenlust, m.n. ook goede voorzieningen voor fietsers en voetgangers en parkeerplaatsen voor vrachtwagens.	In het bestemmingsplan Rijnfront zullen goede voorzieningen voor met name het langzaam verkeer worden aangelegd. Bij de situering van de commerciële en niet-commerciële voorzieningen zal de ligging ten opzichte van Buitenlust mede een rol spelen. Over het realiseren van een parkeerterrein voor vrachtwagens in het plangebied kunnen in dit stadium geen garanties verstrekt worden.
c. Inspreker vraagt aandacht voor het aanzicht van de nieuwe wijk.	De nieuwe woonwijk Rijnfront zal met grote zorg ontwikkeld worden. Het opstellen van een of meer beeldkwaliteitplannen zal daarvan deel uitmaken. Om een en ander te benadrukken zullen in de toelichting op het ontwerp bestemmingsplan referentiebeelden worden opgenomen om de stedenbouwkundige uitgangspunten te onderstrepen.
12. C.J. Kassenberg, Rhijnhofweg 7, 2342 BB	

Inspreker laat weten het plan een prima plan te vinden. Stelt echter voor de bestemming woondoeleinden en kantoordoeleinden door te trekken langs de oever van de Oude Rijn, in het gebied ten zuiden van de N206.	Ten tijde van het structuurplan zijn met de bedrijven, gelegen ten zuiden van de N206 afspraken gemaakt dat deze daar gehandhaafd zouden blijven en dat er uitsluitend, voor zover noodzakelijk, een herverkaveling zou plaatsvinden in verband met het aanleggen van een ontsluiting voor het gebied ten noorden van de N206 en de aanleg van de RijnGouwelijn. Overigens is de markt voor bio-science bedrijven en meer in het algemeen kantoren niet zodanig dat uitbreiding van de potentiële oppervlakte daarvan op dit moment aan de orde is.
<u>13. Mr. S.J.H. Scheenstra, Oranjelaan 15, 2341 CB</u>	
a. Inspreker stelt voor een rechtstreekse verbinding tussen Rijnfront en de wijk Buitenlust in het plan op te nemen (bijv. Voetgangers/fietstunnel onder A44 ter hoogte van het Bastion-hotel).	In het plangebied zal een optimale fietsontsluiting worden gerealiseerd, de bedoelde fietstunnel behoort daar niet bij.
b. Verzoek om een school (tevens voor kinderen uit Buitenlust) noordelijker in het plangebied te plaatsen.	Bij de situering van een eventuele school in Rijnfront zal rekening gehouden worden met de ligging daarvan ten opzichte van Buitenlust en de woningen in Rijnfront.
<u>14. Wandelplatform Zuid Holland, Bernhardlaan 10, 2851 XD Haastrecht</u>	
Verzoek tot opname van gedeelte D en E van de wandelroute tussen Leiden en de Noordduinen bij Noordwijk in het plan. M.b.t. deel D gaat het om een onverharde, recreatieve wandelcorridor vanaf de A44 naar de Rijnsoever. M.b.t. deel E gaat het om een alternatief voor het huidige Rhijnhofweg-Valkenburgerwegtraject, bijv. In de vorm van een (onverharde, recreatieve) groenstrook of ecologische zone langs de Rijn, aansluitend op het voetveer naar Valkenburg.	Bij de uitwerking zal een recreatieve en ecologische verbinding worden opgenomen, zoveel mogelijk langs de oevers van de (parallelle) Rijn. In de uitwerkingsvoorschriften zijn hieromtrent bepalingen opgenomen. Voorts wordt verwezen naar het betreffende themakaartje in het bestemmingsplan.
<u>15. E. Segaar, Valkenburgerweg 16, 2342 BZ</u>	
a. Verzoek om in deelgebied 6 te komen tot een mix van bedrijventerrein en woningen.	Voor de reguliere bedrijven in inmiddels in de Stuurgroep Knoop Leiden-West een locatie met een oppervlakte van ca 15 ha

	gevonden in de gemeente Rijsburg. Een combinatie wonen-werken, zoals voorgesteld legt zowel aan de woningbouw als aan de bedrijvigheid teveel beperkingen op en past bovendien niet in het beeld van een kwalitatief hoogwaardig woongebied dat voor Rijnfront wordt voorgestaan.
b. Verzoek tot een groter aantal woningen in deelgebied 6. De voorkeur gaat uit naar koop- en huurwoningen in het sociale segment. Volgens het sociale statuut zou dat 30% van het totaal dienen te zijn, dus 840 woningen.	Het maximum aantal woningen wordt bepaald door de gewenste ruimtelijke kwaliteit en is verlaagd ten opzichte van de cijfers die in de inspraak zijn geweest. Voor de gemeente is uitgangspunt dat er ca 30% betaalbare woningen gerealiseerd zullen worden in het plangebied. Op basis van het maximum aantal te realiseren woningen van 1400 zouden dat ca. 420 betaalbare woningen zijn. Op welke locatie de woningen in de sociale sfeer in hoofdzaak gerealiseerd zullen gaan worden is op dit moment nog niet aan te geven. Pas bij de uitwerking van de verschillende deellocaties zal hierover meer duidelijkheid kunnen gaan ontstaan.
c. Verzoek tot realiseren van voorzieningen (winkels) in deelgebied 6 (waar ook oudere bewoners van Buitenlust profijt kunnen hebben).	In verband met het realiseren van bedrijvigheid (kantoren) in deelgebied 8 heeft een vestiging van voorzieningen als winkels en horeca in dat deelgebied de voorkeur.
16. <u>B.A.W. Sondermeijer en mw. A.C.M.C. Steenkamer, Snoeklaan 37, 2215 XC Voorhout</u>	
Verzoek om uitbreiding van gebied W3, ten gunste van de percelen met kadastrale aanduiding B1204 en B3508, beide in eigendom van insprekers (bijgevoegd is een gewijzigde plankaart).	De betreffende percelen liggen onder de zogenaamde invliegfunnel van het marinevliegkamp Valkenburg. Zolang geen duidelijkheid bestaat over de ontwikkelingen met betrekking tot dat vliegveld blijft het geldende bestemmingsplan gehandhaafd.
17. <u>K.J. Witkamp, Schouwenwerf 12, 2317 DN Leiden</u>	
Inspreker geeft aan graag in aanmerking te komen voor een vergunning voor of het kopen van een waterplaats langs de Oude Rijn om een woonark/watervilla te realiseren (eerste verzoek dd 29 juni 2002).	Langs de Oude Rijn zullen geen nieuwe ligplaatsen voor woonschepen en dergelijke worden uitgegeven. De bestaande worden gelegaliseerd.

18. <u>Fam. I.D.M. van Seggelen,</u> <u>Rijnzichtweg 159, 2342 AZ</u>	
a. Verzoek aanvraag voor de bouwvergunning van een dakkapel aan voorzijde met voorrang en coulant te behandelen. Achterliggende reden voor dit verzoek is dat insprekers 4 à 5 jaar alleen minimaal onderhoud/verbetering aan huis hebben kunnen uitvoeren, aangezien niet duidelijk was of perceel de woonbestemming zou behouden.	Op dit moment is nog geen bouwaanvraag voor een dakkapel op het bedoelde pand bij de gemeente bekend.
b. Verzoek voldoende afstand te houden tussen achterzijde perceel van insprekers en nieuwe bebouwing. Voorkeur hebben brede groenstrook, afscheiding en sloot.	Bij de uitwerking van het bestemmingsplan zal de ligging van de nieuwe woningen bekeken worden. Daartegen staan te zijner tijd inspraak- en bezwaarmogelijkheden open.
c. Inspreker maakt zich zorgen over verkeersafwikkeling en het kruispunt bij de Rijnzichtweg.	Verwezen wordt naar onze beantwoording bij de punten 2b en 6a.
19. <u>G. Noordermeer namens Drie Bonden</u> <u>Overleg, Wilthoeflaan 19, 2341 BL</u>	
Verzoek tot bouwen van omvangrijk complex appartementen voor senioren, in zowel huur- als koopsector. Er bestaat op dit moment namelijk groot tekort aan dit soort woningen in Oegstgeest. Stichting Buitenlust zou de woningen kunnen realiseren. Voorstel is de woningen te realiseren in bestemming W2, nabij OV-voorzieningen. Daarnaast kunnen winkelveorzieningen (ook t.b.v. bewoners Buitenlust) tegelijk met het seniorencomplex ontwikkeld worden. Inspreker geeft aan, net als de klankbordgroep ouderenbeleid/WVG, graag betrokken te zijn bij de ontwikkeling van het seniorenplan.	Het beleid met betrekking tot de doelgroepen voor de woningen is nog niet geformuleerd. Bij de verdere uitwerking van het plangebied zal dit aan de orde komen. De situering van Buitenlust zal mede een rol spelen bij het vaststellen van de situering van voorzieningen. Er is nog geen doelgroepenbeleid geformuleerd. Indien dat aan de orde is zult u uitgenodigd worden voor een klankbordgroep.
20. <u>W.R. van Klaveren, Borneostraat 3,</u> <u>2341 XM</u>	
Inspreker geeft aan op dit moment al veel overlast (m.n. geluidsoverlast van vrachtauto's) te ondervinden van de Rijnzichtweg en is bang dat de overlast en	Verwezen wordt naar onze beantwoording bij de punten 2b en 6a.

ergernissen die daarmee verband houden sterk zullen toenemen omdat de weg in het plan is aangewezen als ontsluitingsroute voor twee woonwijken. Inspreker verzoekt gemeente situatie nogmaals te bekijken en te komen tot passende oplossing.	
21. <u>P.T. Verhaar, Rhijnhofweg 10-B, 2342 BB</u>	
a. Verzoek tot meer inzicht in wat er gaat gebeuren met huidige bewoners en bedrijven van deelgebied negen. Inspreker gaat er van uit dat gemeente er net als bij bestemmingsplan "Poelgeest" alles aan zal doen om huidige inwoners van plangebied in hun woon- en werkgenot te laten voortleven.	Alle bestaande bedrijven, met uitzondering van praktijk aan huis, worden wegbestemd. Alle woningen kunnen blijven, indien dat door de bewoners/ eigenaren op prijs wordt gesteld. De gemeente zal met de bedrijven in contact treden voor verwerving en eventuele verplaatsing.
b. Inspreker vraagt aandacht voor het feit dat plangebied tevens onderdeel is van de aanvliegroute naar Schiphol. In het plan is hier niets over terug te vinden, terwijl de toekomstige nieuwe woongebieden er wel degelijk geluidsoverlast en stankhinder van zullen ondervinden.	Het plangebied ondervindt een geluidsbelasting vanwege Schiphol van minder dan 35 Ke. Woningbouw is dus mogelijk. Over deze ligging zal een passage in de toelichting worden opgenomen.
c. Inspreker geeft aan dat bij de aanleg van de nieuwe waterweg door Rijnfront rekening gehouden dient te worden met feit dat doorvaart snel vervuild zal raken als gevolg van open verbindingen naar de Oude Rijn. Oorzaken hiervan zijn volgens inspreker de overwegend zuidwestelijke windrichting en bij veel regen, door het gemaal, de stroming richting Katwijk.	Over de definitieve vormgeving van de nieuwe waterloop zal met het Hoogheemraadschap Rijnland overleg gepleegd worden onder meer om genoemde problemen tegen te kunnen gaan.
22. <u>E.M. Feer & G.L. Binkhorst, Rijnzichtweg 92, 2341 AD</u>	

Insprekers zijn van mening dat Rijnzichtweg niet nog meer verkeer kan verwerken en vragen daarom een nieuw verkeersplan waarbij de Rijnzichtweg wordt ontzien. Redenen: 1) Rijnzichtweg is al overbelast, m.n. door verkeer Flora veiling en m.n. tijdens de spits; 2) Er bestaan reeds gevaarlijke situaties bij oversteekplaatsen nabij Rijnzichtviaduct voor fiets en voetganger. Meer verkeer zal dit verergeren; 3) Bestaande geluidshinder en gezondheidsrisico's zijn reeds erg hoog.	Verwezen wordt naar onze beantwoording bij de punten 2b en 6a.
23. <u>J.P.M. van der Meer, Kerckwervelaan 18, 2343 PD</u>	
a. Zienswijze inspreker sluit aan op petitie aangeboden door mw. D. ter Haar en mw. M. van Goozen.	Voor kennisgeving aangenomen.
b. Inspreker is van mening dat Rijnzichtweg niet berekend is op het overdadige aanbod van het huidige verkeer. Met name de ochtend- en avondspits vormen problemen voor zowel langzaam als snelverkeer. Inspreker is van mening dat de verkeersdeskundigen tot op heden achter de feiten aanlopen en verzoekt de verkeersproblematiek rond de Rijnzichtweg als eerste op de agenda te plaatsen.	Zie onze beantwoording bij de punten 2b en 6a.
24. <u>R. van Overbeek namens Lokale Agenda 21, Pieter Molijnlaan 11, 2343 ER</u>	
a. Inspreker onderschrijft de wens groen in het plangebied een belangrijke plaats toe te kennen, maar is niet gelukkig met de uitwerking van dit voornemen. In spreker heeft volgende bezwaren:	
1) Gebied W3/WK heeft dermate hoge bouw/woningdichtheid dat mogelijkheden geblokkeerd worden voor ecologische verbinding van groene middengebied met de Rijn en de groene zones aan de overzijde daarvan;	1. De gedachten voor de uitwerking van deze gebieden zijn de volgende. De bebouwing langs de Oude Rijn (W3), het waterstadje, wordt onderbroken ter hoogte van het landgoed. Een "groene" as (ca 60 meter breed zonder infrastructuur en water) verbindt het landgoed met de Oude Rijn. Deze as (groene oevers, gras met bomen) kan worden gezien als een ecologische en recreatieve verbinding.

2) Geplande parallelle waterverbinding als een breed kanaal met kademuren, steigers e.d. blokkeert eveneens ecologische verbinding van het groene middengebied. Voorstel is aanleg van dergelijke verbinding als ecologische zone, met natuurlijke oevers, plas-dras situaties en doortrekken (blauw dooraderde) groene zone tot aan de Rijn;	2. De stedenbouwkundige uitgangspunten voor deze verbinding zijn de volgende. De groen/ blauwe dooradering van Rijnfront is een van de stedenbouwkundige hoofdelementen. Parallel aan de Oude Rijn komt er ter plaatse van de huidige Rhijnhofweg een groen/ blauwe corridor te liggen: de Buitenrijn. De Buitenrijnzone bestaat uit een brede watergang (ca 15 meter) met groene oevers en kademuren en een brede laan (drie rijen bomen). Ook de Buitenrijn draagt bij aan een ecologische en recreatieve verbinding.
3) Hoge bouw/woningdichtheden (m.n. in W2) laten weinig ruimte voor natuurlijke elementen en planten en dieren;	3. In W2 wordt gestreefd naar een woonwijk met een Oegstgeest's karakter. Een lommerrijk weefsel van straten met bomen, plantsoenen, het "landgoed", de "Buitenrijn" en de Oude Rijn.
4) Grote aantal geplande woningen en verkeersvoorzieningen in gebied RE zullen waarschijnlijk het groene uiterlijk en de groenfunctie aan tasten, dit is niet gewenst;	4. Het "Landgoed" L is omsloten door een waterloop: het water omsluit een gebied van ruim 11 ha. Binnen het door water omsloten gebied worden de meeste woningen gerealiseerd. Gedacht wordt aan luxe appartementen. In geconcentreerde bebouwing in de sfeer van een landgoed. Het zal daarbij gaan om een of twee complexen aan de rand van het landgoed. Buiten de waterloop (aan de rand van het bestemmingsvlak) is er ruimte voor een tiental vrije kavels.
5) Verzoek beter aan te geven hoe met huidige aanwezige planten- en diersoorten rekening zal worden gehouden en welke voorzieningen en compenserende maatregelen daarvoor in en eventueel buiten het plangebied zullen worden getroffen;	5. Er is een onderzoek geweest naar de aanwezige natuurwaarden, zowel flora als fauna. De uitkomsten van dit onderzoek zijn in het bestemmingsplan opgenomen. Indien daartoe aanleiding bestaat, is in het plan worden aangegeven hoe met de aanwezige waarden zal worden omgegaan.
6) Verzoek meer aandacht te geven aan ontsluiting van de woning- en kantoorlocaties (zowel tijdens de bouw als na ingebruikname).	6. De plaatsen van de hoofdontsluitingen voor het autoverkeer zijn op de plankaart aangegeven en in de voorschriften verwerkt.
b. Inspreker doet de suggestie na te gaan of in het gebied van de aanvliegzone mogelijkheden zijn om aanwezige natuur te versterken om te compenseren voor de verloren natuur in de te bebouwen delen.	In de Stuurgroep Knoop Leiden-West is een discussie gaande om het gebied van de invliegfunnel te bestemmen tot stedelijk groen.
25. <u>Th. Zijlstra & L. Zijlstra-Pruntel, Rijnzichtweg 153, 2342 AZ</u>	
Insprekers hebben na lezen brochure "Rijnfront Nieuws" de volgende vragen:	

a. Wat is het verschil tussen tuin en erf (volgens brochure is een erf een tuin)?	De tuinbestemming ligt aan de voorzijde van woningen en laat in principe geen bebouwing toe. Het erf ligt achter en naast de woning en biedt de mogelijkheid tot het bijbouwen van aan- en bijgebouwen.
b. Waarom is gedeelte van tuinen van woningen aan de Rijnzichtweg ingekleurd als woning?	Dit biedt de mogelijkheid de woningen enigszins uit te breiden. Deze uitbreidingen zijn overigens ook mogelijk op grond van het geldende bestemmingsplan.
c. Waarom hebben woningen aan Rijnzichtweg aan voorzijde tuin en aan achterzijde erf?	Zie het antwoord op de vraag onder 1.
d. Waarom vallen woningen wel binnen plangebied en Bastionhotel met parkeerplaatsen niet?	Voor de woningen geldt dat deze behoren bij het plangebied niet alleen ruimtelijk, maar ook functioneel. Voor het Bastionhotel geldt dat dit functioneel een beetje een vreemde eend in de bijt is, die ook functioneel niet bij het plan behoort.
e. Waarom blijft er één bedrijf gevestigd in de woonwijk?	Is bestaand garagebedrijf aan de Rijnzichtweg. In dat gedeelte van het plangebied worden geen veranderingen voorgestaan.
f. Wat is de oppervlakte in m ² van W1, W2 en W3?	De oppervlakte van het bestemmingsvlak W1 bedraagt 48.717 m ² , de oppervlakte van het bestemmingsvlak W2 bedraagt 166.803 m ² en de oppervlakte van het bestemmingsvlak W3 bedraagt 39.627 m ² .
g. Komt in gebied RE het gebouw met 150 woningen bovenop de genoemde aantallen woningen? Er was sprake van een congrescentrum. Hoe openbaar blijft het gebied als er woningen komen?	Deelgebied RE is nu Landgoed (L). In deelgebied L wordt gedacht aan een gebouw met daarin maximaal 140 woningen en daarbuiten aan de westzijde, buiten de geplande waterloop nog eens 10 vrijstaande woningen. Dit valt binnen de woningaantallen in het plangebied en komt er dus niet bovenop. Een congrescentrum is niet meer opgenomen. Bij de uitwerking en de uitgifte van de gronden zal de openbaarheid van het grootste gedeelte van het gebied uitgangspunt zijn.

h. Waar kunnen plaatselijke kleine bedrijven terecht?	Voor plaatselijke bedrijven, waarvoor in Rijnfront geen plaats (meer) is, is in regionaal verband een terrein met een oppervlakte van ca 15 ha in de gemeente Rijnsburg gevonden.
i. Hoe zal Sierafor worden verplaatst?	Het bedrijf Sierafor is wegbestemd. Over de wijze waarop het wegbestemmen zal worden geëffectueerd kan op dit moment nog geen duidelijkheid worden verschaft. Veel zal afhangen van de onderhandelingen en de wensen van de eigenaren.
j. Deelgebied W2 zal w.b. karakter niet lijken op rest van dit gedeelte van Oegstgeest. Met 1200 woningen wordt het een volgepropte nieuwbouwwijk.	Het maximale aantal woningen in het bestemmingsvlak W2 bedraagt 820. Bij de uitwerkingen zal het stedenbouwkundig beeld zoals omschreven in de toelichting worden nagestreefd. Incidenteel kan hoogbouw voorkomen.
k. Welke bouwhoogtes worden toegestaan in W2?	Uitgangspunt is een bouwhoogte van maximaal 18 meter. Incidenteel kan ter versterking van het stedenbouwkundig beeld een bouwhoogte worden toegestaan van 45 meter. Bij de situering daarvan zal met name de relatie met de bestaande woningbouw een belangrijk aandachtspunt zijn.
l. Hoe dicht komt nieuwe bebouwing bij bestaande bebouwing Rijnzichtweg?	Dit is afhankelijk van de uitwerking die te zijner tijd zal worden opgesteld. Deze kent een eigen procedure met inspraak- en bezwaarmogelijkheden.
m. Wordt Valkenburgerweg verbreed tot toegangsweg voor W1?	De Valkenburgerweg ligt buiten het plangebied en het geldende bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden tot verbreding.
n. Rijnzichtweg is nu al op verschillende tijden gedurende de dag verstopt, hoe gaat men extra verkeer verwerken?	Zie ons antwoord bij de vragen 2b en 6a. Indien (en dat is het uitgangspunt) de genoemde ontwikkelingen gerealiseerd worden is er geen toename op de Rijnzichtweg door het verkeer uit het plangebied.
o. Worden er geluidwerende maatregelen getroffen voor de A44 t.b.v. W2?	Langs de A44 zullen geluidsschermen worden gerealiseerd.
26. <u>Dhr. Verhaar & mw. Verhaar-Kruger, Rhijnhofweg 10A, 2342 BB</u>	

a. Verzoek om ter hoogte van het perceel van de inspreker de bestemming “waterkering” (20 m breed) direct te laten aansluiten aan de bestaande oever van de Oude Rijn en de strook met bestemming “water” (7,5 m breed) te laten vervallen. Achterliggende reden is dat bij realisatie waterpartij van Oude Rijn naar Rhijnhofweg, woning insprekers geheel of gedeeltelijk afgebroken zal moeten worden en boothuis, tuin met vijver en bomenpartijen zullen moeten verdwijnen. Tevens splitst waterpartij perceel in tweeën, waardoor inrichting perceel volledig verstoord wordt. In plan ontbreekt brugverbinding tussen beide percelen. Bezwaar bestaat tegen de bestemming Water voor een gedeelte van circa 7.5 meter breed langs de oever van de Oude Rijn.	Met de situering van de nieuwe waterloop zal zoveel mogelijk rekening gehouden worden met de bestaande woningen. De exacte situering van de nieuwe waterloop zal in een uitwerking van het bestemmingsplan aan de orde komen. Een brug is mogelijk op grond van de planvoorschriften en behoeft niet op de plankkaart te worden aangegeven. De bestemmingsaanduiding voor de woonbestemming en de bestemming Water zal op de bestaande oeverlijn worden gelegd. De bestemming waterkering zal verlegd worden naar de bestaande oeverlijn.
b. Verzoek tot nader onderzoek naar en opname van voorzieningen in het plan t.b.v. adequate en veilige afwikkeling verkeer Rijnfront. Inspreker heeft bedenkingen over kwaliteit en veiligheid van voorgestelde ontsluiting zuidelijke deel plangebied. Tevens verzoekt inspreker om meer duidelijkheid omtrent ontsluiting deelgebied negen. Daarnaast concludeert inspreker dat door toevoegen van “wig” tussen noordelijk en zuidelijk deel plangebied niet alle voorzieningen voor alle bewoners van Rijnfront toegankelijk zijn, anders dan met de fiets. Inspreker maakt zich in samenhang hiermee zorgen over het voorzieningennet van de nieuwe wijk	De “wig” tussen het noordelijk en zuidelijk gedeelte van Rijnfront is noodzakelijk vanwege de verkeersproblematiek van de Rijnzichtweg. Zonder deze knip zal het verkeer op deze weg nog verder toenemen. Dit zal op termijn dan tot een onaanvaardbare situatie aanleiding geven. De ontsluiting van Rijnfront via een lus over het Nalcoterrein zal overigens niet een gelijkvloerse, maar een ongelijkvloerse kruising betreffen ter plaatse van de aanduiding op de plankkaart.

