



## raadsmededeling

**zaak/onderwerp** Z-14-01607 / Het opstellen van het bestemmingsplan Nieuw-Rhijngeest Zuid  
**portefeuillehouder** W.E. Tönjann - Levert  
**afdeling** Ruimte  
**opgesteld door** I. Lubrun  
**datum/voorstel nr** 22 april 2014 / RD-14-033

Geachte raad,

### Inleiding

Het bestemmingsplan Nieuw-Rhijngeest Zuid voorziet in een juridisch planologisch kader voor de ontwikkeling van het Leiden Bio Science Park Oegstgeest.

Dat deze gronden zouden worden ontwikkeld tot een bedrijventerrein voor hoogwaardige, kennisintensieve bedrijvigheid stond al vast in het Streekplan Zuid-Holland West (2003) en vervolgens is het opgenomen in het bestemmingsplan Rijnfront. Na vaststelling van het streekplan en het bestemmingsplan Rijnfront hebben de partners uit de Knoop Leiden West (provincie Zuid-Holland, gemeente Oegstgeest, gemeente Katwijk, gemeente Teylingen, gemeente Leiden en Universiteit Leiden) een nieuw plan bedacht voor het gebied Nieuw-Rhijngeest Zuid: Het Strategisch Masterplan (SMP) Knoop Leiden West. Partijen hebben dit opgenomen in de overeenkomst Knoop Leiden West.

Vervolgens hebben de gemeente Oegstgeest en de Universiteit in 2008 een ontwikkelovereenkomst gesloten en heeft de provincie Zuid-Holland in haar structuurvisie en in de Verordening Ruimte, Nieuw-Rhijngeest Zuid opgenomen, zoals is vastgelegd in het SMP. In de ontwerpvisie Ruimte en Mobiliteit, het ontwerp Programma Ruimte en de ontwerp Verordening Ruimte 2014 (allen van de provincie Zuid-Holland) is Leiden Bio Sciencepark Oegstgeest ook opgenomen.

Het onderhavige voorontwerp bestemmingsplan Nieuw-Rhijngeest Zuid is gewijzigd ten opzichte van het eerder, op 9 oktober 2009 als voorontwerp, ter inzage gelegde bestemmingsplan Nieuw-Rhijngeest Zuid.

Om verschillende redenen is ervoor gekozen om het voorontwerp opnieuw ter inzage te leggen. Tussen eind 2009 en heden is er een aantal discussies gevoerd die van invloed zijn geweest op onderhavig voorontwerp.

In 2010 is naar aanleiding van discussies over de maximale bebouwingshoogte een hoogbouwvisie opgesteld, waarin de aanvankelijke bouwhoogtes uit het voorontwerp zijn bijgesteld tot maximaal 45 meter.

Daarnaast is er voor gekozen om de woningbouwmogelijkheden uit het bestemmingsplan te laten omdat hierover nog teveel onduidelijkheden bestaan en de stedenbouwkundige opzet nog ter discussie staat. De plangrenzen van het plan zijn hierdoor aangepast en het plangebied is verkleind.

Voorts is er door de gemeente Oegstgeest op aangedrongen dat er intensief archeologisch onderzoek in het plangebied zou plaatsvinden. Dit is in de afgelopen jaren gebeurd. De resultaten zijn verwerkt in het nieuwe voorontwerp.



\* Z 0 0 0 8 8 4 4 4 2 9 \*



Tot slot heeft er intensieve afstemming met de gemeente Leiden plaatsgevonden inzake de branchering van de te vestigen bedrijven in het gebied. De brancheringsafspraken zijn onlangs getekend door de betrokken partijen. Deze afspraken zijn nu opgenomen in het voorontwerp. Al met al hebben deze wijzigingen zo'n grote invloed op het bestemmingsplan dat het voor de hand ligt om de procedure opnieuw te starten en uit te gaan van een nieuw voorontwerpbestemmingsplan.

Het programma voor onderhavig bestemmingsplan komt voort uit het SMP en de samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente Oegstgeest en de Universiteit Leiden. In deze overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de maximale hoeveelheid m<sup>2</sup> b.v.o. en over de toe te passen functies.

