

Verslag

Informatiebijeenkomst De Werf Oegstgeest 26 november 2024

Op dinsdag 26 november 2024 vond de informatiebijeenkomst over de nieuwe wijk “De Werf” plaats in Corpus, Oegstgeest. Tijdens deze avond konden omwonenden en andere geïnteresseerden zich laten informeren over de plannen en meedenken over de ontwikkeling. Circa 55 mensen bezochten de bijeenkomst, die begon met een plenair programma gevolgd door een interactieve sessie met panelen en een maquette.

De avond werd georganiseerd door Dura Vermeer, de Universiteit Leiden, in samenwerking met en architectenbureaus ZUS, De Zwarte Hond en Site Practice. De bijeenkomst begon om 19:00 uur en duurde tot ongeveer 21:00 uur. De uitnodiging is verspreid onder bewoners in de omgeving via huis-aan-huis brieven en online communicatiekanalen.

Plenair programma

Jolijn Goertz van De Wijde Blik opende de avond met een kort overzicht van het traject dat heeft geleid tot de plannen voor “De Werf”. Ze benadrukte het belang van betrokkenheid van de omgeving en lichtte het programma van de avond toe. Het doel was om bezoekers te informeren over de plannen, inzicht te geven in het proces en ruimte te bieden voor vragen en ideeën. Daarna gaf ze het woord aan Joek Kruidenink, Projectdirecteur Gebiedsontwikkeling, van de Universiteit Leiden.

Terugblik

Joek Kruidenink gaf een terugblik op het proces tot nu toe:

- Voorafgaand aan de start van de tenderprocedure zijn twee informatieavonden georganiseerd op; 24 mei 2023 en 5 juli 2023. Acht partijen hebben zich ingeschreven voor de tender.
- Na een selectieproces bleven drie partijen over, die hun plannen verder uitwerkten in dialoogrondes.
- In juli 2024 is Dura Vermeer geselecteerd als ontwikkelaar. Deze keuze was gebaseerd op een combinatie van prijs en kwaliteit.

Joek benadrukte de nauwe samenwerking tussen de Universiteit Leiden, de gemeente Oegstgeest en de ontwikkelaar. Daarna gaf Joek het woord aan Bob Buskens en Rob Langerak van Dura Vermeer.

Proces en plan

Rob Langerak en Bob Buskens, projectontwikkelaars bij Dura Vermeer, begonnen hun presentatie met een korte introductie over het bedrijf en hun betrokkenheid bij het project De Werf.

Dura Vermeer is al jarenlang actief in Oegstgeest en het nabijgelegen Bioscience Park en het ontwikkelen van De Werf voelde voor hen als een logische volgende stap in hun betrokkenheid bij de regio. Het project

De
Wijde
Blik

Verslag

biedt volgens hen een unieke kans om niet alleen nieuwe woningen te bouwen, maar ook een levendige en duurzame wijk te creëren die aansluit bij de behoeften van de gemeenschap.

Door deze ontwikkeling worden 500 woningen aan de woningvoorraad toegevoegd. Het betreft 350 betaalbare woningen waarvan 125 in de sociale huur en 225 woningen in de middeldure-huursector.

Ze gingen verder in op het proces dat heeft geleid tot hun selectie als ontwikkelaar. In november 2023 begon de tenderprocedure, waarbij Dura Vermeer samen met architectenbureaus ZUS, De Zwarte Hond en Site Practice werd uitgenodigd om hun visie te presenteren. Na een uitgebreide selectiefase en twee intensieve dialoogrondes, waarin het plan verder werd afgestemd op de ambities van de gemeente Oegstgeest en de Universiteit Leiden, werd Dura Vermeer in mei 2024 uitgeroepen tot winnaar van de tender.

Rob vertelde enthousiast over hoe deze gunning hen niet alleen trots maakt, maar ook motiveert om het beste uit het project te halen. In juli 2024 werd de koop- en ontwikkelingsovereenkomst met de Universiteit Leiden ondertekend, en sindsdien werkt het team hard aan de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan.