1) Artikel 13 lid 2 onder k strookt niet met het gestelde in lid 2 onder m; 2) Artikel 22 sub b is niet volledig; 3) Artikel 22 sub c is niet eenduidig te begrijpen: is consequentie van verplaatsing van bestemmingen dat oppervlak deelgebied 8 verkleind wordt? Zo ja, waar en hoe? Dit is van groot belang voor bereikbaarheid voorzieningen vanuit deelgebied 9, wanneer de noord-zuid verbinding slechts beschikbaar is voor langzaam verkeer en/of OV.	1. Artikel lid 2 onder k slaat op (grote) kantoren. Artikel 13 lid 2 onder m heeft betrekking op de mogelijkheid van een praktijk of kantoor aan huis, zoals bijvoorbeeld een dokter. Er is geen tegenstrijdigheid tussen beide artikelen. 2. Dit artikelgedeelte is gewijzigd en is nu wel volledig. 3. Op grond van het genoemde wijzigingsartikel is het niet mogelijk dat de oppervlakte van deelgebied 8 wordt verkleind ten gunste van de deelgebieden met de bestemmingen Woondoeleinden 2 en 3. Dit artikel betekent slechts dat de situering van de voorzieningen in noordelijke richting in de huidige bestemmingsvlakken woondoeleinden 2 en 3 zullen kunnen worden gesitueerd. Omdat in alle bestemmingsvlakken slechts sprake is van een maximum te realiseren aantal woningen is een aanpassing van de omvang van enig bestemmingsvlak niet noodzakelijk.
27. <u>C. van Oosten van Teekens Karstens</u> <u>advocaten notarissen namens A.</u> <u>Heemskerk, Valkenburgerweg 10</u>	
a. Inspreker verzet zich tegen het opleggen van bestemming W1 aan westelijk gedeelte van perceel (kaart is bijgevoegd). Inspreker is niet voornemens op betreffende gedeelte woningbouw te gaan plegen, aangezien dit deel de toegangsweg en enkele nieuw gebouwde voorzieningen bevat. Ook vraagt inspreker rekening te houden met recht van overpad over het aangrenzende perceel, hetgeen nodig is voor ontsluiting. Verzoek tot aanpassen bestemmingsplan, zodanig dat W1 de perceelgrenzen aan de westelijke kant van perceel volgt, rekening houdend met het overpad.	De plangrenzen zijn op dit punt aangepast, zodat op het perceel niet langer een bestemming woondoeleinden W1 ligt. Het ligt niet voor de hand om het recht van overpad als zodanig in een bestemmingsplan te regelen. Dit recht geldt onafhankelijk van de regeling in een bestemmingsplan. In dit geval zal de regeling in het bestemmingsplan het recht van overpad niet doorkruisen.

b. Verzoek de Valkenburgerweg niet tot doorgaande route voor verkeer en OV te maken. Verzoek tot handhaven verbod tot inrijden Valkenburgerweg vanaf Rustenburgerweg en iets ten oosten van Valkenburgerweg nr. 17 (m.u.v. bestemmingsverkeer). Inspreker stelt voor W1 een goede ontsluiting te geven richting Rijsburgerweg.	De Valkenburgerweg blijft een van de opties voor de ontsluiting van het deelgebied W1.
c. Verzoek de ontsluiting voor hoogwaardig openbaar vervoer te laten lopen via reeds bestaande intensieve verkeersaders (vanaf Transferium langs Oude Rijsburgerweg naar Rijsburgerweg). Tracé over Valkenburgerweg is onder geen beding wenselijk, omdat doorgangen te smal zijn, woningen te dicht op tracé zouden staan en verkeersveiligheid sterk zou worden aangetast.	De beslissing over het tracé van een hoogwaardig openbaar vervoersverbinding (Rijn Gouwelijn) wordt niet door de gemeente genomen en maakt ook geen onderdeel uit van het onderhavige bestemmingsplan, maar volgt zijn eigen procedure. Op dit moment wordt een tracé-mer uitgevoerd, waarin de verschillende varianten aan de orde komen. De variant in noordelijke richting vanaf de N206 richting de veiling Flora, lijkt over de Oude Rijsburgerweg te lopen.
28. <u>E.M.H. Moll, Waterbosspark 122, 2231 JZ Rijsburg</u>	
a. Inspreker maakt bezwaar tegen toekennen bestemming W1 aan noordwestpunt van plangebied. Door de (beoogde) woonbebouwing gaat de (duur betaalde) landelijke ligging en het vrije uitzicht van de woning van inspreker verloren. Tevens is inspreker van mening dat door de woonbebouwing de waarde van bezit inspreker aangetast zal worden.	Door de geplande woningbouw zal een deel van het uitzicht mogelijk verdwijnen. Voor vermindering van de waarde van de woning bestaat de mogelijkheid een beroep te doen op planschade als het gaat om een planologische verslechtering.
b. Inspreker geeft aan dat het bestemmingsplan niet aangeeft hoe o.a. het bouwverkeer afgewikkeld zal worden. Inspreker vreest een aantasting van het woongenot.	De afwikkeling van het bouwverkeer is geen zaak voor het bestemmingsplan. Mogelijk dat dit tijdelijk tot enige overlast aanleiding kan geven.

c. Inspreker maakt bezwaar tegen hoogwaardige openbaar vervoerverbinding in/langs W1. Inspreker vreest voor woongenot en unieke fauna in betreffende gebied.	De tracévaststelling van de hoogwaardig openbaar vervoersverbinding van de Rijn Gouwelijn volgt een eigen procedure. In het bestemmingsplan is uitsluitend een reservering daarvoor opgenomen. Ook de gemeente Oegstgeest is geen voorstander van een tracé in noordelijke richting. Overigens wordt ten behoeve van het vast te stellen tracé van de Rijn Gouwelijn een milieu-effectrapportage opgesteld waarin de genoemde aspecten aan de orde zullen komen.
29. <u>M. Oosterman, Waterbosspark 124, 2231 JZ Rijsburg</u>	
Zie bezwaren onder zienswijzen nummer 28	De situatie verschilt van de situatie van de vorige inspreker in die zin, dat tegenover de woning van de inspreker op nummer 124 op grond van het geldende bestemmingsplan "Rijnfront-Kamphuiserpolder" de bouw van kassen mogelijk is, waarvan de goothoogte maximaal 6 meter mag bedragen. In die zin verbetert de situatie van inspreker ten opzichte van het geldende bestemmingsplan.
30. <u>E.A.G. Bijmens & M.W. Horn, Rhijnhofweg 2, 2332 KH Leiden</u>	
a. Insprekers onderschrijven de keuze geen doorgaande route van noord naar zuid in het plan op te nemen. Verzoek Rhijnhofweg ter hoogte van A44 op korte termijn af te sluiten voor auto en bromfiets verkeer naar zuiden. Ontsluiting van deelgebied B via Rhijnhofweg is tevens niet wenselijk. Achterliggende reden is dat volgens geluidsonderzoeken in kader van bestemmingsplan de geluidsbelasting woningen van insprekers nu reeds in strijd is met Wet geluidhinder.	De ontsluiting van de zogenaamde Nalco-driehoek zal gebeuren vanaf de N 206. De eventuele afsluiting van de Rhijnhofweg, zoals bedoeld is een verkeersmaatregel, die in het kader van dit bestemmingsplan niet aan de orde is. Indien bij de verdere ontwikkeling van de verkeerskundige maatregelen blijkt dat dit gewenst is, kan dit via een aparte procedure op grond van de wegenverkeerswetgeving geregeld worden. Indien er al sprake is van een hogere geluidsbelasting dan de voorkeursgrenswaarde op de woning van insprekers is dat eerder het gevolg van het verkeer op de A44, dan van het verkeer op de Rhijnhofweg.

b. Insprekers onderschrijven keuzes aangaande recreatieve en ecologische belangen. Insprekers wijzen op mogelijkheden ecologisch waardevolle gebieden in Leiden te betrekken bij plannen rondom Rijnfront. Optie is een aanvullende recreatieve verbinding tussen gebied RE, door het bedrijventerrein, naar begraafplaats Rhijnhof t.b.v. kwaliteitsverbetering gebied als geheel en verbetering aanzien bedrijventerrein. Biedt tevens stimulans voor bestaande recreatieve fietsmogelijkheden tussen Katwijk en Leiden.	In het plan worden doorgaande ecologische en recreatieve groene verbindingroutes opgenomen. Vooralsnog zijn er echter geen plannen voor een recreatieve verbinding door het bedrijventerrein (HB).
c. Insprekers wijzen op feit dat Wet milieubeheer aan deregulering onderhevig is en dat wat nu nog vergunningplichtig is straks zal vallen onder een Algemene Maatregel van Bestuur. Het is daarom verstandig middels een ander criterium (dan "niet toegestaan als milieuvergunningplichtig") ongewenste bedrijfshuishouding tegen te houden.	Voor de zwaardere bedrijven zal altijd de plicht van een milieuvergunning en een zonering ten opzichte van de woonbebouwing blijven bestaan. Slechts voor die bedrijven waarvoor met standaardvoorschriften een oplossing kan worden gevonden geldt de vergunningplicht niet. Overigens geldt reeds voor een groot aantal bedrijfssoorten een Algemene Maatregel van Bestuur. Het criterium daarbij is de handhaving van een goed woonmilieu.
31. <u>Th. P. van Pelt & A.M. van Pelt-Holm, Rhijnhofweg 1B, 2332 KH Leiden</u>	
Zie inspraakreactie onder nummer 30.	Voor de beantwoording van de inspraakreactie zie de beantwoording aldaar.
32. <u>Van den Brandeler en Van den Brandeler – Zantman, Rhijnhofweg 4, 2332 KH Leiden</u>	
Zie inspraakreactie onder nummer 30	Voor de beantwoording van deze inspraakreactie wordt verwezen naar de inspraakreactie onder nummer 30.
33. <u>Van Kampen, Rhijnhofweg 1d, Woonark Volharding, 2332 KH Leiden</u>	
Zie inspraakreactie onder nummer 30	Voor de beantwoording van deze inspraakreactie verwijzen wij naar onze beantwoording onder nummer 30.

<u>34. Verberg en Verdegaal, Rhijnhofweg 2a, 2332 KH Leiden</u>	
Zie inspraakreactie onder nummer 30	Voor de beantwoording van deze inspraakreactie verwijzen wij naar onze beantwoording bij nummer 30.
<u>35. Deichsel en Perreijn, Rhijnhofweg 1a, 2332 KH Leiden</u>	
Zie inspraakreactie onder nummer 30	Zie onze beantwoording onder nummer 30.
<u>36. Wolbrand en van de Vis, Rhijnhofweg 2b, 2332KH Leiden</u>	
Zie inspraakreactie onder nummer 30.	Voor de beantwoording van deze inspraakreactie verwijzen wij naar onze beantwoording onder nummer 30.
<u>37. Verdegaal en Verberg, Rhijnhofweg 2a, 2332 KH Leiden</u>	
Insprekers vinden het zeer belangrijk dat de ontsluiting van het bedrijventerrein goed wordt geregeld. Met name de ontsluiting via de Rhijnhofweg levert erg veel overlast op.	De ontsluiting van het bedrijventerrein zal geregeld worden op de (verbrede) N206. Zodra deze weg geherstructureerd wordt, onder andere verbreding en aanleg ontsluiting noordelijk gedeelte Rijnfront, zal de ontsluiting van het bedrijventerrein ter hand genomen worden.
<u>38. W. van Dijk, Rijnzichtweg 82, 2341 AD</u>	
Inspreker geeft aan dat voor uitbreiding Rijnfront een nieuwe meting (zowel op werkdagen als weekenden) wat betreft verkeersdrukke op Rijnzichtweg wenselijk is. Mede met het oog op de verkeerstoename als gevolg van de uitbreiding van de veiling Flora.	Voor onze reactie hierop verwijzen wij naar de reacties op de punten 2b en 6a.
<u>39. SANJO NV, Hoge Morsweg 129, 2232 HK Leiden</u>	

Insprekers tekenen bezwaar aan tegen het feit dat de strook langs de Rijn, in het zuidelijke deel van het plangebied, (ondanks eerder gemaakte afspraken tussen de gemeente SANJO NV, NACO en Boele & van Eesteren) in het bestemmingsplan niet als woonbestemming is aangegeven.	In het bestemmingsplan is aan de gronden gelegen ten zuiden van de N206 de bestemmingen toegekend zoals opgenomen in het structuurplan, na ruim overleg en gemaakte afspraken met de zittende bedrijven. Over de in een later stadium geuite wensen om in plaats van de bedrijven woningbouw ter plaatse te realiseren zijn door de gemeente nooit toezeggingen gedaan.
40. <u>M.A.J. Ober, Salvialaan 15, 2343 XA Oegstgeest</u>	
Inspreker verzoekt zijn grond, kadastraal bekend B3412, een woningbouwbestemming te geven.	Het betreffende perceel zal bij de bestemming woondoeleinden 1 gevoegd worden.

Na afloop van de termijn van de ter inzage legging van het voorontwerp bestemmingsplan Rijnfront in het kader van de inspraak ex artikel 6a Wet op de Ruimtelijke Ordening, is nog een aantal reacties binnengekomen. Deze zijn wegens termijnoverschrijding buiten behandeling gelaten.

41. De heer en mevrouw E. Segaar, Celebesstraat 23, 2341 XG Oegstgeest;
42. D.C. Kromhout, Valkenburgerweg 17, 2342 BZ, Oegstgeest
43. De heer en mevrouw J.A. Brussee, De Waal 22, 2231 TJ Rijnsburg.

7.2. Overleg met instanties

Het voorontwerp bestemmingsplan is op 16 oktober 2002 in het kader van het overleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 opgestuurd naar de volgende instanties:

- Ministerie van Defensie, dienst Gebouwen en terreinen;
- Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek, Regio West;
- Ministerie van Economische zaken, Regio Zuid-West;
- Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij, directie Zuidwest;
- Rijksdienst voor de Monumentenzorg, regio west;
- Hoogheemraadschap Rijnland;
- Inspectie Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieuhygiëne;
- Rijkswaterstaat, directie Zuid- Holland;
- Gemeente Leiden;
- Gemeente Rijnsburg;
- Gemeente Valkenburg;
- Samenwerkingsverband Leidse Regio;
- Kamer van Koophandel;
- Vrouwen Advies Commissie;
- Elektriciteitsbedrijf Zuid- Holland;
- Provinciale Planologische Commissie, Provincie Zuid- Holland.

Van de onderstaande instanties is bericht ontvangen dat het voorontwerp bestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen c.q. dat geen eigendommen zijn betrokken bij de planvorming:

- Rijksdienst voor de Monumentenzorg, brief d.d. 23 oktober 2002;
- Transportnet Zuid-Holland, brief d.d. 25 oktober 2002;

Van de hierna volgende instanties zijn reacties binnengekomen, die hierna in de linkerkolom kort zijn samengevat en waarbij het antwoord van de gemeente in de rechterkolom is opgenomen.

1. Rijksdienst voor het oudheidkundig Bodemonderzoek, brief ontvangen d.d. 4 november 2002	
Het is niet duidelijk waarop de grenzen van de archeologische vindplaatsen op de plankaart zijn gebaseerd. Om duidelijkheid te krijgen over de begrenzing zal een proefsleuvenonderzoek moeten plaatsvinden.	De begrenzing van de archeologische vindplaatsen is overgenomen uit het vastgestelde structuurplan Rijnfront. Het betreft plaatsen waar, na onderzoek door RAAP, de grootste concentratie aan archeologische resten zijn aangetroffen. Overigens geeft de Archeologische monumentenkaart van de provincie Zuid-Holland uitsluitend voor een gebied gelegen direct boven de N 206 aan dat er sprake is van een terrein met hoge archeologische waarde. Blijkens de reactie van de PPC dient het proefsleuvenonderzoek plaats te vinden voor de aanvang van de bouwwerkzaamheden. Een dergelijk onderzoek zal worden opgestart en de resultaten daarvan zullen uiterlijk bij de vaststelling van het bestemmingsplan daarin zijn opgenomen.
Aanbevolen wordt voor het gehele plangebied een eerste verkennend bodemonderzoek te laten uitvoeren. Voor het gehele plangebied geldt een hoge trefkans op archeologische sporen in verband met de ligging in de Oude Rijnzone, waar de grens van het Romeinse Rijk lag.	Een Inventariserend Veldonderzoek (IVO) voor het gehele plangebied is uitgevoerd. Het onderzoek heeft zes locaties opgeleverd die nader onderzocht zullen worden door middel van proefsleuven. De resultaten van het veldonderzoek zijn opgenomen in de toelichting. De zone-aanduiding op de plankaart is aan de resultaten van het onderzoek aangepast.
2. Dienst Gebouwen, Werken en Terreinen van het Ministerie van Defensie, brief ontvangen d.d. 19 november 2002.	
Gedeelten van het plangebied zijn gelegen onder de invliegfunnel en binnen de geluidscontour industrielaawaai van het Marine Vliegveld Valkenburg, hetgeen beperkingen met zich mee brengt. Met	Deze opmerkingen worden voor kennisgeving aangenomen.

deze beperkingen wordt rekening gehouden, zodat het voorontwerp geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.	
3. Directoraat- Generaal Rijkswaterstaat, brief ontvangen d.d. 22 november 2002.	
Niet duidelijk blijkt uit het plan of de reserveringen voor de uitbreiding van de N206 en A44 gewaarborgd zijn.	Door AGV is onder de naam “Verkeersontsluiting Rijnfront/Leeuwenhoek” een onderzoek verricht naar de capaciteit van de bestaande wegenstructuur en de benodigde capaciteit van de ontsluiting van het plangebied in relatie tot de capaciteit van de bestaande wegen en de omliggende gemeenten. De resultaten van dit onderzoek zijn in het bestemmingsplan opgenomen (in paragraaf 4.8). In dit rapport wordt onderscheid gemaakt in een best en worst-case scenario. In het ontwerp-bestemmingsplan zal met het worst-case-scenario worden rekening gehouden. De te reserveren ruimte aan de zuidzijde van de N206 zal in het bestemmingsplan worden opgenomen. Van plannen voor de verbreding van de A44 is de gemeente Oegstgeest niets bekend.
Niet duidelijk is wat de mobiliteitsgevolgen zijn van Rijnfront. Van belang wordt geacht dat de mobiliteitsgevolgen en de eventuele infrastructurele en capaciteitsknelpunten goed in beeld worden gebracht en afstemming met het PVVP plaats vindt.	Zie hierboven. Door Goudappel Coffeng is bovendien een aanvullend onderzoek gedaan naar de gevolgen van de ontwikkeling van Rijnfront voor de Rijnzichtweg. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in het bestemmingsplan (paragraaf 4.8). Belangrijke uitkomst van dit onderzoek is dat de verbreding van de N206 een dermate grote capaciteit op zal leveren dat de ontwikkeling van Rijnfront geen grote effecten zal hebben op het verkeersaanbod en de verkeersafwikkeling van de Rijnzichtweg. Voorwaarde daarvoor is dat er geen doorkoppeling komt van noord naar zuid in Rijnfront. Het doorkoppelen van de N206 aan de noordkant met de A44 zal op termijn ook verlichting bieden voor de Rijnzichtweg. Verder is onderzoek gedaan door AGV in opdracht van de provincie Zuid-Holland
De gehanteerde etmaalintensiteiten voor	Rijkswaterstaat hanteert alleen

zowel de N206 en de A44 komen niet overeen met de door Rijkswaterstaat gehanteerde cijfers. Ook is niet duidelijk op welk jaar de prognoses betrekking hebben.	verkeersintensiteiten voor de A44. Deze zijn bij Rijkswaterstaat opgevraagd en in de onderzoeken met betrekking tot het wegverkeersgeluid verwerkt. Voor de N206 worden de etmaalintensiteitscijfers van de provincie gebruikt.
Bij de stedenbouwkundige ontwikkeling dient rekening gehouden te worden met de interne ontsluiting en het openbaar vervoer. In het voorontwerp is niet aangegeven op welke wijze de interne ontsluiting op het hoofdwegennet zal plaatsvinden.	Het betreft hier uit te werken bestemmingen. De hoofdontsluiting en de aansluiting op de omliggende wegenstructuur zal op de plankaart en in de uitwerkingsregels worden vastgelegd. Pas bij de uitwerkingen zal rekening gehouden moeten worden met de exacte locaties voor de interne ontsluiting. Met de hoofduitgangspunten, te weten een ontsluiting voor de auto op de Rijnzichtweg voor het noordelijk gedeelte van het plangebied en op de N206 voor het zuidelijk gedeelte, is in de uitwerkingsregels reeds rekening gehouden.
Gemist wordt op welke wijze in het plan rekening gehouden wordt met de Rijn Gouwelijn.	In het bestemmingsplan zal in noord-zuid richting een reservering voor de Rijn GouweLijn worden opgenomen, terwijl het (aangepaste) profiel van de N206 voldoende ruimte biedt voor de aanleg van de Rijn- GouweLijn aan de noordzijde van de N206.
Het is van essentieel belang dat de verkeer- en vervoersaspecten zijn uitgewerkt voordat het bestemmingsplan ter visie wordt gelegd.	Ten behoeve van het bestemmingsplan zijn de verkeersonderzoeken verder aangescherpt. De resultaten daarvan zijn op hoofdlijnen op de plankaart en in de uitwerkingsregels aangegeven. Het bestemmingsplan zal naar zijn globale aard echter geen gedetailleerde antwoorden geven, maar voorwaarden garanderen voor het kunnen realiseren van een verantwoorde ontsluiting en verkeersafwikkeling.
Onder het kopje geluid wordt gesuggereerd dat de ontheffing van 55 dB(A) betrekking heeft op de Rijksweg, Dit moeten de woningen zijn.	De woningen zijn nieuw. Dus daarvoor moet ontheffing worden aangevraagd. De betreffende zinsnede zal worden verduidelijkt.
De motivatie ontbreekt waarom de ontheffing voor nieuwe uitleggebieden maximaal 55 dB(A) zal bedragen.	In de toelichting wordt gesteld dat er van wordt uitgegaan dat geen hogere ontheffing zal worden verleend. Indien blijkt dat uit stedenbouwkundige overwegingen het wenselijk is de woonbebouwing dichterbij de N206 te situeren zal bij de definitieve

	berekeningen en het verzoek hogere waarde van een hogere waarde dan 55 dB(A) worden uitgegaan.
4. Gemeente Rijnsburg, brief ontvangen d.d. 27 november 2002.	
Bij de ontwikkeling van Rijnfront dienen zodanige voorwaarden te worden gecreëerd dat de verkeersafwikkeling in goede banen wordt geleid. Verkeersgegevens worden gemist, waardoor ook geen conclusies op het gebied van lucht en geluid kunnen worden getrokken.	De toelichting zal worden aangevuld met de verkeersgegevens van het bovengenoemde onderzoek van AG V naar de N206 en de ontsluiting van het zuidelijk deel en het rapport van Goudappel Coffeng naar de gevolgen voor de noordelijke ontsluiting van het plangebied. Belangrijke uitkomst van het onderzoek van Goudappel en Coffeng is dat de verbreding van de N206 een dermate grote capaciteit op zal leveren dat de ontwikkeling van Rijnfront geen grote effecten zal hebben op de verkeersafwikkeling en het verkeersaanbod op de Rijnzichtweg. Voorwaarde is dat er geen doorkoppeling komt van noord naar zuid in Rijnfront. Uit dat rapport blijkt ook dat een noordelijke aansluiting ter hoogte van het Oegstgeesterkanaal op de A44 voor een grotere ontlasting van de Rijnzichtweg zou zorgen.
Voor niet alle varianten van de Rijn-Gouwelijn wordt ruimte gereserveerd.	Alle officiële varianten van de RijnGouweLijn zullen alsnog in het bestemmingsplan worden opgenomen. Voor de noord-zuidvariant betekent dit een zekere bandbreedte, aangezien de tracé-mer op dit moment onvoldoende informatie kan bieden over de exacte situering van die variant.
In het plan wordt geen informatie gegeven over de gevolgen op het aangrenzende wegennet. Het plan geeft geen inzicht in de verkeersgevolgen voor de N206, de Rhijnzichtweg en de kruising met de A44.	Zie de hiervoor gemaakte opmerkingen met betrekking tot de onderzoeken naar de extra verkeersbewegingen op grond van de realisatie van dit bestemmingsplan. Indien de N206 wordt verbreed zullen weggebruikers uit Katwijk, Noordwijk en Rijnsburg deze weg verkiezen boven de Rijnzichtweg.
De aanduiding van het profiel wordt op de plankaart gemist.	Op de plankaart zullen op grond van de toepassing van de Wet geluidhinder noodzakelijke profielen worden opgenomen.
Er wordt geen inzicht gegeven in de	De gemeente Oegstgeest zal bij nadere