Het volgende programma wordt middels dit bestemmingsplan maximaal mogelijk gemaakt:

- 150.000 m<sup>2</sup> b.v.o. aan (bio-,lifescience en health) bedrijvigheid;
- Een gebouw voor cultuur en ontspanning (Corpus)
- Een hotel met ondergeschikte horecafuncties (Hotel Corpus)

Ondersteunde openbare ruimte (groen, verkeer, water)

#### Argumenten

- 1.1 Het voorontwerpbestemmingsplan is gereed voor terinzagelegging.
- 1.2 In onderhavig bestemmingsplan zijn het SMP en de afspraken uit de samenwerkingsovereenkomst Knoop Leiden West planologisch vertaald.
- 1.3 Samen met de provincie Zuid-Holland, de gemeente Leiden en de universiteit Leiden heeft de Gemeente Oegstgeest afspraken gemaakt omtrent de branchering van de te vestigen bedrijven in het gebied en deze nauwkeurig omschreven. De brancheringsregels zijn vastgelegd in een brancheringsovereenkomst, welke onlangs door de betrokken partijen is ondertekend. De brancheringsregels zijn allemaal verwerkt in het voorontwerpbestemmingsplan.
- 1.4 Het vigerende bestemmingsplan Rijnfront is in maart 2005 onherroepelijk geworden en zal daarom voor maart 2015 moeten worden geactualiseerd.

#### Kanttekeningen

De provincie werkt op dit moment het Provinciaal Inpassingsplan (PIP) uit voor de Rijnland Route, waarvan het ontwerp vanaf 28 maart 2014 ter inzage is gelegd. In het inpassingsplan is sprake van een verbreding van de wegprofielen, een tracé voor hoogwaardig openbaar vervoer (HOV) en een transferium die mogelijk effect hebben op de plangrenzen. In dit ontwerp bestemmingsplan is - vanwege de voortgang - uitgegaan van de plangrenzen van het voorontwerp PIP. Indien de plangrenzen of de regels niet aansluiten op het ontwerp PIP, dan zal het onderhavig bestemmingsplan in de ontwerpfase kunnen worden aangepast.

De Universiteit en de gemeente voeren overleg met de Provincie en belanghebbenden om de inpassing van de RijnlandRoute af te stemmen met de ontwikkeling van het plangebied.

#### Financiën

In de samenwerkingsovereenkomst welke de gemeente Oegstgeest met de Universiteit Leiden heeft gesloten is vastgelegd dat de Universiteit zorgdraagt voor het opstellen van het bestemmingsplan. De gemeente Oegstgeest verzorgt de ambtelijke begeleiding van de planologische procedure. De ontwikkeling en exploitatie van het plan komt voor rekening en risico van de Universiteit Leiden.



#### Communicatie

Conform de inspraakverordening zal het voorontwerpbestemmingsplan z.s.m. gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage worden gelegd.

Tijdens de raadscommissie van 8 mei a.s. kan door belanghebbenden worden ingesproken. Publicatie van de terinzagelegging vindt op de gebruikelijke wijze plaats. Bij dit voorstel is de concept publicatie gevoegd.

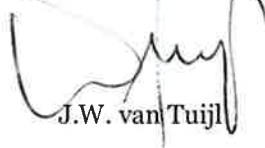
Naast het vrijgeven van het bestemmingsplan voor inspraak wordt het voorontwerpbestemmingsplan ook toegezonden aan alle betrokken instanties (wettelijk vooroverleg artikel 3.1.1 Bro).

#### Planning

Na het vooroverleg en de terinzagelegging zullen de ontvangen reacties worden beoordeeld en zal een ontwerpbestemmingsplan worden opgesteld. Een Nota van Beantwoording en een (eventueel) aangepast ontwerpbestemmingsplan zal vervolgens aan uw gemeenteraad worden voorgelegd. Naar verwachting zullen deze stukken in september 2014 worden geagendeerd.

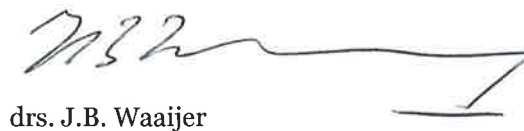
Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Oegstgeest  
de secretaris



J.W. van Tuijl

de burgemeester



drs. J.B. Waaijer

#### Bijlagen:

Voorontwerp bestemmingsplan Nieuw-Rhijneest Zuid (verbeelding, regels en toelichting incl bijlagen)