Tijdens hun presentatie deelden Rob en Bob hun visie op De Werf. Volgens hen is het een plek waar verschillende werelden samenkomen: stedelijke elementen en groene, natuurlijke omgevingen vormen samen een dynamische en uitnodigende wijk. Ze benadrukten dat het ontwerpteam veel aandacht heeft besteed aan het creëren van contrasten binnen het gebied, zoals de overgang van grotere stedelijke gebouwen naar kleinere, intiemere woonomgevingen. Dit zorgt niet alleen voor een gevarieerd aanzicht, maar ook voor een prettige leefomgeving voor bewoners en bezoekers.

Daarna gaven Rob en Bob het woord aan Elma van Boxel van architectenbureau ZUS.

Stedenbouwkundig ontwerp

Elma van Boxel begon haar presentatie met een enthousiaste toelichting op het stedenbouwkundig ontwerp van “De Werf”. Ze benadrukte dat het ontwerp stedelijke elementen verbindt met groene, natuurlijke omgevingen en inspeelt op de unieke kenmerken van de locatie.

Elma legde uit dat het ontwerpteam zich heeft laten inspireren door de bestaande structuren en landschappen van Oegstgeest. Dit heeft geleid tot een ontwerp met een duidelijke overgang van de stedelijkheid naar rust en het groen van Park Landskroon. Deze overgang wordt zichtbaar in de bouwhoogtes, die oplopen aan de randen van De Werf en afnemen richting Oegstgeest aan de Rijn.

De
Wijde
Blik

Verslag

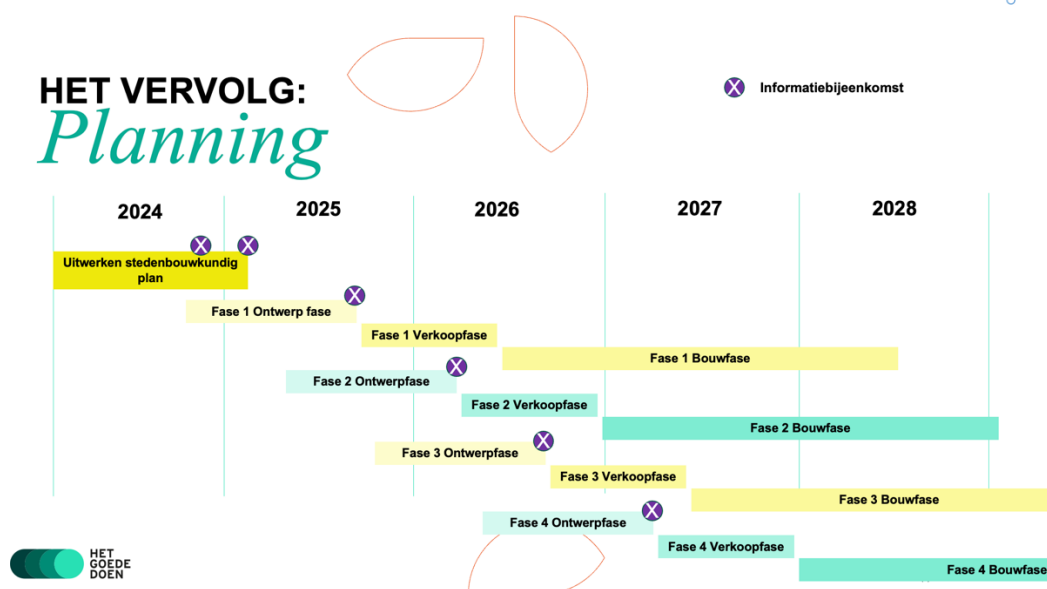
De Werf is gebaseerd op vijf principes die de kern van het ontwerp vormen. Ten eerste sluit het plan naadloos aan op de omgeving, met een sterke verbinding met Park Landskroon. Drie belangrijke hotspots—De Limes, De Haven en Het Park—zorgen voor een gevarieerde woonomgeving met recreatieve voorzieningen zoals daghoreca.