verkeersafwikkeling van het gebied dat direct aan Rijsburg grenst. Indien dit over het grondgebied van Rijsburg wordt gedacht, wordt dit niet zonder meer van-zelf-sprekend geacht voordat er afspraken zijn gemaakt. Het aantal van 200 woningen in dit deelgebied lijkt niet mogelijk.	uitwerking van de plannen voor het bestemmingsvlak met de bestemming Woondoeleinden W1 in overleg treden met de gemeente Rijsburg over de ontsluiting van dit deelgebied. Een mogelijke andere ontsluitingsvariant zou de Valkenburgerweg kunnen zijn met een aantal verkeerstechnische aanpassingen. Het maximale woningaantal is inmiddels teruggebracht tot 100.
5. Ministerie van Economische Zaken, Regio Zuid –West, brief ontvangen d.d. 28 november 2002.	
Geconstateerd wordt dat het voorontwerp in strijd is met zowel het geldende als het ontwerp streekplan, waarin wordt uitgegaan van de ontwikkeling van een bedrijfslocatie. Dit wordt ongewenst geacht.	De integrale herziening van het streekplan is inmiddels vastgesteld. In de Stuurgroep Knoop Leiden-West zijn afspraken gemaakt voor een andere invulling voor het streekplan in de regio, waardoor woningbouw op deze locatie in overeenstemming met de uitgangspunten van uiteindelijk vastgestelde Streekplan zijn. De ontwikkeling van de benodigde bedrijfslocatie, zoals besloten in de Stuurgroep Knoop Leiden West (4 december 2002) zal plaatsvinden in de gemeente Rijsburg.
Zelfs indien rekening wordt gehouden met deze locatie is er in de Leidse regio een tekort aan bedrijfsterreinen, met name voor bedrijven in een hogere milieucategorie. Bij de PPC-behandeling van de structuurschets is daarom geadviseerd rekening te houden met de regionale behoeften en daarover op regionaal niveau afspraken te maken. In plaats van een optimale bestemming voor bedrijven biedt het voorontwerp uitsluitend ruimte aan woningen en kantoren en bedrijven tot maximaal categorie 2. De schaarste aan bedrijfslocaties wordt daardoor nog groter.	In de hiervoor genoemde stuurgroep is door de samenwerkende overheidsinstanties gezocht naar een andere (grotere) locatie voor de opvang van regionale bedrijvigheid. Deze is inmiddels gevonden in de gemeente Rijsburg. Gezien onder andere de hoge verwervingsprijs van de grond (tuinbouwgrond) is een ontwikkeling van een regulier bedrijventerrein in Rijnfront financieel niet uitvoerbaar. Daarnaast is het van belang na te gaan of de keuze voor bedrijventerrein in Rijnfront in het streekplan planologisch gezien wel juist is. Enerzijds ligt het terrein, gescheiden van de woonomgeving door zware infrastructuur, anderzijds biedt het terrein, door de ligging aan de Rijn, grote mogelijkheden om te komen tot de ontwikkeling van een hoogwaardig woongebied. De ontwikkeling naar een hoogwaardig woongebied biedt bovendien veel betere garanties voor het kunnen realiseren van en het kunnen rekening houden met de behoefte en noodzaak

	aan groene recreatieve en ecologische verbindingzones dan met een bedrijfsontwikkeling met middelzware bedrijvigheid tot de reële mogelijkheden behoort.
In het plan wordt geen rekening gehouden met het Ruimtelijk Economisch Beleidsplan van de Leidse Regio, het programma van afspraken tussen de Leidse regio en de Duin- en Bollenstreek en de Provinciaal Economische Visie (PEV)	Dit is juist. Maar zoals hierboven reeds is aangegeven zijn door een aantal gemeenten in samenwerking met de provincie, afspraken gemaakt over een ander en beter ruimtelijk beleid voor de gemeenten die deelnemen in de Stuurgroep Knoop Leiden-West.
6. VROM inspectie, brief ontvangen d.d. 29 november 2002	
In het vigerende streekplan, maar ook in het ontwerp- streekplan wordt in grote lijnen voor het plangebied een ontwikkeling als bedrijventerrein voor reguliere bedrijven en een uitbreiding van het bioscience park aangegeven. Waarom wordt afgeweken van het streekplan wordt niet verklaard in de toelichting van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan dient in overeenstemming te worden gebracht met het streekplan en/of er dient afstemming plaats te vinden op regionaal en provinciaal niveau.	Op regionaal en provinciaal niveau vindt afstemming plaats in de Stuurgroep en de Projectgroep Knoop Leiden-West. De resultaten van dit overleg hebben geleid tot een aanpassing van het inmiddels vastgestelde streekplan, zodat de geplande ontwikkelingen in overeenstemming zullen zijn met het streekplan. De toelichting zal worden aangevuld met een passage over de resultaten van het overleg van de Stuurgroep en de (voorgenomen) wijzigingen van het ontwerp streekplan.
Onvoldoende wordt rekening gehouden met de toekomstige ontwikkeling van openbaar vervoerverbindingen en de verbetering van het wegennet, zoals deze in het streekplan Zuid-Holland West zijn aangegeven.	Op de kaart en in de voorschriften zal ruimte worden gereserveerd voor de mogelijke aanleg van de Rijn Gouwelijn en de hoofdontsluiting van het plangebied. Er is ten zuiden van de N206 ruimte gereserveerd voor het verbreden van de N206. Verdere verbeteringsplannen voor het wegennet zijn de gemeente niet bekend.
Het luchtkwaliteitsonderzoek ontbreekt. Gevraagd wordt naar inzicht in de luchtkwaliteit in 2010 en de gevolgen daarvan voor de geplande bestemmingen.	De gegevens met betrekking tot de luchtverontreiniging zijn opgenomen in de toelichting.
Het geluidsonderzoek ontbreekt. Gevraagd wordt inzicht in de geluidssituatie ten aanzien van geplande en aanwezige industrie (m.n. Vliegveld Valkenburg) en de verkeersstromen (N206/ A44) in relatie tot de geluidsgevoelige bestemmingen.	In de toelichting zal een paragraaf worden opgenomen met betrekking tot de geluidhinder van het vliegveld. Het betreft hier een vastgestelde zone, die op de plankaart is aangegeven, alsmede de 55 dB(A) contour, waarbinnen geen geluidsgevoelige bebouwing is toegestaan. In de voorschriften wordt in

	artikel 6, toepassing Wet geluidhinder, ingegaan op de gevolgen voor de planontwikkeling veroorzaakt door de verschillende geluidscontouren. Voor het Nalcoterrein aan de zuidzijde van de N206 zal bij de uitwerking voorzien worden in een interne zonering overeenkomstig het VNG-model, waardoor geen overlast voor de woningbouw zal (kunnen) optreden. De verplichting om bij de uitwerking te voorzien in een dergelijke interne milieuzonering zal in de planvoorschriften worden opgenomen.
Meer inzicht dient te worden verschaft in het aspect externe veiligheid.	Er is geen sprake van problemen op het gebied van de externe veiligheid, zoals blijkt uit de genoemde paragraaf. Omdat deze kennelijk tot onduidelijkheden aanleiding geeft zal deze worden aangevuld met gegevens over de gevaarlijke stoffenroutes, die de gemeente Oegstgeest heeft vastgesteld en met gegevens van de provincie met betrekking tot externe veiligheid.
De luchtkwaliteitscontouren en de geluidscontouren moeten zodanig in de voorschriften worden weergegeven en op de plankaart worden opgenomen dat duidelijk is welke beperkingen deze contouren hebben op de bestemmingen.	De contouren zijn aangegeven op de plankaart en in de voorschriften, zie de antwoorden hierboven. Er is duidelijk aangegeven welke consequenties deze contouren hebben voor de geplande functies.
Onvoldoende aandacht wordt geschonken aan de ontsluiting en de effecten van de ontwikkeling op de bestaande infrastructuur.	Op basis van de hiervoor genoemde onderzoeken van AGV en Goudappel Coffeng zal de toelichting worden aangevuld met de bedoelde gegevens.
7. Gemeente Leiden, brief ontvangen d.d. 29 november 2002.	
Het voorontwerp bestemmingsplan Rijnfront wijkt op een aantal punten sterk af van de eerdere regionale afspraken. Geconstateerd wordt dat onder grote tijdsdruk nog een aantal complexe (regionale) knelpunten moet worden opgelost. In overleg met alle bestuurlijke partners. De tijdsdruk had kunnen worden voorkomen indien eerder naar regionale afstemming was gestreefd.	Terecht wordt geconstateerd dat het voorontwerp bestemmingsplan Rijnfront op een aantal punten afwijkt van enkele regionale afspraken en dat er onder tijdsdruk een aantal complexe (regionale) knelpunten moet worden opgelost. Vanwege het tijdsaspect zijn op initiatief van de gemeente Oegstgeest een vijftal gemeenten rondom de knoop A44/N206 en de Universiteit Leiden intensief gaan samenwerken met de provincie Zuid-Holland in de Stuurgroep Knoop Leiden-West. De gemeente Oegstgeest nam het

	initiatief omdat het regionale economische beleid op de gronden grondexploitatie technisch niet haalbaar bleek. De ambitie van de Stuurgroep Knoop Leiden-West was om te onderzoeken of een beter plan kon worden gemaakt. Helaas heeft het tijdsprobleem verhinderd eerst te overleggen met de partners van de Duin- en Bollenstreek en de Leidse Regio.
De gemeente Leiden gaat er van uit dat het equivalent van 15 ha voor kennisintensieve bedrijvigheid in de noodzakelijk m² op Rijnfront zal worden gerealiseerd. Vanuit de stuurgroep Knoop Leiden- West worden nog verschillende alternatieven voor de programmering onderzocht. Een goede aansluiting op Leeuwenhoek als hoogwaardige bedrijfslocatie is uiteraard noodzakelijk, daarbij behoeft niet iedere vorm van milieugezoneerde bedrijvigheid te worden uitgesloten. Dit vereist hoe dan ook een grotere nadruk op het vestigen van hoogwaardige bedrijvigheid in het zuidelijk deel van Rijnfront. Een invulling met (vrijwel) uitsluitend wonen zoals de planvoorschriften mogelijk maken is voor de gemeente Leiden onbespreekbaar. Een woonfunctie in combinatie met kantoren/ bedrijven is in elk geval wenselijk bij het toekomstige transferium. De situering daarvan kan echter ook gevonden worden in Leeuwenhoek, waardoor in Rijnfront Zuid meer de nadruk op een bedrijfsmatige en kantoorachtige ontwikkeling wordt gelegd.	De gemeente Oegstgeest is voornemens het nog te formuleren beleid met betrekking tot Rijnfront stedenbouwkundig en programmatisch af te stemmen met het nog door de gemeente Leiden te formuleren beleid met betrekking tot het bedrijventerrein Leeuwenhoek. De gemeente doet dit met in acht neming van de gehouden kantooronderzoeken van Inbo, Deloitte & Touche en Jones, Lang Lasalle. Deze onderzoeken tonen onmiskenbaar aan dat, wegens de intensiveringsplannen voor Leeuwenhoek, Rijnfront als een rest(kantoren)locatie moet worden beschouwd. Daarom wordt in deelgebied 8 vooralsnog rekening gehouden met de ontwikkeling van maximaal 90.000 tot 180.000 m² aan kantoren ten behoeve van bioscience, lifescience en kennisintensieve bedrijven binnen een stedenbouwkundige ambitie van een hoogwaardige knooppontontwikkeling, waaronder de functie van een transferium. De gemeente Oegstgeest houdt er, gezien de genoemde kantooronderzoeken en intensiveringsplannen voor Leeuwenhoek, rekening mee, dat de toekomstige marktontwikkelingen de Universiteit Leiden, de gemeente Leiden en de gemeente Oegstgeest zullen nopen hun plannen bij te stellen door andere functies te realiseren. De enige functie die daarvoor in termen van economische uitvoerbaarheid van de plannen voor in aanmerking komt, is de woonfunctie. De gemeente Oegstgeest onderschrijft de recent door de gemeente Leiden op de agenda geplaatste plannen met betrekking tot de realisatie van een transferium op de knoop, mits het nut en de noodzaak daarvan worden aangetoond, de financiering is geregeld en de komst van een transferium kan

	worden ingepast in de plannen van de gemeente Oegstgeest. Een transferium lijkt realiseerbaar mits deze op verscheidene locaties rond de knoop wordt gerealiseerd in zowel gebouwde als maaiveldoplossingen. In deelgebied 8 wordt milieugezoneerde bedrijvigheid in milieucategorie 3 uitsluitend toegestaan na vrijstelling. De bedoeling is dat op deze wijze rekening gehouden kan worden met de gevolgen van de vestiging van een dergelijk milieugezoneerd bedrijf op de woningbouwmogelijkheden in dit deelgebied.
Over de keuze om meer woningen te realiseren in plaats van de beoogde reguliere bedrijvigheid vindt nog bestuurlijk overleg plaats. Nog afgezien van het aantal is ook de differentiatie van de woningen belangrijk. De gemeente Leiden hecht aan de regionale afspraken, gemaakt in het kader van de Beleidsvisie Wonen, in het bijzonder de afspraak van 30% woningbouw in de sociale sector. In het woningbouwprogramma wordt vooruit gelopen op het regionale woningbouwscenario en wordt een fasering gemist.	De gemeente Oegstgeest zal in het plan een substantieel aantal betaalbare woningen realiseren. In elk geval 20% of meer. Of in het plan 30% betaalbare woningen kan worden gerealiseerd hangt mede af van het nog te bereiken onderhandelingsresultaat met derden, maar 30% is wel het streven. Zoals bekend mag worden verondersteld heeft de gemeente Oegstgeest nauwelijks grondeigendommen in het gebied en doen de eigenaren van de gronden waarop het voorkeursrecht ingevolge de Wet Voorkeursrecht Gemeenten is gevestigd beroep op zelfrealisatie. De gemeente denkt ca. 100-200 woningen op jaarbasis aan de woningvoorraad toe te kunnen voegen, mits een brede marktwerking kan worden toegepast.
In ieder geval dient de situering en het ruimtebeslag ten behoeve van de verkeerskundige ontwikkeling van het plangebied eenduidig te worden vastgelegd. Daarnaast moet voldoende ruimte worden gereserveerd voor een transferium. Hierover zal vóór de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan regionale consensus moeten zijn bereikt.	Zoals hierboven reeds is aangegeven zullen de verschillende officiële tracés van de Rijn Gouwelijk, de mogelijke situering van het nieuwe transferium en een verbreding van de N206 in het plan worden opgenomen.
Er is nog geen bestuurlijke overeenstemming over de wijze van ontsluiten vanaf de Knoop Leiden-West. Ook de andere in het plan genoemde auto-ontsluitingen vanaf Leidens grondgebied hebben niet zonder meer de instemming. De gevolgen van de ontsluiting lijken op Leiden en de Leidse regio te worden afgewikkeld, blijkens de passage op pagina	Het plangebied Rijnfront zal voor wat betreft de bestemmingen Woondoeleinden en Kantoren (nu: Hoogwaardige Bedrijfdoeleinden) en Woondoeleinden 3 worden ontsloten via de Nalcolus en/of de Wassenaarseweg. Het deelgebied met de bestemming Woondoeleinden 1 wordt ontsloten via de gemeente Rijnsburg en/of de

33 van de toelichting.	Rijnzichtweg. Het deelgebied met de bestemming Woondoeleinden 2 wordt ontsloten via de Rijnzichtweg.
In het plan is geen rekening gehouden met verbreding van de N206 of aanleg van de Rijn GouweLijn naar de zuidzijde. Dit is gebeurd op basis van een aantal veronderstellingen dat een aantal maatregelen genomen worden, met name de aanleg van een verbinding tussen de A4 en A44 ten zuiden van Leiden en de aanleg van en bypass ter verbinding A44-N206. De (tijdige) realisering van deze ingrepen is nog onzeker. De conclusie dat een strategische ruimtereservering niet noodzakelijk is, is onvoldoende onderbouwd.	In het plan zal een reservering worden opgenomen, die het mogelijk maakt de Rijn GouweLijn in noord-zuidrichting door het plangebied te laten lopen en in oost west richting langs de N206. Voor de N206 zal rekening gehouden worden met de reservering voor een bypass voor verkeer van Valkenburg richting Den Haag op de knoop A44-N206.
De mogelijke bouw van maximaal 150 woningen in het geplande landgoed past niet zonder meer in het Landschapsbeleidsplan Leidse Regio. Dit behoeft een nadere motivering en vastlegging van de mogelijke situering.	Het definitieve aantal te realiseren woningen op het landgoed is 170. 150 Daarvan worden gedacht binnen een gebied omsloten door een waterloop (een gebied van ruim 11 ha), waarbij gedacht wordt aan luxe appartementen in geconcentreerde bebouwing in de sfeer van een landgoed. Het zal daarbij gaan om een of twee complexen. Buiten de waterloop aan de westzijde van het deelgebied is ruimte voor een twintigtal vrije kavels. Het beleid van de gemeente Oegstgeest inzake de realisering van het landgoed was de realisatie van een groot groen middengebied met een groot gebouw. Aanvankelijk was het de bedoeling om op het landgoed een trainings- en opleidingscentrum en/of conferentieoord te realiseren. In de huidige plannen worden woningen gerealiseerd omdat dat beter past in de ruimtelijke onderbouwing van het plan en de realisatie van betaalbare woningen c.q. de economische uitvoerbaarheid van het plan. De situering van de woningen zal op de plankaart worden aangegeven.
Niet duidelijk wordt of een doorgaande recreatieve route langs de Rijn wordt aangelegd en hoe deze route aansluit op het landgoed. De planvoorschriften voor het eilandgebied bieden geen enkele garantie voor een invulling met een recreatieve verbinding.	In de planvoorschriften zal bij de uitwerkingsregels worden opgenomen dat een noord-zuid gerichte recreatieve route zal worden opgenomen, die langs de oever van de Oude Rijn en/ of langs de oever van het eiland zal lopen. De route zal niet noodzakelijkerwijs geheel langs de oever van de Oude Rijn lopen.

Het voorontwerp schept onvoldoende randvoorwaarden voor de versterking van de landschappelijke en natuurlijke kwaliteit van de noordoever van de Oude Rijn.	Het (voorlopig) stedenbouwkundig ontwerp gaat juist uit van het opnemen van bebouwing langs de oever van de Oude Rijn, teneinde de potentie daarvan voor de realisering van een kwalitatief goed woon- en recreatiemilieu (en niet alleen voor de aanwonenden van de oever) optimaal te gebruiken. Verder is door het opnemen van de buitenplaats, de hierboven genoemde recreatieve route langs de oevers en een mogelijke groene route in noordelijke richting een optimale invulling gegeven binnen de planontwikkeling ten behoeve van recreatie, groen en natuur.
De veelvuldig gebruikte term 'ecologische corridor' kan beter vervangen worden door de term 'groene zone'.	De terminologie zal worden gewijzigd.
Gevraagd wordt aan te geven op welke wijze en wanneer de gemeente Oegstgeest de brede regionale besluitvorming wil laten plaats vinden met de andere gemeenten van het SLR en SDB, die niet participeren in de Stuurgroep Leiden West, zoals noodzakelijk is in het licht van het Programma van Afspraken.	De gemeente Oegstgeest zal haar beleid neergelegd in het ontwerp bestemmingsplan uitleggen en verdedigen in het SLR en SDB. Voorts zullen deze instanties betrokken worden bij de uitwerking van het vast te stellen bestemmingsplan Rijnfront.
8. Vrouwen Advies Commissie, brief ontvangen d.d. 29 november 2002.	
Gevraagd wordt of de woningdichtheid, die aanzienlijk hoger lijkt te liggen dan in de wijk Poelgeest wenselijk is en of deze haalbaar is in relatie tot de bebouwingshoogte en de na te streven kwaliteit.	In het voorontwerp bestemmingsplan is uitgegaan van een maximaal woningaantal. Inmiddels is het maximale aantal woningen qua aantal behoorlijk verlaagd tot maximaal 1400 voor het gehele plangebied. Bedacht dient daarbij te worden dat het gaat om maxima per bestemming. Via een stedenbouwkundige uitwerking zal bekeken moeten worden welk aantal woningen haalbaar en noodzakelijk is in verband met de gewenste ruimtelijke kwaliteit en de financiële haalbaarheid in relatie tot het kwalitatieve woningbouwprogramma
Aandacht wordt gevraagd voor woningbouw voor senioren en betaalbare woningen voor starters.	Het doelgroepen beleid moet nog worden geformuleerd door de gemeente Oegstgeest. Op voorhand zijn senioren en starters de belangrijkste doelgroep. Zie ook onze beantwoording bij de vraag van de gemeente Leiden met betrekking tot het percentage betaalbare woningen.

Moet er geen rekening worden gehouden met de luchtverontreiniging van het vliegveld Valkenburg.	De zogenaamde invliegfunnel van het vliegveld Valkenburg, dus waar de vliegtuigen over vliegen is buiten het plangebied gehouden in verband met de onzekerheden omtrent het vliegveld en de beperkingen die een invliegfunnel voor bouwactiviteiten met zich meebrengt. Het plangebied ligt in ieder geval ver genoeg van het vliegveld om last te hebben van luchtverontreiniging daarvan.
Aandacht wordt gevraagd voor goede en veilige fietsroutes en een goede ontsluiting door het openbaar vervoer.	Bij de interne en externe ontsluiting zal het langzame verkeer bijzondere aandacht krijgen. Op bovengemeentelijk niveau is er sprake van een mogelijke ontsluiting van het plangebied of de nabijheid daarvan door haltes van de Rijn Gouwelijn en een transferium in of nabij het plangebied.
Bij de noodzakelijke voorzieningen ontbreekt een supermarkt. Gevraagd wordt de voorzieningen in een vroegtijdig stadium van de planontwikkeling te realiseren.	De met name genoemde voorzieningen in paragraaf 4.6 van de toelichting betreffen, zoals uit de aanhef daarvan blijkt, een aantal door de afdeling welzijn en onderwijs gewenste (openbare) voorzieningen. In deze paragraaf wordt verder aangegeven dat er ruimte is voor circa 2000 m ² aan commerciële voorzieningen. In de planvoorschriften is aangegeven dat horeca en detailhandel, waaronder ook een supermarkt zijn toegestaan. De gemeente zal er naar streven dat een supermarkt in het plangebied gevestigd wordt. De feitelijke realisering is verder afhankelijk van marktpartijen.
Gevraagd wordt naar een planontwikkeling die uitzicht biedt op een positief financieel resultaat.	Uitgangspunt is dat een plan wordt ontwikkeld dat een positief financieel resultaat laat zien. Aan het bestemmingsplan zal een samenvatting van de exploitatiebegroting en een paragraaf over de grondexploitatie worden toegevoegd.
Tot slot worden enkele opmerkingen over de voorschriften geplaatst.	De genoemde passages zullen uit de voorschriften worden geschrapt. Alleen de planologische relevante bepalingen blijven gehandhaafd. In de toelichting zal aan aspecten als sociale veiligheid en woonmilieus nadere aandacht geschonken worden.

9. Provinciale Planologische Commissie, brief ontvangen d.d. 3 december 2002.	
Het hoogwaardige (ca 15 ha) en het reguliere bedrijventerrein (ca 15 ha) op de locatie Rijnfront maken een zeer wezenlijk deel uit van de regionale opgave. Het belang van beide bedrijventerreinen komt niet alleen naar voren in zowel het vigerende als ontwerpstreekplan, maar ook in verschillende regionale en provinciale beleidsnota's en bestuursafspraken. De in het voorontwerp bestemmingsplan opgenomen voorstellen voor de deelgebieden W2 en WK zijn strijdig met het provinciale en regionale beleid. Mogelijk dat in het kader van het overleg en de studies rond de Knoop Leiden West overeenstemming ontstaat over een (enigszins) andere visie op de gewenste ruimtelijke inrichting, maar daar is nog geen sprake van en de conclusies zijn dan ook prematuur. (G2)	In de vergadering van de Stuurgroep Knoop Leiden West van 4 december 2002 is een besluit genomen inhoudende dat in de gemeente Rijsburg een locatie van ca 15 ha is gevonden ten behoeve van de realisering van een regulier bedrijventerrein. In dezelfde vergadering is afgesproken dat de integrale herziening van het streekplan Zuid-Holland West in die zin zal worden aangepast. Het Streekplan is inmiddels vastgesteld.
Indien het hiervoor genoemde overleg er toe leidt dat minder bedrijventerrein wordt gerealiseerd dan waartoe tot nu toe in streekplanverband wordt uitgegaan, dan zal hiervoor programmatisch elders binnen de regio compensatie moeten worden geboden. (G1)	Zoals hierboven is aangegeven is er in Rijsburg ca 15 ha vervangend bedrijventerrein gevonden in het kader van de studies Knoop Leiden West.
In het bestemmingsplan moet rekening gehouden worden met een mogelijk tracé van de Rijn Gouwelijn door of langs het gebied Rijnfront vanaf het bestaande transferium in de richting van Katwijk en Noordwijk. In het tracémer-onderzoek lopen twee tracé's in westelijke richting van het transferium door het plangebied naar de Rijsburgerweg. In het vigerende en ontwerp streekplan is aangegeven dat alle tracés ruimtelijk moeten worden gevrijwaard. Op de plankaart dienen aanduidingen met een bijbehorende regeling in de voorschriften te worden opgenomen. (G2)	Uit het tracé-mer onderzoek zijn de alternatieven 1 en 3, die beide het plangebied raken opgenomen als reserveringsstrook op de plankaart. In de voorschriften is een regeling opgenomen. De kaarten van het tracé van variant 3, het noord-zuidtracé zal met enige bandbreedte op de plankaart en in de voorschriften worden opgenomen, omdat in de tracé-mer de variant onvoldoende duidelijk is gesitueerd.
In het voorontwerp bestemmingsplan wordt onvoldoende ruimte gereserveerd voor de verbreding van de N206 en de inpassing van een tracé van de Rijn Gouwelijn, bij keuze voor de varianten A en B uit de startnotitie van deze tracékeuze mer. De ruimte daarvoor moet worden	In het vast te stellen bestemmingsplan zal aan de zuidzijde van de N206 ruimte gereserveerd worden voor de verbreding van de N206. Terwijl aan de noordzijde ruimte gereserveerd zal worden voor de variant 1 van de Rijn Gouwelijn.

vrijgehouden. (G1)	
Het is van belang dat een goede verkeersafwikkeling mogelijk blijft op het knooppunt N206/A44. Voor de knooppuntontwikkeling is de ontsluitende structuur vanaf Leiden belangrijk. Deze is onvoldoende duidelijk beschreven en onderbouwd. Het ontbreekt aan inzicht in de verkeersconsequenties op het omliggende wegennet bij de ontwikkeling van Rijnfront. Zowel de consequenties aan de noord- en aan de zuidzijde zijn kwantitatief niet onderbouwd. (G2)	Door AGV is onder de naam "Verkeersontsluiting" Rijnfront/Leeuwenhoek in opdracht van de gemeenten Oegstgeest en Leiden en de Universiteit Leiden een onderzoek gedaan naar de capaciteit van de bestaande wegenstructuur en de benodigde capaciteit van de bestaande wegen in relatie tot de plannen van de gemeenten. In opdracht van de provincie Zuid-Holland heeft AGV een onderzoek gedaan naar de noordelijke ontsluiting. Goudappel Coffeng heeft onderzoek gedaan naar de gevolgen van de ontsluiting van het noordelijke gedeelte van het plangebied op de Rijnzichtweg. De resultaten van deze onderzoeken zijn in de toelichting op het bestemmingsplan opgenomen. Belangrijke uitkomst van het onderzoek van Goudappel Coffeng is dat de verbreding van de N206 een dermate grote capaciteit zal opleveren dat de ontwikkeling van Rijnfront geen grote effecten zal hebben op de verkeersafwikkeling en het verkeersaanbod op de Rijnzichtweg. Voorwaarde daarvoor is dat er geen doorkoppeling komt van noord naar zuid in Rijnfront. De gevolgen zijn bovendien vertaald op de plankaart.
Een belangrijk gedeelte van het plangebied ligt in de zones van zowel de A44 als de N206. Het is onduidelijk of aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan. Voor geluidsgevoelige bestemmingen moet hieraan worden voldaan dan wel aan een besluit hogere grenswaarde. (G2)	Voor beide wegen zijn aan de hand van nieuwe verkeerscijfers aanvullende geluidberekeningen uitgevoerd. De resultaten daarvan zijn opgenomen in de toelichting. Voor de vaststelling van het bestemmingsplan zal een hogere waarde (indien noodzakelijk) verleend moeten zijn. Met de verdere procedures wordt hier rekening mee gehouden.
Onduidelijk is hoe de zone ex artikel 41 Wet geluidhinder gesitueerd is rond het Marinevliegkamp Valkenburg. Een akoestisch onderzoek ontbreekt waarin duidelijk wordt gemaakt welke geluidsbelasting binnen de zone te verwachten is. Indien overschrijding plaatsvindt dienen maatregelen te worden getroffen en indien nodig een procedure hogere waarde te worden gevolgd. (G2)	Zowel de 50 als de 55 dB(A) contour van het Marinevliegkamp Valkenburg zijn op de plankaart aangegeven. De 50 dB(A)-contour is tevens de zonegrens. Voor het gedeelte van het plangebied dat ligt tussen de 50 en 55 dB(A) contour van het Marinevliegkamp zal een procedure hogere waarde gevoerd worden. Maatregelen in het overdrachtgebied bieden bij industrielawaai geen soelaas, omdat het geluidruimte betreft. Akoestisch onderzoek lijkt niet nodig en onmogelijk.

	Het betreft een buiten de gemeente Oegstgeest gelegen militaire inrichting, waarvan de zone (gemeentegrens overschrijdend) is vastgesteld door het Ministerie van VROM en waarvan de onderliggende gegevens geheim zijn.
In het plan wordt bij de berekening van de luchtkwaliteit voor de A44 en N206 het jaargemiddelde 2000 gehanteerd. Uitgegaan dient te worden van 2010. Informatie over de situatie van luchtkwaliteit kan worden verkregen uit de "Zonekaarten Luchtkwaliteit langs Wegen". De berekening luchtkwaliteit dient bij het plan gevoegd te worden. (G2)	De resultaten met betrekking tot de berekening van luchtkwaliteit zijn opgenomen in de toelichting.
Er dient inzicht te worden gegeven met betrekking tot Vervoer gevaarlijke stoffen. (G2)	De A44 is door de gemeente Oegstgeest als enige weg in de gemeente aangewezen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Voor alle andere wegen dient apart een vergunning te worden aangevraagd door de transporteur. De toelichting is op dit punt aangevuld.
Goedkeuring van het bestemmingsplan laat onverlet dat krachtens de Wet bodembescherming een afzonderlijke procedure moet worden gevolgd. Er dient nog een nader onderzoek naar bodemverontreiniging in de zuidpunt.	Voor kennisgeving aangenomen.
Verzocht wordt om bij een mogelijke herziening van het bestemmingsplan het aspect 'duurzaam ondernemen' in de planvorming mee te nemen. (A)	Dit zal gebeuren.
De locatie van het in het plan opgenomen landgoed is goed te noemen. Niet in het plan is opgenomen een doorgaande ecologische verbinding van het landgoed, als onderdeel van de 'bosgordel' uit het ontwerp steekplan. Voor die verbinding dienen in het plan garanties te worden opgenomen. (G2)	Op de plankaart zal een aanduiding worden opgenomen met betrekking tot de genoemde ecologische verbinding. In de uitwerkingsregels zullen voor de bescherming daarvan aanvullende bepalingen worden opgenomen.
Aandacht wordt gevraagd voor de lagenbenadering zoals deze ook in de streekplanherziening als uitgangspunt wordt genomen.	In de toelichting zal een passage worden opgenomen, waarin ingegaan zal worden op de lagenbenadering, zoals deze bij het opstellen van het bestemmingsplan en proefverkavelingen is gevolgd.
In het plan moet melding worden gemaakt	Voor het gehele plangebied is inmiddels

van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur van Zuid Holland en de Indicatieve Kaart van Archeologische waarden. In een groot deel van het gebied is blijkens genoemde kaarten een hoge tot zeer hoge trefkans op het vinden van archeologische waarden. In het gehele plangebied dient verkennend booronderzoek te worden uitgevoerd (G1)	een Inventariserend Veldonderzoek uitgevoerd (IVO). De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in de toelichting. Bij de verdere uitwerking van het plangebied zal de gemeente Oegstgeest de uitvoering van archeologisch onderzoek ondersteunen en cultuurhistorische waarden zoveel mogelijk integreren.
Niet duidelijk is na vergelijking met het RAAP rapport waarop de op de plankkaart aangegeven begrenzingen van archeologisch waardevolle gebieden zijn gebaseerd. Voor de aanvang van de werkzaamheden dient Aanvullend Archeologisch Onderzoek te worden uitgevoerd. Aangedrongen wordt op spoedig overleg met het bureau Cultuur van de Directie Maatschappij en Bestuur van de provincie. (G2)	De begrenzingen van de archeologische vindplaatsen op de plankkaart zijn overgenomen uit het structuurplan Rijnfront. Het zijn de plaatsen waar volgens het RAAP onderzoek de grootste concentraties aan archeologische vondsten zijn aangetroffen.
In de voorschriften moeten garanties worden opgenomen dat beide nieuwe oevers (bij de bypass) een openbaar karakter krijgen. (G1)	De twee oevers van de Buiten Rijn (bypass) zullen op bijna alle plaatsen openbaar toegankelijk zijn. In de voorschriften is dit aangegeven.
Het is gewenst dat de gemeente zich inzet om de oever van de Oude Rijn een meer openbaar karakter te geven (A)	De oevers van de Oude Rijn zullen op verschillende plaatsen een openbaar karakter krijgen. In de toelichting zal een kaartje worden opgenomen met een overzicht van deze locaties.
De medebestemming waterkering moet ook worden toegekend aan de twee nieuwe oevers die ontstaan. (G1)	In de uitwerkingsbepalingen is een regeling opgenomen dat bij de uitwerking aan weerszijden van de te realiseren bypass de (primaire) bestemming waterkering geeft.
Het bouwen van een transferium op het weglichaam van de N206 kan niet worden toegestaan (G1)	Dat is duidelijk. De mogelijkheid om een transferium te realiseren binnen de bestemming verkeersdoeleinden wordt geschrapt. Het bestaande transferium ligt buiten het plangebied. Wel zal op grond van bestuurlijke afspraken in de Stuurgroep Knoop Leiden-West voor de bestemmingsvlakken ten noorden en ten zuiden van de N206 de mogelijkheid worden opgenomen voor het realiseren van één transferium.
Het is gewenst dat de plek van de jachthaven met enige bandbreedte op de plankkaart wordt vastgelegd (G2)	Het betreft geen locatie voor een jachthaven, maar een locatie voor een aantal ligplaatsen, zonder verdere voorzieningen. De locatie voor deze

	ligplaatsen wordt met een zekere bandbreedte op de plankaart aangegeven.
In de toelichting van het vastgestelde bestemmingsplan moet een exploitatie-opzet aanwezig zijn (G1)	Van het vastgestelde bestemmingsplan zal een exploitatie-opzet deel uitmaken.
10. Hoogheemraadschap van Rijnland, brief ontvangen d.d. 5 december 2002	
Het globale karakter van het bestemmingsplan baart Rijnland zorgen. Rijnlands beleid is slechts ten dele terug te vinden in de voorschriften van het bestemmingsplan. De vraag rijst in hoeverre de uitgangspunten voor het water, zoals verwoord in de toelichting ook daadwerkelijk gerealiseerd zullen worden.	In de voorschriften (beschrijving in hoofdlijnen) zijn de elementen uit Rijnlands beleid opgenomen, die van planologische aard zijn. Dat betekent dat deze elementen bij de verschillende uitwerkingsplannen zullen moeten worden meegenomen.
Gevraagd wordt of er in de toekomst nog een nader gedetailleerd ruimtelijk plan komt en hoe de watertoets daarin kan worden gepast.	In de toekomst zal het globale plan nader worden uitgewerkt in gedetailleerdere uitwerkingsplannen. Het bestemmingsplan zal door middel van een milieuoptimaliseringsonderzoek ook voor wat betreft het aspect water beter worden onderbouwd. De uitkomsten van dit onderzoek zullen in het bestemmingsplan worden verwerkt.
Gevraagd wordt om net als in het afgelopen jaar het Hoogheemraadschap te blijven betrekken bij het planvormingsproces.	Het Hoogheemraadschap zal net als in het afgelopen jaar bij het planvormingsproces worden betrokken.
Gevraagd wordt in de planvorming te anticiperen op nieuw beleid dat eind 2002 of begin 2003 wordt vastgesteld door het Hoogheemraadschap en waarbij de 6% norm wordt vervangen door de eis dat het extra verhard oppervlak dat in een plan wordt aangebracht wordt gecompenseerd door een oppervlakte van 15% daarvan als extra water te realiseren. De huidige hoeveelheid oppervlaktewater lijkt voldoende, maar dit zal wel cijfermatig moeten worden onderbouwd.	In het milieuoptimaliseringsonderzoek zal de hoeveelheid oppervlaktewater cijfermatig worden onderbouwd. De resultaten daarvan worden in de toelichting opgenomen.

8. Economische uitvoerbaarheid

Conform artikel 9 BRO moet onderzoek worden verricht naar de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Door een stapsgewijze aanpak is er voortdurend aandacht geweest voor de financieel-economische uitvoerbaarheid bij het maken van het bestemmingsplan.

De volgende stappen zijn doorlopen:

- eerste haalbaarheidsberekening op basis van de stedenbouwkundige studie en een grondgebruikanalyse;
- optimalisaties aan de hand van de haalbaarheidsberekening;
- uitwerking en differentiatie van de bestemmingen aan de hand van onderzoek naar wens, behoefte en afzetbaarheid heeft geleid tot een grondexploitatie.

Op basis van de grondgebruikanalyse, waarin de functies uitgeefbaar, verharding, groen en water zijn bepaald is met behulp van de voor dit project opgestelde eenheidsprijzen voor het bouw- en woonrijpmaken een raming van de benodigde middelen opgesteld. Hiernaast is voor een aantal speciale werkzaamheden een specifieke raming gemaakt.

Een aantal van deze werkzaamheden is:

- aanleg van diverse kruisingen
- aanleg ontsluitingsweg (Nalco lus)
- plaatsen van geluidsschermen
- fietsbrug over de Rijn
- aanpassingen aan de A44

De opbrengsten worden bepaald door het programma van de te realiseren bestemmingen binnen het plangebied. Deze zijn in overleg met het stedenbouwkundige bureau bepaald en passen binnen het stedenbouwkundige beeld.

Het programma waarop het onderzoek gebaseerd is bestaat uit:

- 1.385 woningen
- 205.250 m² hoogwaardige bedrijvigheid
- 2.000 m² commerciële voorzieningen
- 8.000 m² niet-commerciële voorzieningen

Op basis van de realisatie van bovenstaand programma binnen de bestemmingsplanperiode worden de ten behoeve van de uitvoering te maken kosten gedekt door de opbrengsten.

Aangezien de financiële haalbaarheid sterk afhankelijk is van de realisatie van de 205.250 m² hoogwaardige bedrijvigheid binnen de bestemmingsplanperiode van 10 jaar zal er op basis van een voorafgaande evaluatie en marktonderzoek in 2011 een besluit worden genomen over een eventuele aanpassing van het te realiseren programma. De voor de uitvoering te maken kosten worden door de opbrengsten gedekt.

Dit betekent dat de grondexploitatie (vertrouwelijk) de financieel-economische uitvoerbaarheid en haalbaarheid aantoont van het onderhavige bestemmingsplan.

Bijlage 1. Verslag van de bijeenkomsten van de klankbordgroep Rijnfront op 29 augustus en 11 september 2002

Aanwezig 29 augustus: B. Schuttenbeld (Kamer van Koophandel), T. van der Meij (Lokale agenda 21), P. Hellinga (Vereniging Oud Oegstgeest), G. van Delft (buurtvereniging Buitenlust), H. Schoch (Bomenbond Rijnland), L. van Rijn (Bomenbond Rijnland), N. Raedts (Lokale agenda 21/Fietsersbond), P. van Helsdingen (groenadviescommissie), R. Meester-Broertjes (wethouder gemeente Oegstgeest), K. van Wieringen (projectbureau Rijnfront), M. Kokshoorn (projectbureau Rijnfront).

Aanwezig 11 september: T. van der Meij (Lokale agenda 21), G. Oudshoorn (buurtvereniging Buitenlust), L. van Rijn (Bomenbond Rijnland), N. Raedts (Lokale agenda 21/Fietsersbond), P. van Helsdingen (groenadviescommissie), K. van Wieringen (projectbureau Rijnfront), M. Kokshoorn (projectbureau Rijnfront).
Afwezig met kennisgeving: B. Schuttenbeld (Kamer van Koophandel), P. Hellinga (Vereniging Oud Oegstgeest).

De vergadering van 29 augustus is voortgezet op 11 september. Dit verslag geeft met name weer de suggesties van de deelnemers voor de invulling van Rijnfront.

Mevrouw Meester heet de aanwezigen van harte welkom. Zij is verheugd dat zoveel organisaties aan de oproep gehoor hebben gegeven aan de klankbordgroep voor Rijnfront deel te nemen. Vervolgens licht de heer van Wieringen toe wat de stand van zaken is in Rijnfront en hoe het project is georganiseerd. Afgesproken wordt dat de aanwezigen een afschrift krijgen van de presentatie.

Mevrouw Kokshoorn licht toe wat naar het idee van de gemeente de rol van de klankbordgroep kan zijn. Hierover wordt afgesproken dat:

- De klankbordgroep heeft een adviesrol
- de leden van de klankbordgroep hun wensen en ideeën inbrengen die bij de planvorming worden betrokken en hun mening geven over voorgestelde plannen
- de leden van de klankbordgroep zijn uitgenodigd op basis van hun deelname aan een organisatie maar zitten op persoonlijke titel in de klankbordgroep
- in het verslag van de klankbordgroep is niet duidelijk te herleiden wie bepaalde uitspraken heeft gedaan
- in de klankbordgroep wordt ook vertrouwelijke informatie verstrekt. De leden van de klankbordgroep gaan hier vertrouwelijk mee om.

Omdat op 29 augustus nog niet voldoende aan ideeënuitswisseling is toegekomen, wordt de vergadering voortgezet op 11 september.

Hieronder volgt een overzicht van hetgeen door de leden van de klankbordgroep is ingebracht.

Algemeen

- De vraag wordt gesteld of Rijnfront bedoeld is om gemeentelijke herindeling tegen te houden. Hierop wordt geantwoord dat gemeente samenwerkt met andere gemeenten en de provincie.
- Waarom worden de ontwikkelingen niet getemporiseerd nu er minder of geen bedrijfslocaties nodig zijn. We hebben als gemeente de ontwikkeling van Rijnfront toch niet nodig? Een aantal aanwezigen is van mening dat Rijnfront er niet hoeft te komen. Desondanks wil men constructief meedenken over de invulling van het gebied
- Moet er koste wat het kost ontgroend worden?
- Als de Rijn het front wordt, dan moet je niet zo dicht op de Rijn bouwen
- De gaatjes in deelgebied vijf kunnen opgevuld worden
- Het pontje kan een nog meer recreatieve functie krijgen, het moet gehandhaafd blijven

Cultuurhistorie

- De houtwallen in het groene middengebied moeten gehandhaafd worden
- Behandel het gebied niet als een blanco gebied maar respecteer waardevolle elementen, handhaaf de cultuurhistorische waarden
- Gebruik oude elementen in het landschap als wegen, wallen, slootjes en structuren in het ontwerp
- Gebruik zoveel mogelijk oude meanders
- Let er op dat je bij het bouwrijp maken dat de oude structuren in het landschap niet verloren gaan
- Handhaaf de oude verkavelingspatronen in het gebied

Groen c.a.

- Het groene middengebied mag niet kleiner worden dan nu is aangegeven
- Het groene middengebied kan gedefinieerd worden als overloopgebied voor water, het gebied moet dan woest gehouden worden. De vraag is wel of het gebied, gezien de hoge ligging, wel als overloopgebied aangemerkt kan worden. De suggestie wordt gedaan hierover overleg te hebben met het Hoogheemraadschap en hen te vragen naar de behoefte aan dergelijke overloopgebieden in het gebied.
- Zorg voor ecologische verbindingen van deelgebied 7 langs de oever van de Oude Rijn naar andere groengebieden
- Een landgoed in het groene middengebied kan het ecologisch functioneren in de weg staan
- De oever van de Rijn moeten openbaar toegankelijk worden, met brede groenstroken. Zorg er ook voor dat watervogels makkelijk vanuit het water de kant op kunnen
- Maak tunnels onder de A44 voor kleine zoogdieren. Het aantal doorgangen onder de A44 is nu beperkt. Een rioolbuis is al voldoende voor kleine zoogdieren. Ook stobbenwallen in bestaande tunnels zijn geschikt als passage voor kleine dieren. Het is vooral belangrijk dat er een verbinding komt tussen deelgebied 7 en de groengebieden aan de andere kant van de A44. Zorg ervoor dat de tunnels functioneel zijn.

Water

- Maak water in deelgebied 9 met een verbinding naar de Oude Rijn
- Ondiepe zones in het water is heel belangrijk voor flora en fauna. Tref hiervoor voorzieningen langs de oevers van de Oude Rijn

Verkeer

- Zorg voor goed openbaar vervoer bij de kantorenlocaties, dat zorgt voor minder autoverkeer
- Maak goede, veilige en vooral logische, overzichtelijke en rechtstreekse fietsroutes naar het bestaande gebied aan de andere kant van de A44, anders wordt Rijnfront een gebied voor autoverkeer
- Bij goed openbaar vervoer kan de parkeernorm naar beneden
- Zoek een goede oplossing voor het vele vrachtverkeer op de Rijnzichtweg, dit zorgt nu al voor grote problemen. Bij de uitbreiding van Rijnfront wordt dit alleen maar erger
- Zorg voor goede doorstroming van het verkeer
- De Oude Valkenburgseweg moet een fietsroute blijven, met goede beschutting
- Maak een goede fietsverbinding van deelgebied 9 naar de halte van de RijnGouwelij, het is te ver om te lopen. De fietsroute wordt veiliger door er voornamelijk huizen langs te bouwen en geen kantoren
- Logische, veilige wandelroutes naar de halte van de RijnGouwelij zorgt voor meer gebruik van het OV, vooral 's avonds. Ook hier is de aanwezigheid van huizen belangrijk

Kantoren

- Hoewel de kantorenmarkt inzakt is Rijnfront toch een regionale knoop, vooral door de goede bereikbaarheid
- Het gaat om ruimtelijke kwaliteit, niet om het soort bedrijven. De beeldkwaliteit is dan belangrijk

Duurzame ontwikkeling

- Houd rekening met duurzame ontwikkeling. Niet alleen in de bouw maar ook op het gebied van water, energie en afvalwaterzuivering (helofytenfilters)

Bijlage 2. Verslag van de bijeenkomst van de klankbordgroep Rijnfront op 24 oktober 2002

Aanwezig: P. Hillebrand (buurtvereniging Buitenlust), H. Prins (3VO), T. van der Meij (Lokale Agenda 21), L. van Rijn (Bomenbond Rijnland), K. van Wieringen (projectbureau Rijnfront), M. Kokshoorn (projectbureau Rijnfront)

Afwezig met kennisgeving: P. van Helsdingen (groenadviescommissie), N. Raedts (Lokale agenda 21/Fietsersbond)

Op de agenda staat het voorontwerp-bestemmingsplan Rijnfront. Hierover worden zowel inhoudelijke als tekstuele opmerkingen gemaakt. Hier volgt een overzicht van de inhoudelijke opmerkingen. De tekstuele opmerkingen worden verwerkt in de ontwerp-bestemmingsplan.