Het plan richt zich op een gemengde wijk die toegankelijk is voor verschillende generaties, en duurzaamheid speelt een centrale rol met een focus op natuur en water.

Elma illustreerde hoe deze principes tot leven komen in het ontwerp. Zo zijn er intieme werfjes en groene zones die ruimte bieden voor ontmoeting en recreatie. Water en groen staan centraal, met wandelroutes en andere natuurinclusieve elementen. Elk gebied binnen De Werf heeft zijn eigen karakter. “De Limes” wordt een stedelijk gebied met appartementen en grondgebonden woningen, terwijl “De Haven” met zijn ligplaatsen en horecagelegenheid een dynamische ontmoetingsplek wordt. “Het Park” vormt het groene hart, waar bewoners en bezoekers kunnen ontspannen in een natuurlijke omgeving.

Planning

Na de toelichting van Elma op het ontwerp ging Rob Langerak nog in op de concept planning voor de realisatie van De Werf.



Afsluiting

Jolijn Goertz bedankte tot slot de sprekers en nodigde de aanwezigen uit om na te praten, vragen te stellen en hun reacties achter te laten bij de panelen en de maquette in de zaal. Bezoekers konden hun opmerkingen kenbaar maken via post-its op panelen of via een reactieformulier. Jolijn lichtte toe wat er met de reacties gebeurt. De bestemmingsplanprocedure is doorlopen en er heeft ook al een

Verslag

participatietraject plaatsgevonden voorafgaand aan de aanbesteding. Veel staat hierdoor al vast. Waar mogelijk neemt Dura Vermeer de reacties mee in de verdere uitwerking van het plan om het plan te finetunen en waar mogelijk te verrijken.

Jolijn sloot af met praktische informatie: de presentatie en het verslag van de bijeenkomst komen beschikbaar op de projectwebsite www.dewerf-oegstgeest.nl, samen met updates over de voortgang. Ze moedigde de bezoekers aan om zich aan te melden voor de nieuwsbrief om op de hoogte te blijven van de ontwikkelingen.

Onderstaand volgt een samenvatting van de meeste gehoorde reacties en gestelde vragen.

Positieve punten

- Multifunctionaliteit en toegankelijkheid - Veel omwonenden waarderen het plan vanwege het multifunctionele karakter en de ontmoetingsplekken die openbaar toegankelijk zijn.
- Groen en recreatie - De mogelijkheid om te wandelen door het groen en langs het water wordt enthousiast ontvangen. Dit biedt rust en recreatiemogelijkheden voor bewoners en bezoekers.
- Ontwerp – Veel mensen vinden het een mooi plan.
- Fijn dat er zoveel woningen kunnen worden toegevoegd aan de woningvoorraad.
- En bewoners van de overkant (zijn positief verrast doordat de bebouwing waar zij op uitkijken niet te hoog is)
- Bezoekers waarderen uitgenodigd te zijn voor de informatiebijeenkomst en de professionele opzet.
- Dat er een supermarkt komt elders op het LBSP.

Aandachtspunten en verbeterpunten

- Architectuur en uitstraling – Een aantal gebouwen worden als te massaal en stedelijk ervaren, wat contrasteert met de omliggende grondgebonden bebouwing.
- Er is een sterke wens dat de architectuur beter aansluit bij de bestaande wijken in Oegstgeest, met een minder "blokkige" uitstraling en meer speelse, ronde vormen.

Verkeersveiligheid en bereikbaarheid

- Er zijn veel zorgen over verkeersdruk en snelheid op onder andere de Rijnhofweg. Er wordt verzocht om veilige kruisingen, duidelijke verlichting en stoplichten toe te passen.
- Er is aandacht gevraagd voor rolstoeltoegankelijkheid en het gebruik van kinderwagens in de nieuwe wijk.

Parkeren en infrastructuur

- Er zijn vragen gesteld over hoe parkeren wordt geregeld, zowel

De Wjde
Blik

Verslag

voor bewoners als bezoekers, om te voorkomen dat omliggende straten worden belast.