Algemeen

- De aanwezigen hebben geen bezwaren tegen de verdeling van de functies
- Oegstgeest / de ontwerpers rekenen zich rijk met de dichtheid aan huizen in vooral W3/WK, maar ook in W2 (bruto oppervlak per woning ca. 90-150 m²). Zo'n hoge dichtheid is niet haalbaar bij de voorgestelde maximale bouwhoogte en de andere noodzakelijke of mogelijke bebouwing (haventje, wegen, openbaar groen etc). Bouwen in deze dichtheid laat bovendien nagenoeg geen ruimte meer voor natuur, groen en de 'oorspronkelijke' planten en diersoorten. Het leidt tot een strikte scheiding tussen deelgebieden met steen en blauw-groen.
- pag. 26: (W2:) Indien aantal woningen gehandhaafd blijft, graag toevoegen dat W2 een hoge woningdichtheid krijgt, met een bruto woningoppervlak van ca. 120-160 m². (W3:) Indien aantal woningen gehandhaafd blijft, graag toevoegen dat W2 een zeer hoge woningdichtheid krijgt, met een bruto woningoppervlak van ca. 90-120 m². Deze dichtheid is bij de voorgestelde laagbouw én zelfs zonder de overige plannen (haven, kantoren, groen) volstrekt onhaalbaar.
- Met de opmerking over bouwen in de 'traditie van Hollandse steden' is een aantal aanwezigen niet gelukkig. Niet gezien wordt hoe behoud van openbaar toegankelijke (zie pag. 24) en ecologische oevers (zie bijv. pag. 41) gepaard kan gaan met kademuren, bruggen, een haven, boothellingen en tuinen aan het water. Een keuze voor het één of het ander is hier onvermijdelijk! De term 'Waterstad' mag er ook uit (Voor de door voorgestelde alternatieve waterloop met plas-dras e.d. zou 'Deltadorp' veel leuker zijn; dat past wellicht ook veel beter in de archeologische traditie).
- pag. 35: (Duurzaam bouwen) Hier wordt duurzaam bouwen te veel gezien als alleen eisen aan materiaal en constructie van de gebouwen. Er dient ook te worden ingegaan op de inpassing in c.q. aanpassing op de omgeving.
- Pag. 30 de tekst over het positiedocument Wonen is niet helder, het lijkt of Oegstgeest niet gebouwd heeft

Cultuurhistorie

- Maak de nieuwe rivierarm op de plaats waar nu de sloot ligt, dat doet recht aan de geschiedenis van het gebied

- pag. 37: (bodem en water) Hier worden kreekbeddingen vermeld; maar helaas zonder dat daarmee iets wordt gedaan. Behoud van deze beddingen of markering daarvan in het straten- of bebouwingspatroon draagt bij aan inpassing in de omgeving en zou daarom moeten worden nagestreefd (zie bijv. pag. 40 2e regel: maatwerk!).

Verkeer

- Hou de Rijnhofweg in stand als langzaam verkeersroute
- Hou rekening met parkeerruimte rond scholen
- Er moeten zoveel mogelijk vrijliggende fietspaden komen met niveauverschillen (zie Houten en Almere)

Groen, water en natuur

- Zet het groene middengebied via W3 door naar de overzijde van Valkenburg. Desnoods mag het groene middengebied smaller worden als het richting de Oude Rijn wordt doorgetrokken
- De voorgestelde groene ecologische verbinding haaks op de Rijn en de blauwe ecologische verbinding langs de Rijn komen niet tot hun recht bij bouwen in hoge dichtheid in zone W3/WK en de aanleg van een kanaalachtige parallelverbinding. De vraag is bijvoorbeeld hoeveel ruimte er overblijft voor ecologische/openbare oevers langs de Rijn. De brede en diepe kanaalachtige structuur (met de geplande kademuuren, steigers e.d.) heeft als blauwe ecologische verbinding ook geen enkele meerwaarde t.o.v. de huidige rivierloop en vormt een extra belemmering in de groene verbinding. Een situatie met een open groen-blauwe ruimte met grazige/ruige plas-drasachtige situaties is veel wenselijker en komt beide verbindingen en de oorspronkelijke plant- en diersoorten ten goede. De kanaalachtige structuur kan beter worden vervangen door een speelser verbinding met verschillende waterbreedte (over het geheel genomen vooral ondieper, met smaller water, brede glooiende oevers en met gebruikmaking van de huidige sloot) en bijv. een paar kleine eilandjes in het water. Open water met aanlegplaatsen e.d. kan in dat geval beter gerealiseerd worden door 'inhammen' in de oever van de Rijn. Weglaten van een doorlopende waterverbinding en doortrekken van de groenzone tot aan de Rijnsoever is ook een goede optie, op voorwaarde dat de blauwe ecologische verbinding dan niet wordt belemmerd.
- Voor de natuur is het volgens een aantal aanwezigen beter om in lage dichtheden te bouwen dan in hoge dichtheden met een groen middengebied
- De woningen in het gebied RE moeten wel ontwikkeld worden als één gebouw
- De extra rivierarm is een aardig idee
- Voorzieningen voor het behoud van de oorspronkelijke plant- en diersoorten worden niet terug gevonden in de teksten. Het lijkt erop alsof daarmee geen enkele rekening is gehouden. Voor zover er teksten in staan die aangeven welke ruimtelijke kenmerken het gebied zou moeten hebben voor behoud van deze soorten, komt dat bij de beschrijving van de invulling van de deelgebieden nergens terug als criterium waaraan getoetst is of eis waaraan tegemoet wordt gekomen. De teksten over de huidige natuur/soorten in het gebied staan daarmee volkomen los van het plan. pag 18: Aan de intentie van benutten van

landschappelijke/groene potenties en identiteit wordt vooralsnog onvoldoende invulling gegeven (zie algemene opmerkingen).

- pag 19: De consequenties van de flora- en faunawet zijn ingrijpend!. Ontheffingen verkrijgen is niet zo gemakkelijk als nu wordt gesuggereerd. In de broedtijd mogen bijvoorbeeld zelfs algemene vogelsoorten als merel, lijster, spreeuw, waterhoen, meerkoet e.d. niet verstoord worden. Mede uit het oogpunt van het voorkomen van onnodige juridische procedures zou het verstandig zijn om de consequenties voor de ontwikkeling van het gebied en de komende bouwactiviteiten beter op een rij te zetten.
- pag 21: Hier staat al grotendeels wat voor type natuur/groen uit oogpunt van de huidige soorten gewenst is. Trek dat door in de beschrijving van de inrichting van het gebied en laat zien hoe en in hoeverre daarin in elk deelgebied wordt voorzien.
- pag 22: Laatste zin bij 'vlinders': voeg daaraan toe dat het gaat om matig voedselrijke ondergrond en beheer gericht op een enigszins ruige kruidenrijke vegetatie. Noem bij 'Insecten' ook welke rode lijstsoorten zijn aangetroffen. (vermeld bij voorkeur - eventueel in een bijlage - alle soorten vogels, zoogdieren etc. die zijn aangetroffen)
- pag 24: De locatie van de jachthaven is niet duidelijk (zie ook pagina's 27 en 44). Voor de mogelijkheden van (zowel blauwe als groene) ecologische verbinding kan deze haven funest zijn. Een en ander hangt sterk samen met de exacte ligging ervan.
- pag 25 (bovenaan) watergangen in de vorm van grachten met kademuren zijn op deze plek geen bijdrage aan het benutten van de landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten/potenties en is geen alternatief voor (behoud van) de huidige plant- en diersoorten.
- pag 27: (deelgebied RE:) Hou in dit gebied rekening met de huidige natuurwaarden en plant- en diersoorten. Hou daarvoor open groene ruimte en ruigte, maak geen erg grote waterpartijen (poelen/vijvers) en zet het niet vol met hoge bomen! Besteed i.v.m. verstoring ook bijzondere aandacht aan de afwikkeling van verkeer en parkeervoorzieningen. Vermeld uitdrukkelijk dat de bebouwing het uiterlijk en/of de uitstraling van een landhuis dient te krijgen.
- pag 29: (deelgebied B): Vermeld hier dat de berm en open ruimte in de verkeerslus(sen) benut zullen worden voor natuur.
- pag 32: (Groen en natuur:) Dit stuk is te beknopt. Zoogdieren en insecten ontbreken bijvoorbeeld helemaal en in veel gevallen is nadere detaillering per soort (of enkele soorten) gewenst. Bovendien is hier (en elders) op geen enkele wijze aangegeven hoe de biotoopeisen van de genoemde soortgroepen/soorten zijn doorvertaald in inrichting (oppervlak en fysieke gesteldheid) en ontwikkeling van de deelgebieden. Voeg deze paragraaf maar samen met paragraaf 3.6 en ga per deelgebied in op de wijze waarop met natuur/groen rekening wordt gehouden.

Bijlage 3. Verslag van de inspraakavond Voorontwerp Bestemmingsplan Rijnfront op dinsdag 12 november 2002 om 20.00h. in Het Witte Huis te Oegstgeest

Aanwezig:

wethouder mevrouw H.A. Meester-Broertjes
medewerkers van het projectbureau Rijnfront:

- de heer K. van Wieringen (projectleider)
- mevrouw M. Spitz (juridisch deskundige Ruimtelijke Ordening)
- mevrouw V. Francke (deskundige wet voorkeursrecht Gemeenten)
- de heer R. Kersten (juridisch-planologisch deskundige Ruimtelijke Ordening)
- de heer T. Hanou (opsteller bestemmingsplan)
- mevrouw M. Kokshoorn (communicatie-adviseur), voorzitter

voorts aanwezig: circa 70 belangstellenden

verslag: mevrouw T. Drüggen

1. Opening en toelichting programma

Mevrouw **Kokshoorn** heet de aanwezigen welkom op de inspraakavond Voorontwerp Bestemmingsplan Rijnfront. Zij licht het programma toe. Zij verzoekt de aanwezigen de presentielijst te tekenen; dit ten behoeve van de toezending van het verslag. Op alle tafels ligt een reactieformulier dat tot 27 november kan worden toegestuurd aan het college van burgemeester en wethouders, projectbureau Rijnfront. Uiteraard kan tot en met die datum ook op andere manier schriftelijk worden gereageerd. De opmerkingen in het verslag van deze bijeenkomst gelden eveneens als inspraakreactie.

2. Welkom

Ook wethouder **Meester** heet alle aanwezigen van harte welkom. Op 14 oktober jl. was er een informatieavond over Rijnfront in het gemeentehuis. Deze avond is bedoeld als inspraakavond van het voorontwerp-bestemmingsplan. De reacties op het Voorontwerp worden meegenomen in de procedure. Zij komen ook ter kennis van de raadsleden. Het gemeentebestuur stelt begin 2003 het Ontwerp Bestemmingsplan voor de formele ter inzage legging. Daarna is er 5 maanden de tijd voor het maken en vaststellen van een Definitief Bestemmingsplan. In elke fase is er gelegenheid voor opmerkingen en bezwaren.

Wat betreft de inhoud: het oorspronkelijke plan om in Rijnfront een regulier bedrijventerrein te ontwikkelen is inmiddels verlaten; het accent ligt nu op woningbouw, kantoren, groen en water. Zie hiervoor ook de Nieuwsbrief van oktober 2002 en meer in detail het Voorontwerp. Deze wijziging van ideeën heeft niet alleen consequenties voor de inwoners van Oegstgeest, maar ook voor de buurgemeenten Leiden, Rijnsburg en Valkenburg. Met deze buurgemeenten is er in het kader van het project Knooppunt Leiden West intensief overleg over alle aspecten van de nieuwe plannen. Het college hecht aan deze regionale afstemming, zowel qua proces als inhoud.

3. Toelichting algemene uitgangspunten en bestemmingen per deelgebied door de heer Van Wieringen

De heer **Van Wieringen** meldt dat er in de pauze een rectificatie op het Voorontwerp over de aantallen woningen per deelgebied wordt uitgedeeld. Hij verontschuldigt zich voor deze gang van zaken. De wijziging komt voort uit het confronteren van de plannen met de financiële onderlegger en de ruimtelijke kwaliteit die het Stedenbouwkundig Adviesbureau West 8 voor ogen staat. De gerectificeerde aantallen zijn binnen zekere marges als redelijk nauwkeurig te beschouwen, hoewel er ook rekening mee gehouden dient te worden dat de plannen nog zullen wijzigen.

Algemene uitgangspunten

Het bestemmingsplan is een globaal plan met daaraan gekoppeld uitwerkingsplannen. Deze uitwerkingsplannen doorlopen eveneens een procedure. Sommige gebieden zijn vrij gedetailleerd aangegeven; hier wordt de bestaande situatie geconserveerd. Gebieden waar nog geen ontwikkeling mogelijk is, bijvoorbeeld omdat de Wet Voorkeursrecht niet gevestigd is of vanwege de ligging binnen de geluidscontour van vliegveld Valkenburg, zijn buiten beschouwing gelaten. De resultaten van de onderzoeken op het gebied van verkeer, flora en fauna, archeologie, de kantorenmarkt, milieu, geluid en luchtverontreiniging komen op dit moment binnen en zijn deels reeds verwerkt in het Voorontwerp-bestemmingsplan.

Het algemene uitgangspunt is meer woningen en minder kantoren, gelet op de teruglopende kantorenmarkt. Dit heeft consequenties voor deelgebied 10; daar wordt op dit moment geen uitbreiding met kantoren en woningen voorzien.

Bestemmingen per deelgebied

Deelgebied 1 - bestemming Woondoeleinden (W1), 50-100 woningen.

Deelgebied 2 - valt binnen de geluidscontour van vliegveld Valkenburg en is buiten het plan gelaten.

Deelgebied 3 - het gebied van de bloemenveiling Flora is buiten beschouwing gelaten; op dit gebied rust geen WVG; voor de uitbreidingsplannen van Flora wordt apart een bestemmingsplan gemaakt. Dit komt op een later moment in de inspraak.

Deelgebied 4 - woonwijk Buitenlust; hier blijft het vigerende bestemmingsplan gelden.

Deelgebied 5 - de huidige bestemming wordt geconserveerd, behalve in het deel tussen hotel Bastion en de bestaande woningen waarvoor verkeersontsluiting of woningen mogelijke bestemmingen zijn.

Deelgebied 6 - bestemming Woondoeleinden (W2), 600-820 woningen.

Deelgebied 7 - het grote groene middengebied met in het midden één gebouw. De functie van het gebouw is ten opzichte van eerdere plannen gewijzigd. Het plan is hierin 100-150 woningen (appartementen) te realiseren.

Deelgebied 8 - bestemming Woondoeleinden en Kantoordoeleinden: 400-550 woningen en 80.000-110.000 m² b.v.o. kantoren. Tevens zijn hier voorzieningen gepland, zoals een school, winkelvoorzieningen, kinderdagverblijf e.d.

Deelgebied 9 - bestemming Woondoeleinden (W3), 250-350 woningen.

Deelgebied 10 verkeersontsluiting voor de deelgebieden 7, 8 en 9, de zgn. Nalcolus.

4. Toelichting bestemmingsplanprocedure, de inspraakfase en de juridische aspecten van het bestemmingsplan door mevrouw M. Spitz, RO-jurist

Een bestemmingsplan bestaat uit een plankaart, voorschriften en een toelichting. De voorschriften en de plankaart zijn bindend voor de gemeente en voor de burger. Bij dit (Voorontwerp) bestemmingsplan gaat het om een globaal plan, met een uitwerkingsverplichting. Alleen de hoofdstructuur van het gebied komt in beeld; de invulling in detail komt gaandeweg het ontwikkelingsproces. Het is een grofmazig plan, waarin de percelen niet ingetkend zijn. De beschrijving is globaal en de voorschriften gaan niet in op details.

De bestemmingsplanprocedure bestaat uit een aantal fasen met bijbehorende bezwaarmogelijkheden. Vanaf nu -de inspraakfase- is de burger bij alle stappen betrokken. O.a. in Nieuwsbrieven wordt hij hierover geïnformeerd. Tot en met 27 november ligt het Voorontwerp ter inzage en kunnen schriftelijke reacties worden ingediend. Deze reacties en de beoordeling ervan worden opgenomen in een reactienota die ook aan de indieners van de reacties wordt toegezonden. Op alle reacties wordt gereageerd, wat niet wil zeggen dat zij alle worden overgenomen. In de volgende fase, vanaf februari 2003, ligt het Ontwerp Bestemmingsplan formeel ter inzage. Iemand die zijn mening in de verdere procedure wil laten meetellen, moet in deze fase binnen de bezwaartermijn met een zienswijze, bezwaar of bedenking komen. Uiteindelijk komt het plan bij de provincie die het moet goedkeuren. Ook in deze fase is inspraak mogelijk. De totale looptijd van de procedure is 1 á 2 jaar, afhankelijk ook van de ingediende bezwaren.

Een bestemmingsplan moet standaard (overgangs)bepalingen bevatten die bestaande rechten beschermen. Wel kan uiteindelijk op basis van het bestemmingsplan bijvoorbeeld een onteigeningsprocedure ingezet worden; ook deze is aan allerlei rechtsbeschermende voorwaarden gebonden. Om het plan juridisch houdbaar te doen zijn dient o.a. aan randvoorwaarden met betrekking tot milieuaspecten te worden voldaan. Daarom zal er onderzoek worden gedaan naar milieukundige aspecten. In afwachting van het van kracht worden van het bestemmingsplan kan een ontwikkeling ter hand worden genomen op basis van artikel 19 van de wet Ruimtelijke Ordening. De gemeente is vooralsnog niet van plan om door middel van artikel 19 procedures tot uitvoering van de plannen voor Rijnfront over te gaan. Bij een bestemmingsplan horen ook stedenbouwkundige uitgangspunten of een beeldkwaliteitsplan; dergelijke plannen zijn nog in ontwikkeling.

5. Vragen en reactieronde over algemene uitgangspunten

De heer **De Mol**, bloemenveiling Flora Holland, constateert dat het idee om aan de noordkant sierteeltbranche gerelateerde bedrijven te vestigen verlaten is. Kan dit worden toegelicht? In een eerder stadium oordeelden deskundigen dat een dergelijke economische cluster (met Flora) versterkend kan zijn voor de economie in deze omgeving. Hij constateert voorts dat ook dit plan, evenals voorgaande plannen, geen oplossing biedt voor de

problematiek m.b.t. de verkeersontsluiting. De Rhijnzichtweg is buiten het plan gehouden; de verkeersparagraaf is bijna net zo lang als de vlinderparagraaf. Hij vindt dit matig; het is bekend dat de ontsluiting van het gehele gebied belangrijk is; ook is bekend dat de huidige infrastructuur niets of bijna niets meer toelaat. Biedt een verbinding tussen de Plesmanlaan en de Rhijnzichtweg wellicht een oplossing? Situering van de RijnGouwelijn in principe in het zuiden is gezien de toekomstige ontwikkelingen tamelijk logisch. Hij vraagt nadrukkelijk aandacht voor reservering van ruimte voor een OV-verbinding naar Rijnsburg en naar het veilingcomplex (3000 werknemers).

De heer **Van Wieringen** licht toe dat aanvankelijk de bedoeling was om Rijnfront te ontwikkelen tot een bedrijven- en kantorenterrein voor bioscience- en lifesciencebedrijven en -in beperkte mate- veilinggerelateerde bedrijven. Uit recent onderzoek van Jones Lang Lasalle blijkt dat het kantorenimago van de Leidse regio niet overeenstemt met de verwachtingen. Bovendien heeft de gemeente Leiden tezamen met de Universiteit Leiden aanzienlijke intensiveringsplannen aan de oostkant van Rijnfront op het bedrijventerrein Leeuwenhoek. De gemeente Oegstgeest heeft daarom besloten het kantorenprogramma in eerste instantie te beperken tot ca. 95.000 m². Afhankelijk van de ontwikkeling van de kantorenmarkt wordt de mogelijkheid opgehouden uit te breiden tot 180.000 m² of het programma terug te brengen tot misschien wel '0'.

De komst van de RijnGouweLijn naar dit gebied vergt een hoogwaardige knooppontontwikkeling. Dit betekent hoogwaardige bedrijven en hoogwaardige daaraan gerelateerde functies, zijnde woonfuncties. Naast dit ruimtelijke argument is er ook een financiële argumentatie om af te zien van de vestiging van reguliere bedrijvigheid; het plan is dan financieel niet haalbaar. Met de provincie en omringende gemeenten vindt momenteel overleg plaats over alternatieve locaties voor de reguliere bedrijvigheid.

Het oostelijk tracé van de RijnGouwelijn loopt tot aan het Transferium. Aan de zuidkant van deelgebied 8, ter hoogte van McDonalds is het voorlopige eindstation voorzien. Het verdere traject is nog in studie bij de provincie: de N206 volgend of in de zuid-noord richting door het gebied via Rijnsburg naar Katwijk. De gemeente Oegstgeest kiest op dit moment in beginsel voor een tracé langs de N206. Als het nodig is, kan er ruimte voor een tracé in de zuid-noordrichting gereserveerd worden.

Rijnsburg is een bestemmingsplan aan het voorbereiden waarin de bloemenveiling een eigen ontsluiting krijgt. Dit bestemmingsplan wordt door de gemeente Oegstgeest ondersteund omdat dat een verlichting van de verkeersdruk op de Rhijnzichtweg-A 44 betekent. Daarnaast hoopt de gemeente Oegstgeest met enkele kruispunttoepassingen (Rhijnzichtweg/Floresstraat/A44 en Geversstraat) een verdere verlichting op het kruispunt Rhijnzichtweg/A44 te bewerkstelligen.

Vanuit de zaal wordt dit laatste in twijfel getrokken. De Rhijnzichtweg staat nu al vol; 's ochtends tot aan Rijnsburg toe en er komt dus nog verkeer bij. Dankzij het feit dat de politie oogluikend toelaat dat bloemenwagens de busbaan gebruiken, is de file niet nog groter. Verondersteld wordt dat het verkeersonderzoek in het weekend is uitgevoerd.

De heer **Van Wieringen** zegt toe het verkeersonderzoek tijdig ter inzage te leggen.

Verscheidene aanwezigen laten weten niet overtuigd te zijn.

Mevrouw **Kokshoorn** concludeert dat een deel van de aanwezigen van mening is dat het verkeersprobleem niet juist ingeschat wordt en ook niet gelooft dat het op de voorgestelde wijze opgelost kan worden. Zij wijst op de 'knip' waardoor in Rijnfront er geen doorgaande route is van noord naar zuid. De toegang naar het zuidelijk deel van Rijnfront is niet via de Rhijnzichtweg, maar via de Nalcolus.

Mevrouw **Oosterman** vraagt waarom niet verder wordt ingegaan op het tracé voor de hoogwaardige OV-ontsluiting noord-zuid (bus). Zij verwijst naar de Voorschriften art. 10, lid 2 onder e., art. 11, lid 2 onder g. en art. 12, lid 2 onder i.

Zij vraagt voorts wat de juridische status van het Voorontwerp is als dit niet intern consistent is. Indien er rectificaties zijn, moet de procedure dan niet opnieuw gestart worden? Hoe worden mensen die deze bijeenkomst niet bijwonen over de rectificatie geïnformeerd?

Ook de heer **Moll** wil uitsluitsel over de status van een plan dat nog gerectificeerd wordt.

Mevrouw **Kokshoorn** zegt dat de rectificatie inmiddels bij het inzage-exemplaar ligt. De rectificatie betreft alleen woningaantallen en de m²-ers kantoren; voor het overige staan de zaken op dit moment correct in het Voorontwerp. Bij de exemplaren die nog verkocht gaan worden, wordt de rectificatie bijgevoegd. In het Ontwerpplan worden de meest recente cijfers opgenomen.

Mevrouw **Spitz** deelt mee dat de rectificatie geen invloed heeft op de juridische status van het Voorontwerp. Ook op grond van de inspraakreacties kan het bestemmingsplan nog worden bijgesteld. De fase van het Voorontwerp is juist ook bedoeld om de gemeente de gelegenheid te bieden (kleine) onjuistheden uit het plan te halen. In de fase dat het plan echt formeel naar buiten gaat -februari 2003- moeten alle onjuistheden eruit gefilterd zijn en moeten alle reacties in een reactienota zijn verwerkt en onjuistheden eruit gefilterd zijn.

Wethouder **Meester** merkt op dat deze fase bedoeld is om van een voorontwerpplan tot een goed ontwerpplan te komen. De procedure tussen februari - juni 2003 is bedoeld om van het ontwerpplan een vastgesteld plan te maken. Het Voorontwerp heeft wel een status, maar niet die harde juridische status die in de loop van 2003 aan het Ontwerp bestemmingsplan zit.

Mevrouw **Spitz** merkt voorts op dat met de noord-zuidverbinding de RijnGouweLijn wordt bedoeld. Dat er bus achter staat is inderdaad verwarrend. Met de globaal geformuleerde uitwerkingsregel worden de reserveringen voor de RijnGouwe Lijn afdoende geregeld. Mocht de RijnGouweLijn in zuid-noordrichting haar traject vervolgen, dan is hiervoor ruimte beschikbaar.

Mevrouw **Middelkoop** vraagt wat met inspraak wordt bedoeld. Wordt er misschien alleen geluisterd, maar verder niets met de reacties gedaan? Hoe komen de insprekers te weten of de gemeente hun verzoeken honoreert?

Mevrouw **Kokshoorn** zegt dat dit te lezen is in de reactienota. Dat stuk gaat ook naar de gemeenteraad. De aanwezigen die de presentielijst hebben getekend ontvangen deze nota.

Wethouder **Meester** vult aan dat twee of meer inspraakreacties elkaar kunnen tegenspreken; ook is mogelijk dat de gemeente nog weer iets anders wil. Het gemeentelijk apparaat en het college buigen zich over de ingediende reacties, beoordelen deze en maken een keuze. Deze keuze wordt uitgelegd. De reactienota biedt niet in alle gevallen een 1-op-1 antwoord op een reactie.

Mevrouw **Middelkoop** pleit ervoor bij meningsverschillen, bijvoorbeeld m.b.t. het verkeer, in gesprek te blijven tot er een oplossing komt.

De heer **Turk** is verbaasd dat het aantal woningen zo gemakkelijk gehalveerd wordt. Betekent dat niet dat deze woningen twee keer zo duur worden? Blijven het dan nog wel betaalbare woningen waar kinderen van de bewoners van Buitenlust voor in aanmerking kunnen komen? Zij kunnen nergens in Oegstgeest terecht voor woonruimte en hebben hun hoop gevestigd op Rijnfront.

De heer **Van Wieringen** antwoordt dat de thans in uitvoering zijnde studies laten zien dat er in Rijnfront waarschijnlijk ook betaalbare woningen kunnen komen voor bedoelde doelgroep.

De heer **Turk** merkt op dat winkels en schoolvoorzieningen in het uiterste zuidelijke puntje komen. Kunnen deze niet dichterbij Buitenlust worden gesitueerd? Deze reactie wordt genoteerd.

De heer **Ravensbergen** vraagt hoe het gebied W1 ontsloten wordt? Dat kan niet over Oegstgeester grondgebied. Dit geldt in het bijzonder voor bouwverkeer. De heer van Wieringen antwoordt dat dit nog niet is uitgewerkt, de mogelijkheid is bestaat dat dit via Rijsburg gebeurt.

De heer **Van Wieringen** merkt op dat in deelgebied 1 een nieuwe wijk ontworpen wordt. Over de ontsluiting zijn nog geen uitgekristalliseerde ideeën. Ontsluiting via Rijsburg ligt ogenschijnlijk meer voor de hand dan ontsluiting via Oegstgeest. Wel moet voorkomen worden dat alle verkeer uit Rijsburg deze route gaat gebruiken om de Rhijnzichtweg te vermijden.

6. Pauze en mogelijkheid om bestemmingsplantekening te bekijken.

De tekeningen kunnen op drie plekken in de zaal worden bekeken. Medewerkers van het projectbureau zijn beschikbaar voor het geven van een toelichting en het beantwoorden van vragen. Reacties die men mee wil laten gaan in de verdere procedure moeten plenair worden gegeven, zodat deze in het verslag komen; of vermeld worden op het reactieformulier.

7. Reactiemogelijkheid op bestemmingen en details van Voorontwerp Bestemmingsplan

Mevrouw **Kokshoorn** deelt mee dat het ingevulde reactieformulier na afloop desgewenst bij haar kan worden ingeleverd. Ook de rectificatie is bij haar te verkrijgen.

De heer **Moll** vraagt wat de status van de rectificatie is; hij mist een datum en de vermelding dat het stuk afkomstig is van de gemeente.

Mevrouw **Kokshoorn** antwoordt dat het een aanvulling op het Voorontwerp betreft; de datum is de datum van heden.

De heer **Turk** vraagt aandacht te besteden aan veilige oversteekmogelijkheden voor fietsers en voetgangers, bijvoorbeeld via tunnels. De Rhijnzichtweg wordt tweemaal zo druk. Hij doet ook de suggestie een parkeermogelijkheid voor vrachtwagens te creëren. Dit wordt meegenomen in de nadere uitwerking.

De heer **Perfors** vraagt hoe de gemeente denkt om te gaan met de bedrijven die nu in Rijnfront gevestigd zijn.

De heer **Van Wieringen** antwoordt dat de gemeente alle bedrijven die op dit moment onder de WVG vallen impliciet heeft aangeboden hun grond te kopen. Sommige bedrijven kiezen ervoor zaken met een ontwikkelaar te doen.

De heer **Segaar** pleit ervoor dat de gemeente met een oplossing komt voor de bedrijven die in het oude plan naar deelgebied 6 zouden gaan. Hij spreekt van een ereschuld van de gemeente ten opzichte van deze bedrijven.

Wethouder **Meester** bevestigt dat in het oorspronkelijke plan ruimte zat voor regionale gewone bedrijvigheid (garages, overslagpunten e.d.). De gemeenten Valkenburg, Leiden, Oegstgeest, Rijnsburg zoeken op dit moment samen naar locaties voor een regulier bedrijventerrein van een omvang van 10 - 15 ha. waar deze bedrijvigheid kan worden geconcentreerd. Dit om te voorkomen dat in 3 of 4 gemeenten allemaal relatief kleine plekken van 2-3 ha. ingericht moeten worden. In eerste instantie wordt hiervoor gekeken naar mogelijkheden in Rijnsburg.

Een andere optie is de vrije ruimte in deelgebied 2 te bestemmen voor genoemde bedrijvigheid.

Het college zit wat dubbel in de discussie: enerzijds ziet het de voordelen van concentratie, anderzijds geeft het een raar gevoel om een Oegstgeester bedrijf te verwijzen naar Rijnsburg. De raad wordt ook bij deze afweging betrokken. Een eenduidig antwoord is nu nog niet te geven, behalve dat het college de bedrijven graag een betere plek gunt dan waar ze nu zitten, niet in het minst omdat op een aantal van de huidige locaties dan andere functies kunnen komen.

De heer **Turk** is niet onverdeeld enthousiast over het aangezicht van het nieuwe gebied komend vanaf de Rhijnzichtweg. Zijn reactie wordt genoteerd.

De heer **Segaar** constateert dat de nieuwe projectleider gezorgd heeft voor een betere communicatie; hij complimenteert hem daarvoor. De andere aanwezigen reageren met applaus.

De heer **Van Wieringen** betreft de wethouder en de medewerkers van het projectbureau in dit compliment.

8. Sluiting

Mevrouw **Kokshoorn** sluit de bijeenkomst af. Zij attendeert nogmaals op de reactieformulieren en op de mogelijkheid op andere wijze schriftelijk te reageren tot uiterlijk 27 november. Zij dankt voor de aandacht. Het is 21.55h.

Bijlage 4. Bijlage verkeer

Inleiding

In het Ontwerp Bestemmingsplan Rijnfront wordt uitgegaan van de ontsluiting van het noordelijk deel van de locatie op de Rijnzichtweg. De Rijnzichtweg is een belangrijke verkeersverbinding voor Oegstgeest en voor de westkant van de Leidse regio. De weg vormt de verbinding tussen Rijsburg en Oegstgeest en daarmee een verbinding tussen Leiden en Katwijk/Noordwijk. Via de Rijnzichtweg zijn Oegstgeest en omliggende gebieden in de Leidse regio aangesloten op de A44.

De huidige verkeersbelasting op de Rijnzichtweg leidt in de spitsperioden al tot vertragingen en bovendien tot overlast voor de omgeving. De vraag is wat de effecten zijn voor de verkeersafwikkeling van de nieuwe ontwikkelingen op de Rijnzichtweg en omgeving (o.a. de aansluiting op de A44) en voor de verkeersoverlast in het gebied. De gemeente Oegstgeest heeft Goudappel Coffeng gevraagd over de te verwachten effecten van het nieuwe bestemmingsplan met behulp van het verkeersmodel een advies uit te brengen.

In deze rapportage wordt in het tweede hoofdstuk aangegeven hoe de verkeersnetwerken in het gebied en de plannen met de locatie Rijnfront eruit zien. Tevens wordt een aantal verkeerskundige varianten aangegeven op basis waarvan in het derde hoofdstuk een analyse wordt uitgevoerd. Naar aanleiding van de analyse worden conclusies en aanbevelingen geformuleerd.

Situering en alternatieven

Ontwikkeling Rijnfront

Over het bestemmingsplan voor de locatie Rijnzicht bestaan nieuwe inzichten. In plaats van een regionaal bedrijventerrein en een locatie voor milieugerichte bedrijven (bioscience), wordt voorgesteld om vooral woningbouw te realiseren. In het zuidelijke deel wordt naast woningbouw ook een aantal bedrijvenlocaties voorzien. Voor het regionaal bedrijventerrein is een nieuwe locatie (circa 15 ha) gevonden in de gemeente Rijsbrug. Voor de milieugerichte bedrijven wordt gezocht naar een oplossing binnen de bestaande locatie Leeuwenhoek. Voor meer gedetailleerde informatie over Rijnfront wordt verwezen naar het Ontwerp Bestemmingsplan.

Wat betreft de verkeerskundige structuur van de locatie is in ieder geval afgesproken dat er, om sluipverkeer te voorkomen, geen wegverbinding tussen het noordelijk en het zuidelijk deel komt. Gebleken is namelijk dat de verkeersstroom Rijnfront-zuid via Rijnfront-noord naar de Rijnzichtweg beduidend groter is dan de verkeersstroom Rijnfront-noord via Rijnfront-zuid en de Nalcolus naar de N206. Het noordelijk deel van Rijnfront (circa 800 woningen en een beperkt volume aan voorzieningen) zal worden aangesloten op de Rijnzichtweg tegenover de Floresstraat. In deze studie zal vooral aandacht worden besteed aan de consequenties hiervan voor de verkeersafwikkeling en de overlast op de Rijnzichtweg en

omgeving. Het zuidelijke deel van Rijnfront wordt aangesloten via het knooppunt N206/A44. Er bestaat ook de mogelijkheid om vanuit Leiden de Wassenaarseweg als extra ontsluiting door te trekken onder de A44 door. De gevolgen hiervan voor de verkeerscirculatie in dit gedeelte van Oegstgeest (met name op de Endegeesterstraat) zullen ook in deze studie worden meegenomen.

In de noordwestelijk hoek van Rijnfront, tegen de gemeente Rijsbruggen aan, wordt voorzien in een 'los' gelegen woningbouwlocatie (deelgebiedje 1). Het gaat hier om 50 à 100 woningen. Nog niet duidelijk is hoe dit deelgebied voor het autoverkeer moet worden ontsloten. In het hoofdstuk analyse wordt een aantal mogelijkheden aangedragen.

Hierbij dient worden aangetekend dat bij de berekeningen is uitgegaan van 200 woningen, het aantal waarvan men toen uitging. Dit betekent dat de berekeningen met betrekking tot dit gebied erg ruim zijn.

Verkeersnetwerken en ontwikkelingen

De verkeersafwikkeling in het gebied ten westen van Leiden is sterk afhankelijk van de twee verbindingen tussen Leiden en de kustplaatsen Katwijk en Noordwijk.

De zuidelijke route (N206) gaat vanaf de A4 via Leiden zuid (Churchilllaan) en de A44 (transferium) naar Katwijk, Noordwijk en Noordwijkerhout. Behalve regionaal is de route ook van belang als verbinding tussen de A4 en de A44. Tussen deze Rijkswegen wordt op termijn wellicht RW11 gerealiseerd. In ieder geval zal de hele N206 in de toekomst worden opgewaardeerd naar 2x2 rijstroken.

De noordelijke verbinding is de verbinding vanuit Leiden noord/centrum/station door Oegstgeest naar de A44 en verder via Rijsbruggen naar Katwijk, alwaar wordt aangesloten op de N206. Deze route loopt veel meer door bebouwd gebied en is minder geschikt als regionale hoofdroute. Ter ontlastening van (met name) de noordelijke route (Rijnzichtweg), is een nieuwe verbinding denkbaar tussen de A44 (ten noorden van het Oegstgeester kanaal) en de N206 bij Katwijk.

Voor de verkeersafwikkeling op de Rijnzichtweg is verder de aansluiting van de Bloemenveiling Florapark van belang. De veiling genereert een grote hoeveelheid vrachtverkeer, die in Rijsbruggen aantakt op het verlengde van de Rijnzichtweg en via de aansluiting Rijnzichtweg/A44 het hoofdwegennet bereikt. Er zijn twee oplossingen denkbaar om het verkeer van en naar de veiling om te leiden. Ten eerste een nieuwe aansluiting op de A44 ter hoogte van het Oegstgeester kanaal (eventueel in combinatie met de noordelijke verbinding richting de N206). Ten tweede een parallelweg aan de westzijde van de A44 van de veiling naar de bestaande aansluiting Rijnzichtweg/A44.

Naar aanleiding van de ontsluiting van (een deel van) Rijnfront via de Rijnzichtweg, zal op een aantal kruispunten een aanpassing moeten plaatsvinden.

Verkeerskundige varianten

Naar aanleiding van het bovenstaande is een aantal verkeerskundige varianten opgesteld, die in de analyse van deze studie worden meegenomen.

- Wel of geen aansluiting van Rijnfront op de Rijnzichtweg (t.o.v. basissituatie 2015);
- Wel of geen volledige opwaardering van de N206 tot 2x2 (t.o.v. basissituatie 2015);
- Wel of geen realisatie van RW11 (t.o.v. situatie 2015 met opwaardering van N206);
- Wel of geen extra aansluiting Rijnfront zuid via de Wassenaarseweg (t.o.v. situatie 2015 met opwaardering N206 en realisatie RW11);
- Nieuwe aansluiting van de veiling Florapark op de A44 (t.o.v. situatie 2015 met opwaardering N206 en zowel met als zonder de realisatie van RW11);
- Parallelweg vanaf de veiling Florapark naar de bestaande aansluiting Rijnzichtweg/A44 (t.o.v. situatie 2015 met opwaardering van de N206)

Analyse

In dit hoofdstuk wordt eerst ingegaan op de gehanteerde modelinstrumentaria. Vervolgens komen de analyses van de verkeersstromen aan bod. In de derde paragraaf wordt ingegaan op de analyse van de kruispuntcapaciteiten en de verkeersafwikkeling. Er wordt aandacht besteed aan de ontsluitingsmogelijkheden voor deelgebied 1 en tenslotte wordt nader ingegaan op de milieuconsequenties.

Modelberekeningen

Omnitrans

Met het Verkeersmodel voor de Leidse Regio worden de effecten op intensiteiten berekend, veroorzaakt door toekomstige veranderingen in de wegenstructuur, alsmede door veranderingen in de sociaal-economische inhoud van het studiegebied. Voor het verkeersmodel wordt gebruik gemaakt van het pakket Omnitran van Goudappel Coffeng. Het verkeersmodel voor de Leidse Regio is een avondspitsmodel. Voor de ochtendspits geldt dat zij het spiegelbeeld is van de avondspits met een ophoging van 5%. In deze studie wordt een aantal varianten voor 2015 met elkaar vergeleken.

Omni-X

Omni-X is een programma voor het beoordelen van de verkeersafwikkeling van verschillende kruispunttypen. Geometrische gegevens en intensiteiten naar voertuigsoort vormen de invoer voor Omni-X. Omdat de verkeersstromen op een rotonde elkaar onderling beïnvloeden, moeten de verkeersintensiteiten in een zogenaamde Herkomst-Bestemmingsmatrix worden ingevoerd. Uit deze HB-matrix volgt de grootte van de verschillende deelstromen. Per aansluiting moet bekend zijn hoeveel verkeer zich op de rotonde bevindt en hoeveel verkeer de toerit en de afrit wil gebruiken.

Vervolgens wordt per aansluiting (toerit) de capaciteit berekend door achtereenvolgens drie soorten conflicten te beschouwen:

1. het hoofdconflict: het voorrang verlenen aan gemotoriseerd verkeer op de rotonde;
2. het afrijconflict met fietsers: het verkeer vanaf de toerit moet bij het afrijden via een afrit voorrang verlenen aan overstekend fietsverkeer dat de rotonde rondt;
3. het oprijconflict met fietsers: het voorrang verlenen aan voorranghebbend, overstekend fietsverkeer bij het oprijden van de rotonde.

PROMIL^{spatial}

Aan de hand van de resultaten van het verkeersmodel, kunnen milieu-implicaties worden bepaald aan de hand van een milieumodel. Het primaire toepassingsdoel van het programma PROMIL^{spatial}, dat Goudappel Coffeng heeft ontwikkeld, is om verschillende verkeersstructuren op milieugebied onderling met elkaar te vergelijken aan de hand van verkeersmilieukaarten. Op deze kaarten wordt bijvoorbeeld inzicht gegeven in de gevelbelasting van alle woningen of wordt vastgesteld hoeveel woningen vallen binnen de 50 dB(A)-contour. De invoer van het model bestaat enerzijds uit de resultaten uit het verkeersmodel en anderzijds uit de bepalende omgevingsvariabelen langs het wegennet.

PROMIL^{spatial} berekent per wegsegment de emissies van de stoffen koolmonoxide, stikstofdioxide, benzeen, benz[a]pyreen en PM10. Hiervoor wordt het CAR-II-model (Calculation of Airpollution from Roadtraffic) gehanteerd. Met PROMIL kunnen voor alle wegen de geluidscontouren en geluidsbelastingen op de gevels van de eerste bouwlijn worden uitgerekend. Het programma gaat hierbij uit van het Reken- en Meet-voorschrift Verkeerslawaaï (rekenmethode I). Hierbij is een keuze te maken tussen het RMV1986 (met oude en nieuwe wegdekcorrecties) en het RMV2000, zodat ook de consequenties van de verschillende rekenmethodes in beeld zijn te brengen.

Analyse verkeersintensiteiten (m.n. avondspits)

Met en zonder Rijnfront (variant .. en .., bijl...)

In eerste instantie is een vergelijking gemaakt van de situatie die zal ontstaan in 2015 wanneer Rijnfront wel resp. niet wordt ontwikkeld. Indien Rijnfront wordt aangelegd bedraagt de extra hoeveelheid verkeer op de Rijnzichtweg bedraagt maximaal 260 mvt/h (op een totaal van 3450 mvt/h).

Met verdubbeling van N206 (var/bijl)

Een verdubbeling van de N206 draagt bij aan een vermindering van het verkeer op de Rijnzichtweg met 220 mvt/h (op een totaal van ca. 3270 mvt/h). Deze afname is dus van dezelfde orde van grootte als de toename als gevolg van de aansluiting van Rijnfront op de Rijnzichtweg.

Gevolg aanleg RW11-west (var/bijl)

Indien naast verdubbeling N206 ook de RW11-west wordt aangelegd nemen de intensiteiten op de Rijnzichtweg marginaal af. Dat geldt ook als de Wassenaarseweg in deze situatie als extra Rijnfrontontsluiting wordt aangelegd. Dit is verklaarbaar, omdat er geen verbinding is tussen Rijnfront noord en zuid. De verbinding naar de Wassenaarseweg (+690 mvt/h), de

Wassenaarseweg zelf (+270 mvt/h) en de Endegeesterstraat (+ 280 mvt/h) krijgen natuurlijk wel extra verkeer te verwerken.

*Gevolg aansluiting Veiling op westelijke afrit A44 (parallelweg)
(var/bijl)*

Deze variant levert een tamelijk klein verschil op op de Rijnzichtweg (-60 mvt/h); overigens is in ons scenario de aansluiting van de parallelweg op de Rijnzichtweg alleen in zuidelijke richting te berijden. Indien deze als tweerichtingsweg wordt opengesteld levert dat op de aansluiting een zeer groot capaciteits- en ruimtebeslag op (extra linksafvak). Als alleen de rechtsaffer wordt toegestaan is het effect op de Rijnzichtweg west nog iets groter (ca. -110 mvt/h).

Gevolg hele aansluiting Veiling op A44 met RW11 (var/bijl)

De effecten van een hele aansluiting van de veiling op de A44 hebben een geringe betekenis op de Rijnzichtweg. Onze analyse leert dat verkeer dat als gevolg van capaciteitstekort op de Rijnzichtweg verdrongen is naar de N206 terugkeert naar de oorspronkelijke route zodra deze niet meer door het veilingverkeer wordt gebruikt.

De verschillen bedragen 20 (west) tot 80 (oost) mvt/h.

Indien ook de verbinding met de Wassenaarseweg wordt aangelegd treden vergelijkbare effecten op als in de varianten met de aangelegde RW11. (zie 1.3)

Gevolg hele aansluiting Veiling op A44 zonder RW11 (var/bijl)

De effecten van deze variant op de Rijnzichtweg zijn overeenkomstig de varianten met RW11 (verschil van 10 (west) tot 60 (oost) mvt/h). Ook de aanleg van de verbinding met de Wassenaarseweg in deze variant geeft geen grote verschillen met de andere varianten met deze verbinding. De verbinding zelf wordt belast met bijna 800 mvt/h.

Gevolg aanleg noordelijke verbinding (var/bijl)

Het verkeer op de Rijnzichtweg neemt bij de aanleg van een verbinding tussen de A44 en de N206 ten noorden van het Oegstgeesterkanaal af met circa 10% verkeer (- ca. 300 mvt/uur). Indien de capaciteit verder omlaag gaat (bijvoorbeeld 2x1 rijstroken) wordt het effect groter (tot circa -20%). Overigens wordt er in deze variant wel vanuit gegaan dat de Veiling op deze nieuwe verbinding wordt aangesloten.

Analyse afwikkelingsniveau's op de kruispunten

Voor de meest belangrijke situaties (maatgevend voor onze beoordeling) zijn voor een drietal kruisingen de gevolgen geanalyseerd in een ochtend- en avondspitsuur. Duidelijk is dat in de huidige situatie de afwikkeling al kritisch verloopt. Bij de minste of geringste verstoring op de aansluiting Rijnzichtweg – A44 ontstaan lange wachtrijen. Ook de rotonde Geversstraat – Rijnzichtweg is in de spitsuren zeer zwaar belast.

Kruising Rijnzichtweg – Floresstraat

Voor deze kruising is gezien of kan worden volstaan met een rotonde of dat een VRI noodzakelijk is.

Gebleken is dat de I/C-verhouding bij toepassing van een enkelstrooksrotonde met enkelstrooks toe- en afritten op de Rijnzichtweg met fietsers in de voorrang in alle scenario's tussen de 1,7 en 2,3 scoort.

De capaciteit is dus zeer onvoldoende; een I/C-verhouding in de spitsuren van 0,85 is het maximum om een redelijke afwikkeling met aanvaardbare wachtrijen te garanderen.

Indien een dubbelstrooksrotonde met dubbelstrooks toe- en afritten op de Rijnzichtweg en met fietsers uit de voorrang wordt aangelegd blijken ook de I/C-verhoudingen nog op een te hoog niveau. In de doorgerkende scenario's variëren ze van 0,9 tot 1,3.

Zelfs wanneer Rijnfront niet wordt aangelegd kan op termijn niet worden volstaan met de aanleg van een rotonde: de I/C-verhouding op de Rijnzichtweg-takken bereiken in dat geval nog een waarde van 1,0.

Bij de aanleg van een VRI treden in de meeste situaties aanvaardbare afwikkelingsniveaus op. In enkele gevallen loopt de cyclustijd op tot boven de 120 seconden. Wanneer in die situatie een tweede opstelstrook op de Oude Rijnsburgerweg wordt aangelegd, ontstaan cyclustijden van minder dan 100 seconden. Het verkeer behoeft niet twee keer "over te staan". Tevens is er voldoende gelegenheid voor het langzaam verkeer om over te steken.