- Extra aandacht voor fietsstallingen en wandelroutes langs het water.

Voorzieningen

- Omwonenden verzoeken om meer bushaltes, winkels, supermarkt, horeca en een grote speeltuin toe te voegen aan de nieuwe wijk. Dit kan bijdragen aan de levendigheid van de buurt.

Doelgroep

- Kritiek op het integreren van sociale huurwoningen; sommigen pleiten voor uitsluitend koopwoningen in het hogere segment.

Planning en project

- Er is verzocht om meer informatie over de planning, zoals; de aanleg van de brug, de nieuwe Binnenrijn en de verkoopprocedure.
- Ook is de wens uitgesproken om de bouw sneller te realiseren, maar met behoud van kwaliteit.

Vragen

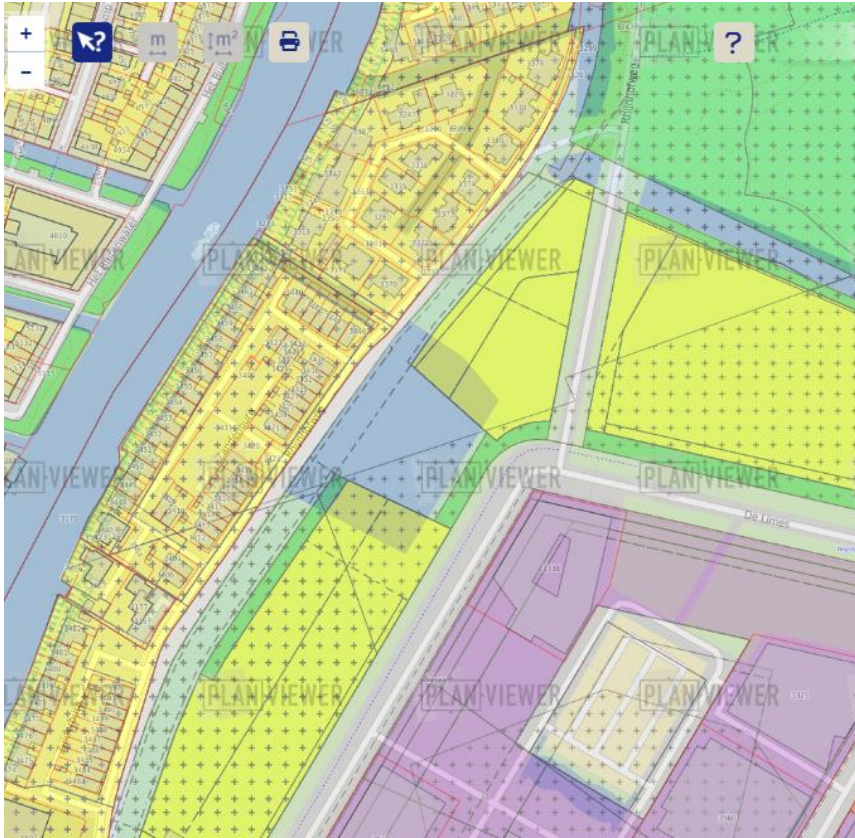
Vraag: Hoe zit het met de haven? Op onze eerste tekening die we gezien hebben met de koop van ons huis was de haven (water) nog net voor de deur (net naast de deur) maar zie op de tekening dat het water ver van ons af is en er woningen voor ons staan.

Antwoord: Voor de grens van de haven wordt de lijn uit het bestemmingsplan aangehouden. Momenteel is het water op de locatie groter dan in het bestemmingsplan is aangegeven. Voor de levering van de gronden aan Dura Vermeer zal de Universiteit het water verkleinen en de grens uit het bestemmingsplan aanhouden. In onderstaande afbeelding is de kaart van het bestemmingsplan over de kaart van de huidige situatie heen gelegd.

De Wjde
Blik

Verslag

De Wjde Blik



Vraag: Graag aandacht voor het beheer van de bestaande wegen. Tijdens de bouw momenteel is de weg zeer slecht op bepaalde punten. Evenals straatverlichting.