Aansluiting Rijnzichtweg A44

De afwikkeling van deze twee kruisingen die samen de aansluiting vormen op de Rijksweg is in samenhang bekeken. Er is vanuit gegaan dat de bus in oostelijke richting een tweede realisatie krijgt vanwege de hoge cyclustijd. De gemiddelde wachttijd voor de bus daalt als gevolg daarvan van ruim 60 tot krap 30 seconden. De extra tijdsduur van de gemiddelde cyclustijd als gevolg van de tweede realisatie bedraagt 25 tot 30 seconden: dat is in de gegeven omstandigheden een groot offer!

Een eerste conclusie is dat in de basissituatie 2015 met en zonder Rijnfront de capaciteit op deze knoop tekortschiet. Met name in ochtendspits is er een aanzienlijk capaciteitstekort op de westelijke aansluiting.

Het verdubbelen van de N206 levert evenwel een zeer gunstige bijdrage aan de verkeersafwikkeling omdat juist de stromen op de maatgevende conflictrichtingen afnemen. Zo blijkt dat in alle varianten met een verdubbelde N206 de cyclustijden rond de 120 seconden scoren. Daarop is één uitzondering: de variant waarbij de Veiling volledig wordt aangesloten op de A44 noord gecombineerd met de aanleg van de verbinding Wassenaarseweg, en dan nog alleen voor de ochtendspits. De hogere cyclustijden worden in dat geval veroorzaakt door extra verkeer vanuit Rijnzichtweg.

Capaciteit huidige rotonde Rijnzichtweg-Rhijngheesterstraatweg

Voor deze knoop komen wij tot de conclusie dat in geen van de scenario's voor 2015 de capaciteit toereikend is; de I/C-verhoudingen liggen in alle gevallen tussen 1,2 en 1,6. Indien fietsers op deze rotonde uit de voorrang worden genomen zal de capaciteit voor de afwikkeling van het auto- en busverkeer verbeteren, maar niet in een toereikende mate.

Voor dit plein zal dus op afzienbare termijn (naar schatting rond 2007) of een andere vormgeving moeten worden bedacht, of het verkeer op de hoofdroute Rijnzichtweg – Geversstraat zal drastisch moeten worden gereduceerd.

Het uit de voorrang nemen van fietsers op dit plein wordt door ons overigens niet als een wenselijke oplossing gezien.

Ontsluiting woningen deelgebied 1 (tegen Rijnsburg)

Voor de ontsluiting van dit woongebied staan 3 mogelijkheden open:

- a. via het wegennet van Rijnsburg

- b. via de Valkenburgerweg
- c. langs beide hiervoor genoemde routes, al of niet met eenrichtingsverkeer op de Valkenburgerweg

Het gaat om circa 1000 autobewegingen per dag (ca. 100 in het spitsuur). Bij deze intensiteit moet worden gedacht aan een 30 km/h inrichting binnen de bebouwde kom. Dit is overeenkomstig de inrichting van het aangesloten woongebied in Rijnsburg.

- Ad a. Het verkeer door Rijnsburg kan gebruik maken van de route Valkenburgerweg - Nassaulaan – Floralaan. De intensiteiten aldaar laten een groei met ca. 1000 mvt/etmaal toe, zij het dat het merkbaar drukker wordt.
- Ad b. Bij het gebruik van de Valkenburgerweg in Oegstgeest zullen bij dergelijke intensiteiten en gezien de geringe wegbreedte van ruim 4 meter enkele (ca.5) wisselplaatsen moeten worden aangelegd om het verkeer adequaat te verwerken. De Valkenburgerweg is nu een aantrekkelijke fietsroute, welke in dat geval voor het deel tussen Rijnsburg en Rijnfront z'n specifieke karakter verliest.
- Ad c. Bij het open stellen van beide routes zal moeten worden voorkomen dat een sluiproute ontstaat voor verkeer tussen Rijnsburg en Rijnfront. Het aantal autoritten dat een relatie heeft met deelgebied 1 maakt het openstellen van twee routes ook niet noodzakelijk. Te overwegen is om op de Valkenburgerweg eenrichtingsverkeer in te stellen. In dat geval wordt de "pijn" verdeeld, maar wordt de oriëntatie op het gebied ernstig bemoeilijkt door een zeer afwijkende route voor aankomende en vertrekkende auto's.

Tijdens de bouw van deelgebied 1 zal het bouwverkeer van de Valkenburgerweg moeten worden geweerd. De kwaliteit van de fietsroute komt dan erg onder druk te staan en zware transporten zullen het dijkje veel schade toebrengen.

Te verkiezen is transport over water of het aanleggen van een (tijdelijke)bouwweg langs de gemeentegrens van Oegstgeest en Rijnsburg naar de Rijnsburgerweg (Rijnsburg).

Milieugevolgen

Analyse akoestische gevolgen

In de onderstaande tabel zijn de akoestische gevolgen voor de gemeente Oegstgeest als geheel opgenomen. De effecten hebben betrekking op alle woningen als eerstelijnsbebouwing aan wegen zijn gelegen met een maximumsnelheid van 50 km/h of hoger. De meest onderscheidende varianten voor de situatie 2015 zijn onderling vergeleken en er is een vergelijking gemaakt met de huidige situatie (2001). In bijlage 6 zijn uitgebreide resultaten opgenomen.

DB(A)	2001	2015 - Rijnfront	2015 + Rijnfront	2015 + N206 2x2	2015 met verl. Wass. Weg
0 tot 50	148	233	231	233	233
50 tot 55	525	513	510	511	514
55 tot 60	1017	870	865	866	856
60 tot 65	345	406	406	414	422
65 en meer	15	83	93	81	80
totaal	2050	2105	2105	2105	2105

Aantal woningen naar geluidsbelastingsklasse per variant

De niet opgenomen varianten laten slechts zeer geringe afwijkingen zien.

Op de afbeeldingen ***PM*** is van de wegen waar zich de grootste veranderingen voordoen de gevelbelasting van de aanliggende woningen aangegeven.

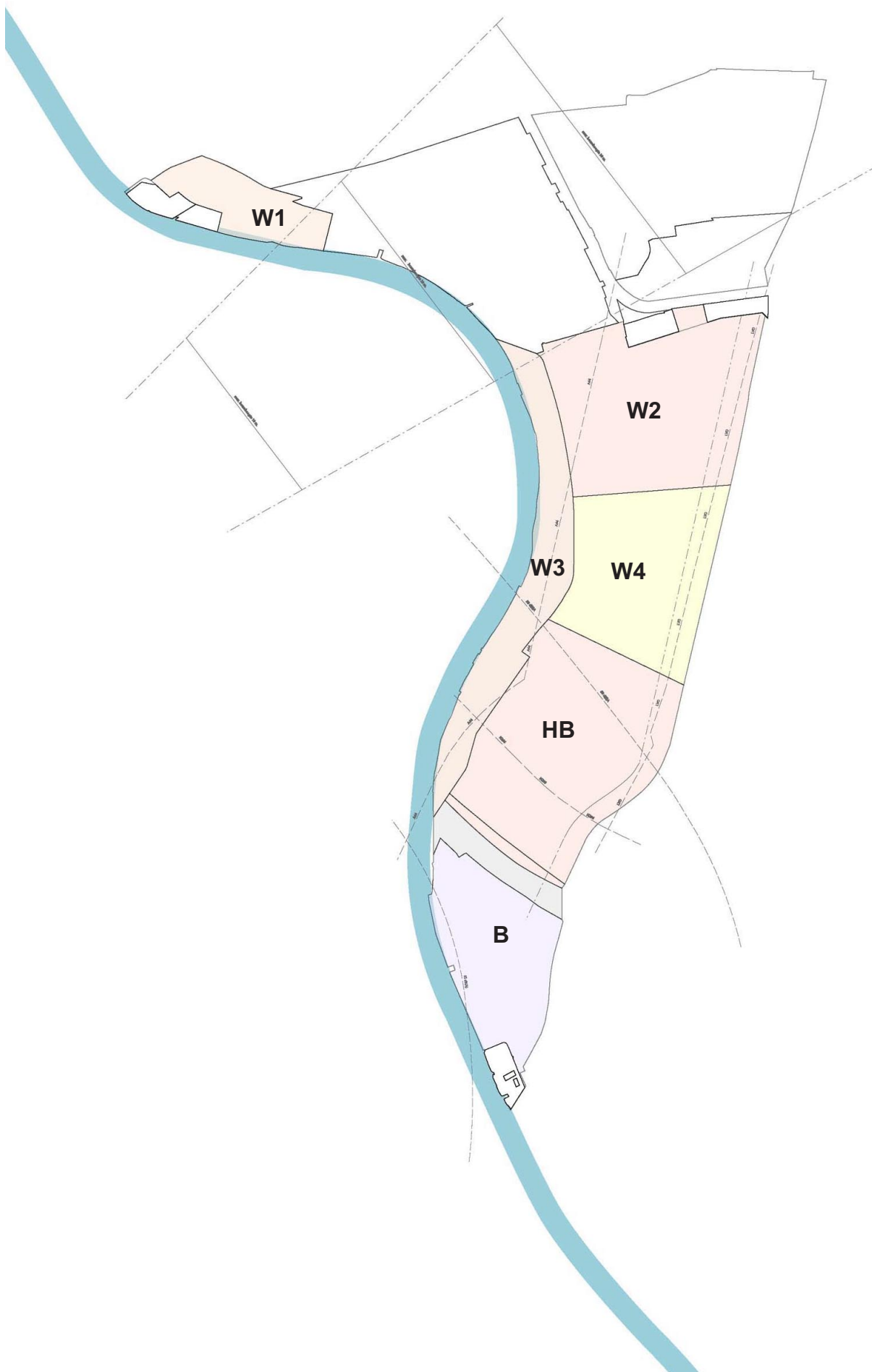
Duidelijk is dat de gevolgen van de autonome groei tussen 2001 en 2015 veruit het grootste effect heeft. Naast een kleine toename van het aantal geluidbelaste woningen stijgt vooral het aantal in de categorieën >60 tot 65 en >65 dB(A) fors.

De komst van Rijnfront levert nog een extra aantal in de categorie >65 dB(A) op, maar de verdubbeling van de N206 heft dit effect goeddeels op.

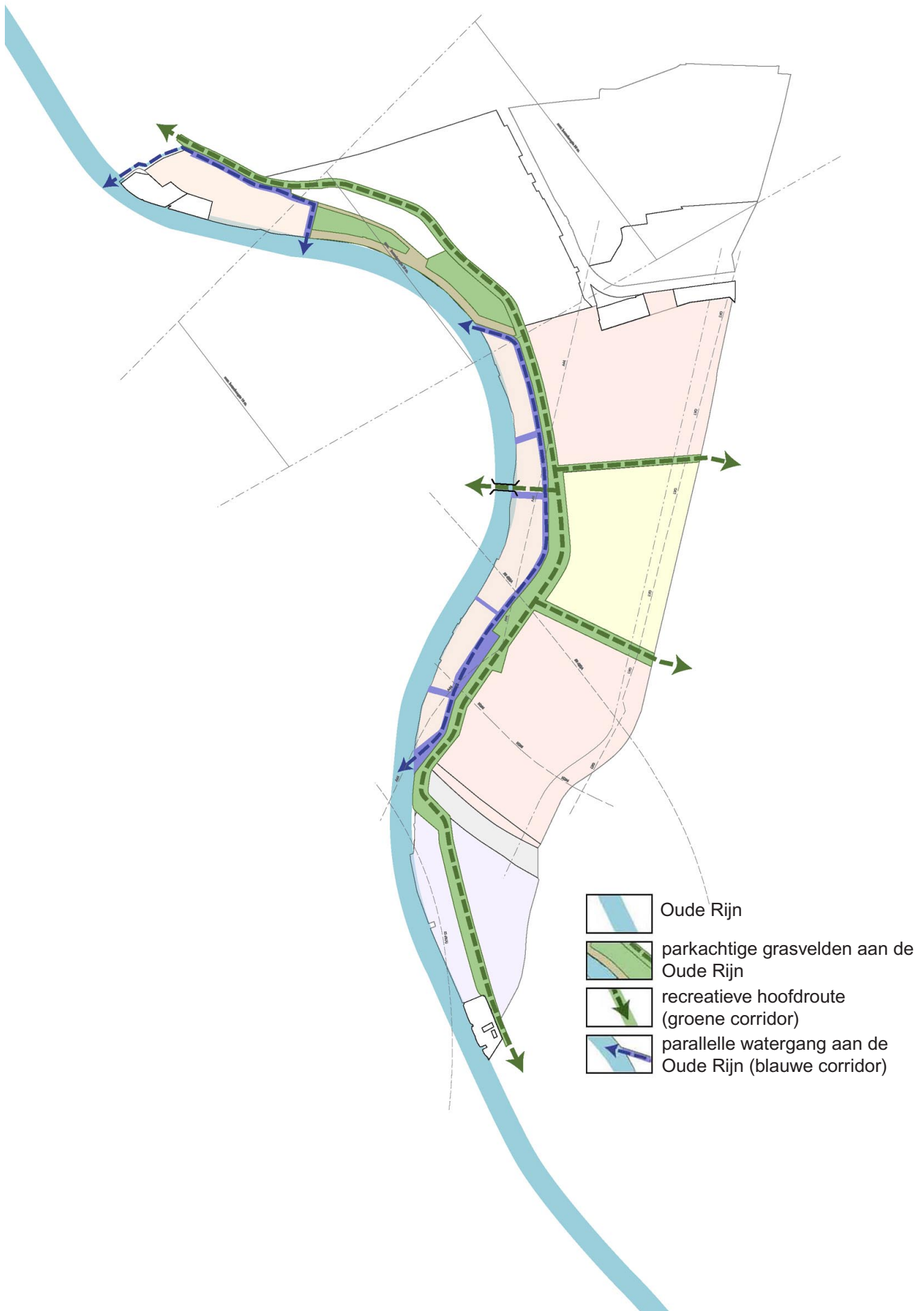
Indien de verbinding van der Wassenaarseweg met Rijnfront (onder de A44 door) wordt gerealiseerd neemt het aantal woningen in de klasse 60 tot 65 dB(A) nog eens toe.

Bijlage 5. Stedenbouwkundige uitwerkingen

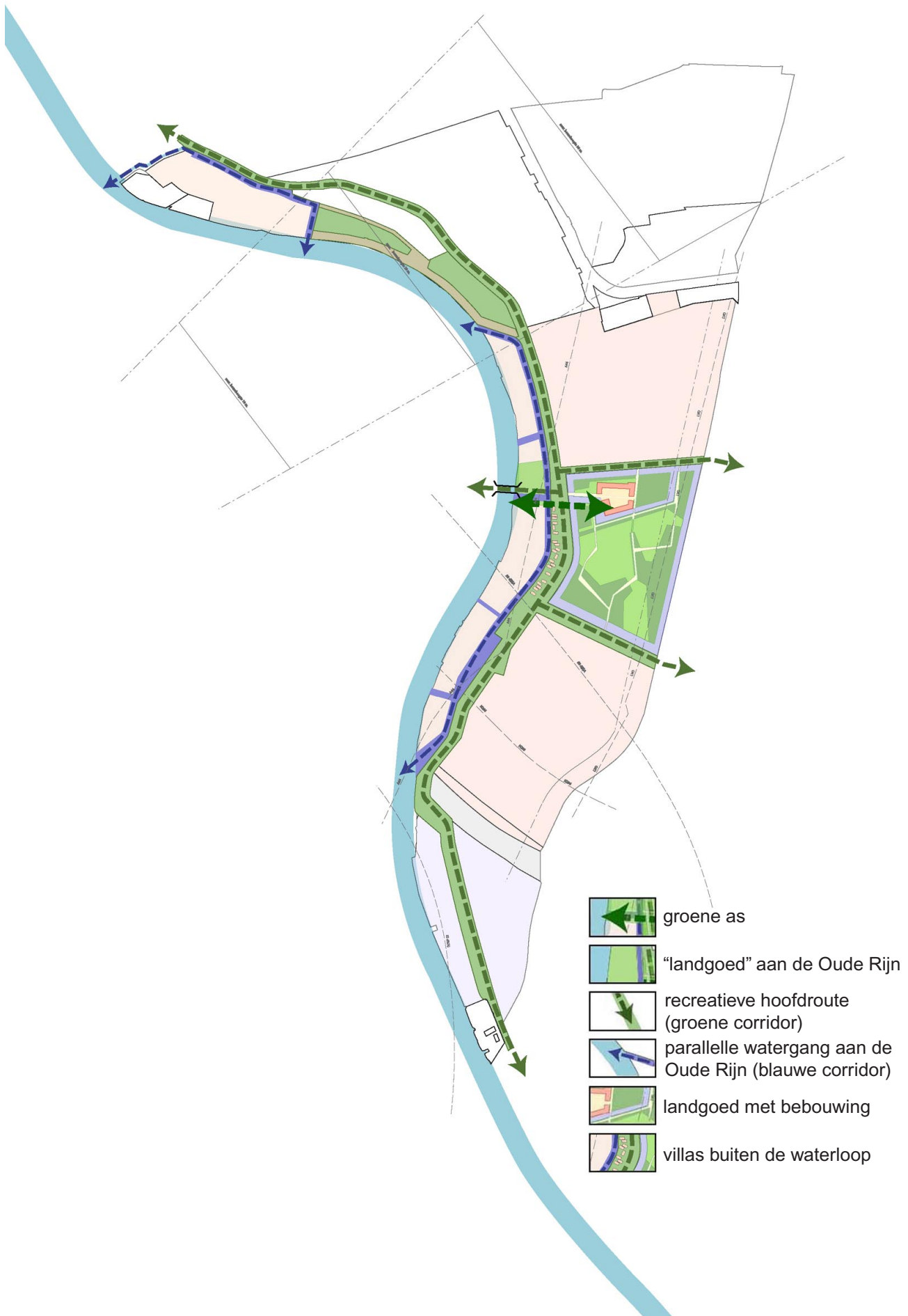
te ontwerpen deelgebieden



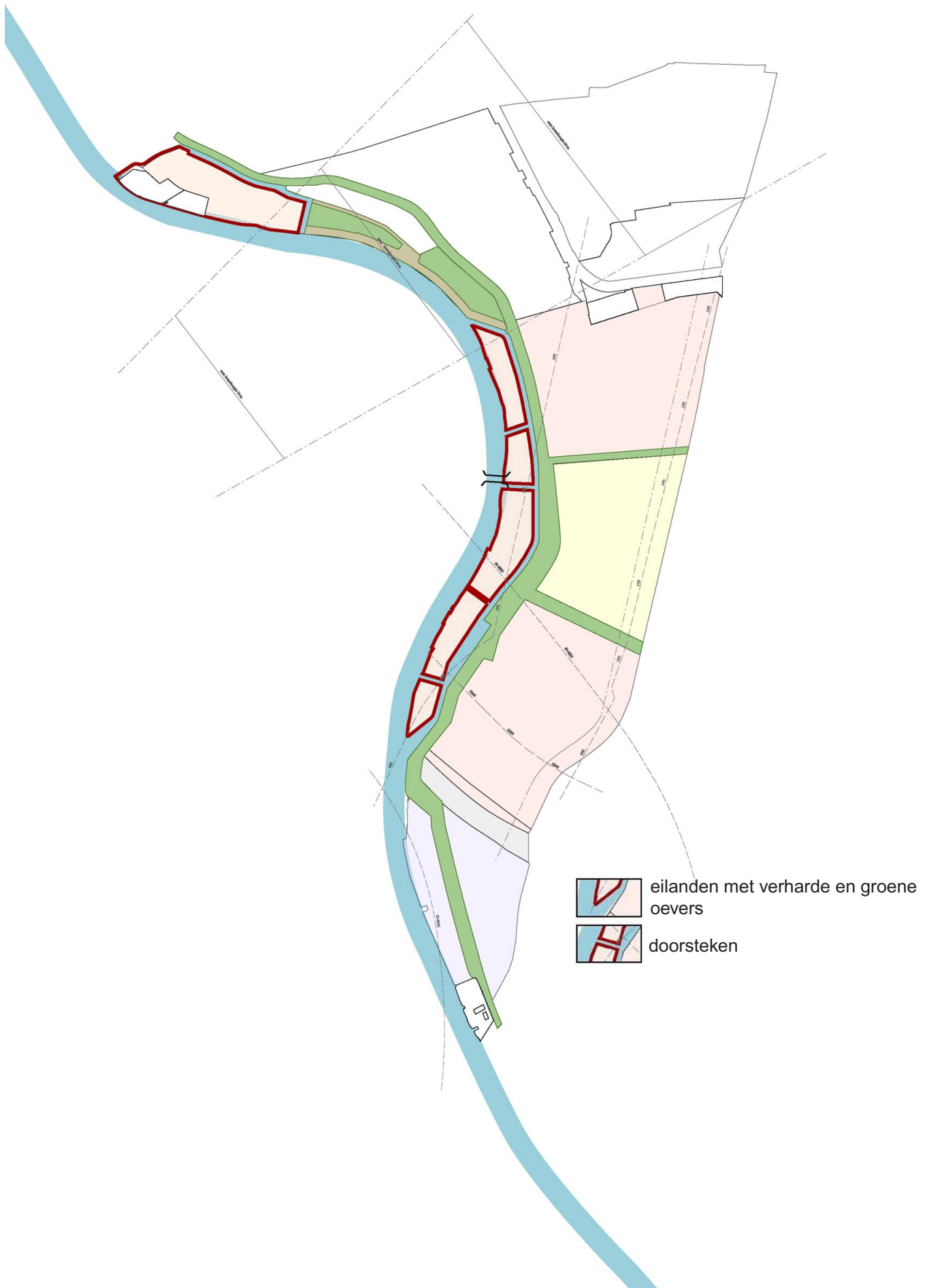
stedenbouwkundig principe van de “Buiten Rijn”



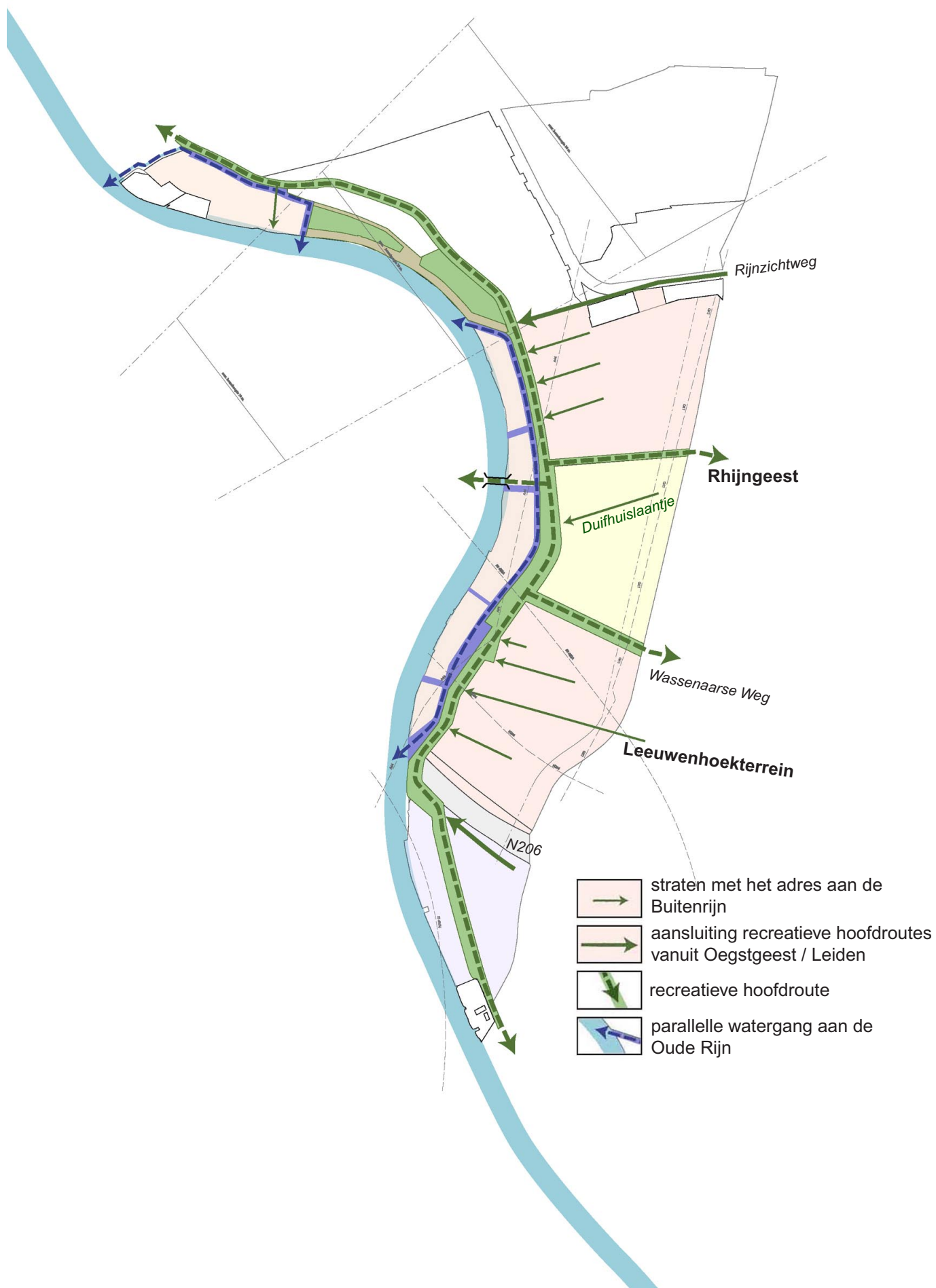
stedenbouwkundig principe van “het landgoed”



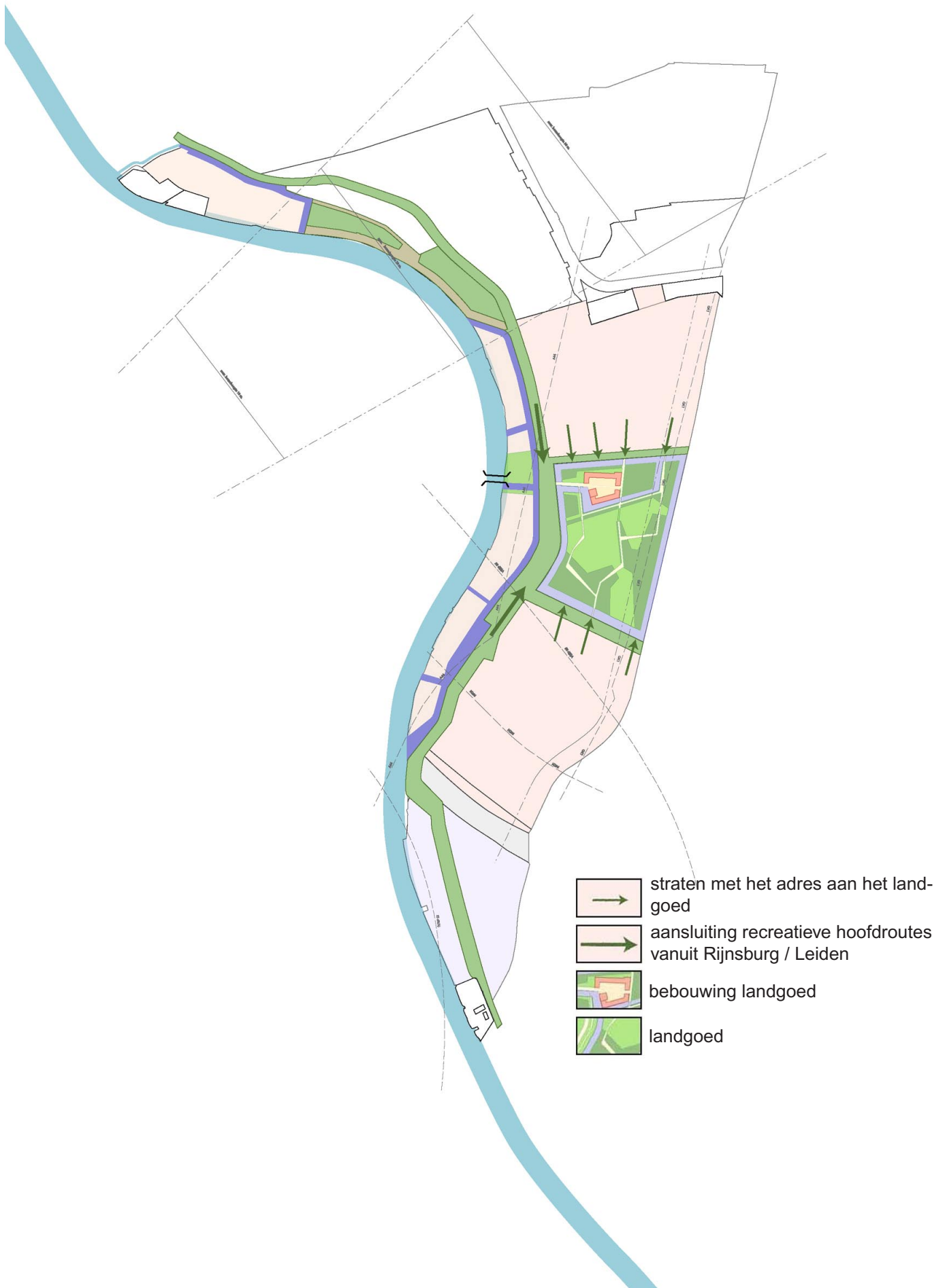
stedenbouwkundig principe van de waterstad



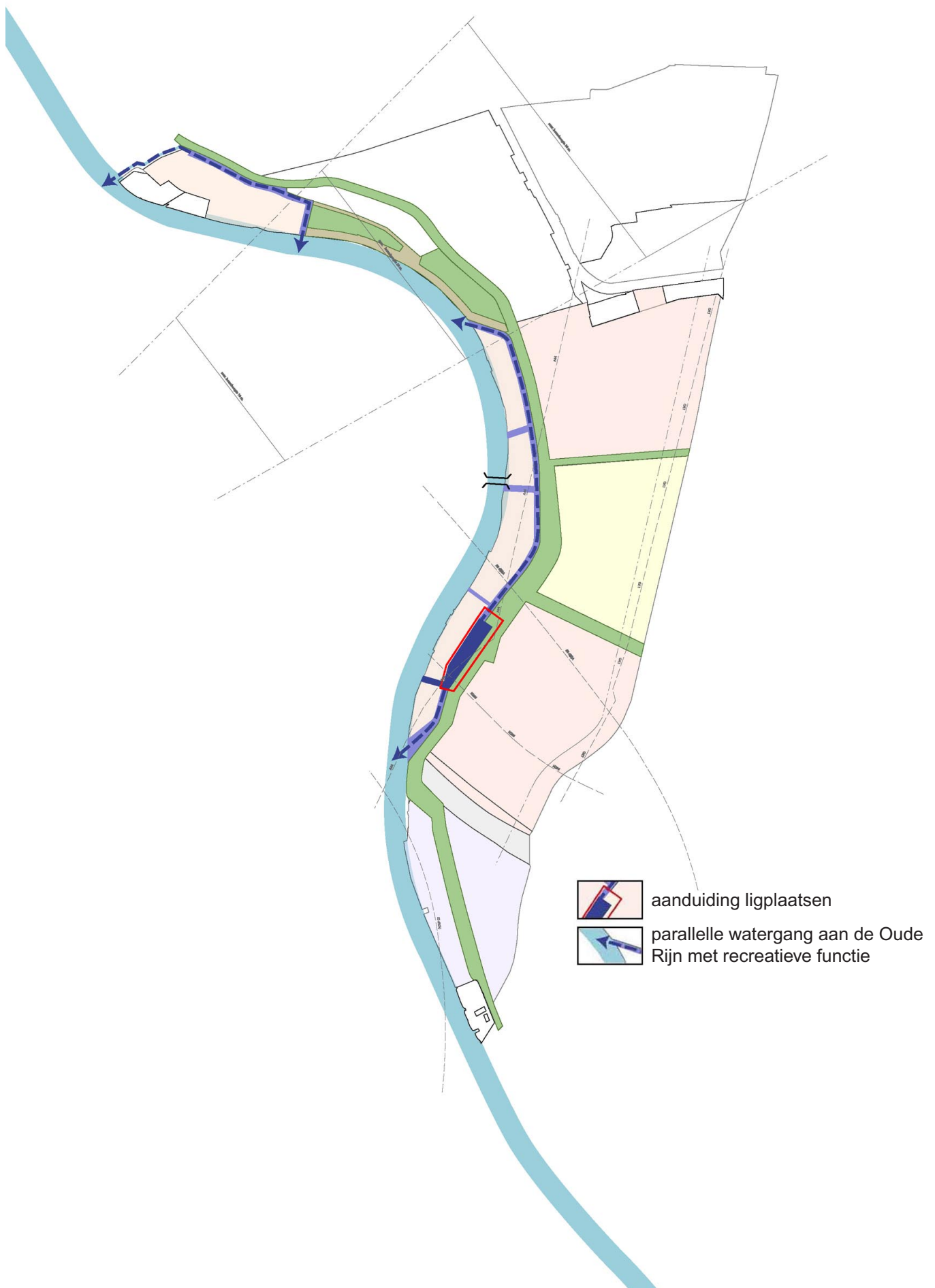
stedenbouwkundig principe van straten, gericht op de Buitenrijn



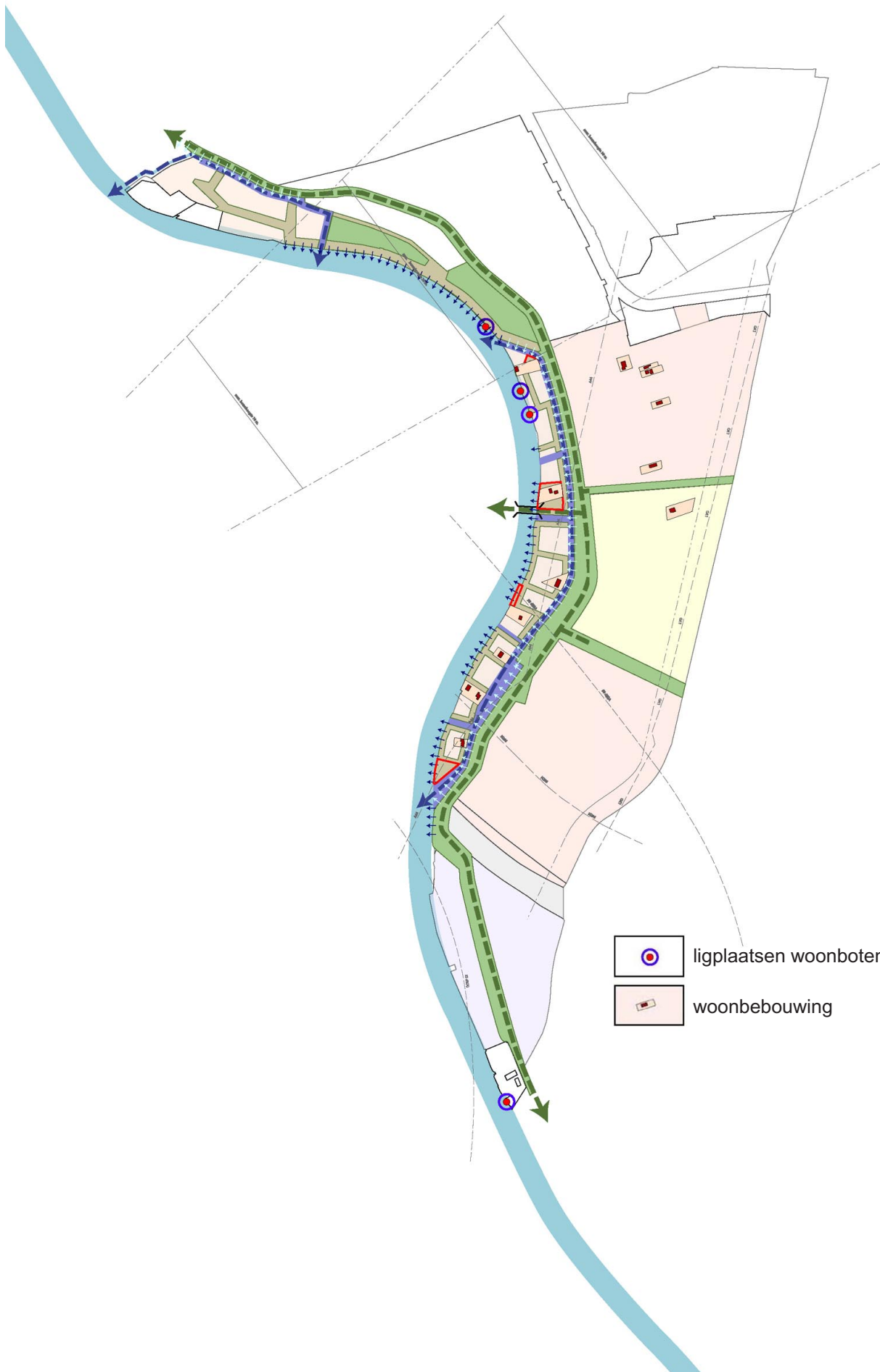
stedenbouwkundig principe van straten, gericht op het landgoed



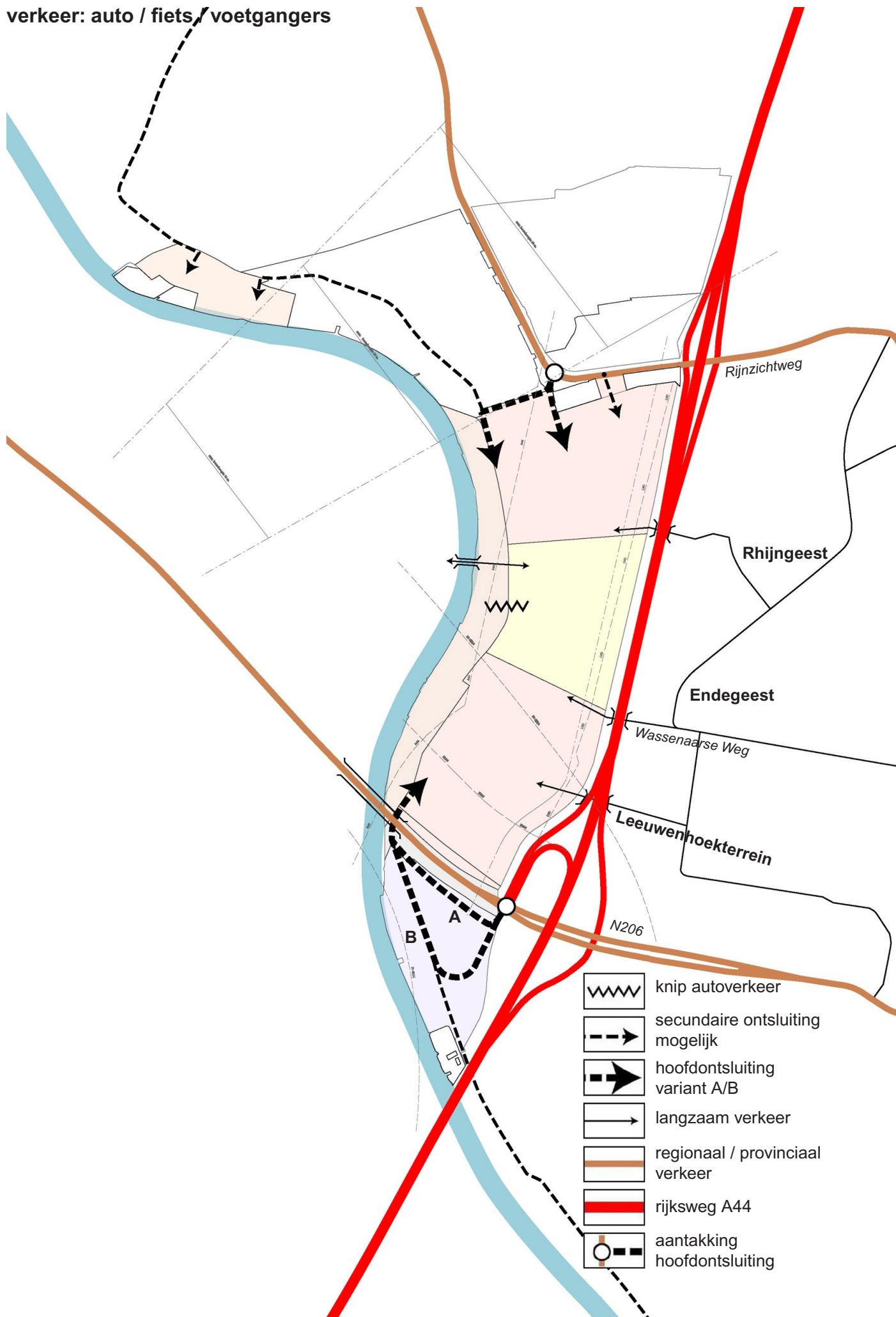
ligplaatsen



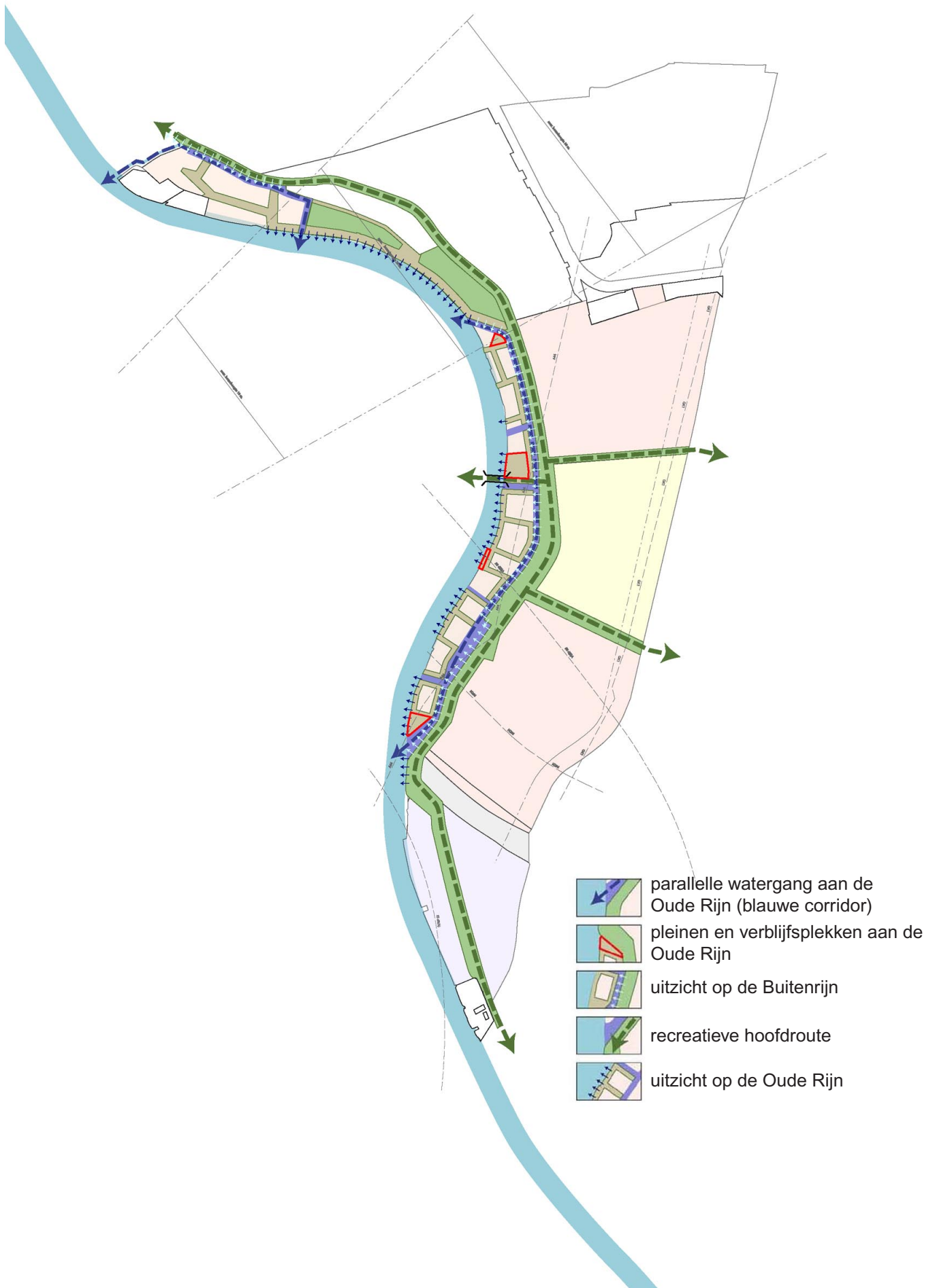
mogelijk te integreren woningen



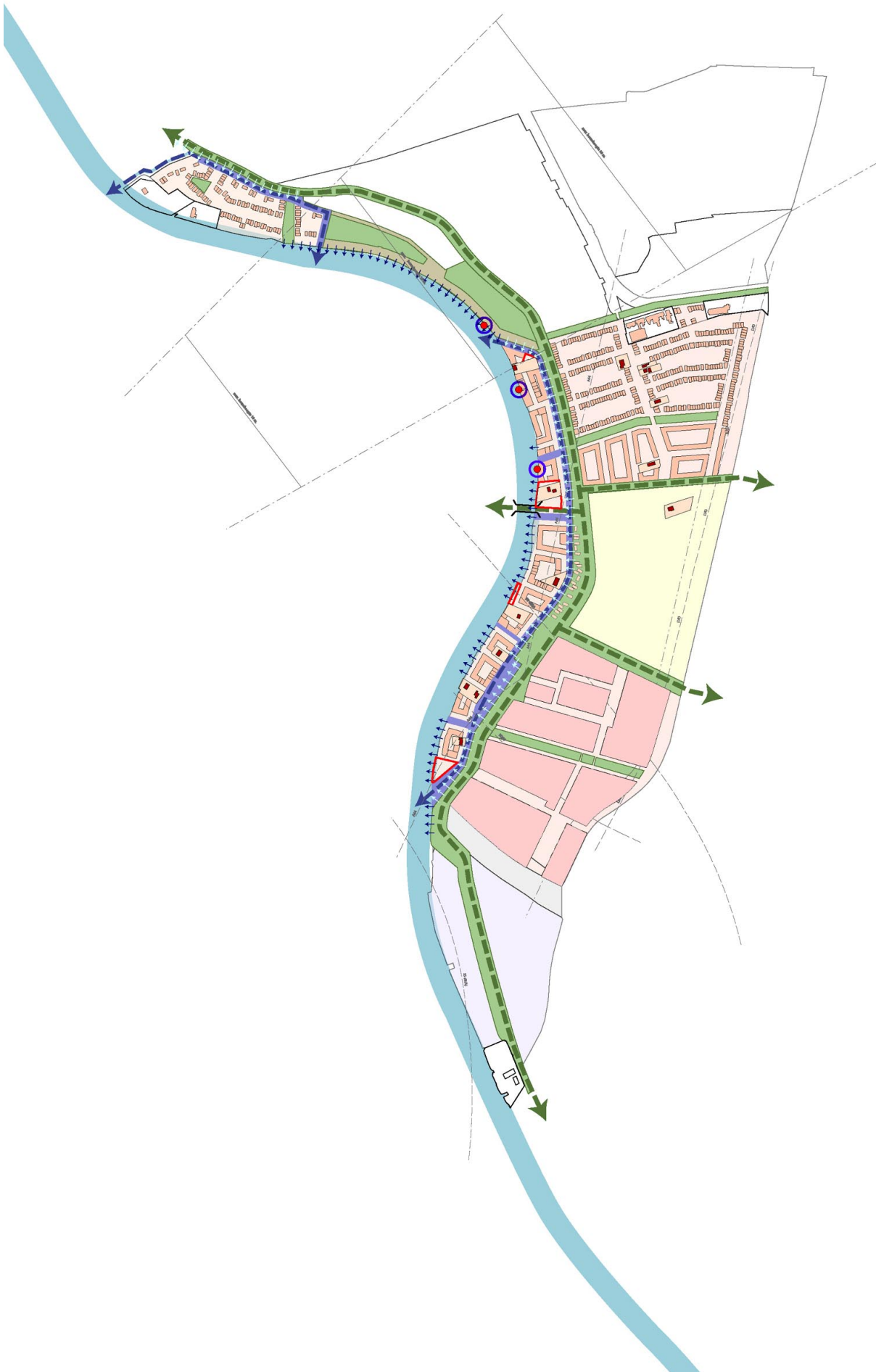
verkeer: auto / fiets / voetgangers



stedenbouwkundig principe van openbare ruimtes langs de Oude Rijn



verkavelingsstudie



ruimtelijke inpassing in de omgeving