Antwoord: Het beheer van de bestaande wegen ligt deels bij de Universiteit Leiden en deels bij de Gemeente Oegstgeest. We hebben de opmerkingen over het beheer van de wegen en de straatverlichting doorgegeven aan beide partijen.

Vraag: Kan er een extra bushaltes komen? Ter hoogte van Park Landskroon of schoonzicht. Hoek Rhijnhofweg.

Antwoord: Vanuit de planontwikkeling hebben wij geen invloed op de hoeveelheid bushaltes in het gebied. Hiervoor is de provincie Zuid-Holland opdrachtgever.

Vraag: Graag ook informatie over het verkoopproces Duifhuislaan en over evt. inschrijving ligplaats.

Antwoord: In de planning is de fasering van de verschillende deelplannen en de beoogde verkoopdata opgenomen. Voor de woningen in verkoop zullen worden gebracht zal er voor iedere fase een pressale georganiseerd worden om geïnteresseerden mee te nemen in de planvorming en opzet van de woningen. Informatie

Verslag

hierover zullen we via de website met u delen. Voor de sloepenhaven zijn wij momenteel verschillende mogelijkheden voor de exploitatie aan het onderzoeken. Zodra wij meer duidelijkheid kunnen geven delen wij dit via de website en de nieuwsbrief.

Vraag: Kan het ook sneller gerealiseerd worden?

Antwoord: Waar mogelijk proberen we het proces te versnellen. Wij als Dura Vermeer, maar ook onze samenwerkingspartners, zijn erbij gebaat dat de ontwikkeling zo snel mogelijk gerealiseerd wordt. Een gebiedsontwikkeling zoals deze vergt echter een zorgvuldige voorbereiding, en haastige spoed is daarbij zelden goed. In de huidige planning wordt al rekening gehouden met een versnelde realisatie.

Vraag: Hoe is kwaliteit bouwen geborgd?

Antwoord: Als Dura Vermeer staan we voor de kwaliteit van onze woningen, we voldoen aan de relevante regelgeving en werken met kwaliteitsmanagers. Ook zijn we een van de voorlopers met het werken met de Wet Kwaliteitsborging.

Vraag: Wordt het niet een beetje te dicht bebouwd? / Waarom moet het zo massaal? / Blijft het leefbaar?

Antwoord: In het ambitiedocument en in het bestemmingsplan zijn regels vastgelegd waarin Nieuw Rhijnegeest een stedelijk woonmilieu moet worden. We gebruiken niet de volledige ruimte/hogte die het bestemmingsplan biedt. In het plan de Werf combineren we een hogere dichtheid met een hoogwaardige openbare ruimte waar veel ruimte is voor groen en stimuleren we ontmoeting. Op deze manier ontwikkelen we een aantrekkelijke woonomgeving.

Vraag: Hoe wordt gehandhaafd dat mensen hun auto's in de parkeergarage zetten en niet op straat? Geldt niet alleen voor de bewoners, maar ook voor bezoekers.

Antwoord: Het plan moet voldoen aan het parkeerbeleid van de gemeente. Bewoners parkeren hun auto op een eigen toegewezen parkeerplaats in een gebouwde parkeervoorziening. Parkeerplaatsen zijn alleen toegankelijk voor de betreffende bewoners. In geval van een tweede auto wordt geparkeerd in de collectieve parkeergarage van de universiteit. Tevens zal het bezoekersparkeren, tegen gereduceerd tarief, in de centrale parkeergarages in het gebied plaatsvinden. Parkeren op straat zal niet mogelijk zijn omdat er geen parkeerplaatsen op straat worden aangelegd.

De Wijde
Blik

Verslag

Vraag: Hoe zorg je ervoor dat sportveldjes, geen hangplekken worden?

Antwoord: We ontwerpen het openbaar gebied zo dat er altijd ogen op straat zijn. Hierdoor vindt er sociale controle plaats door buurtbewoners. Door middel van een goed verlichtingsplan voorkomen we donkere hoekjes en een onveilig gevoel voor buurtbewoners. Plekken uit het zicht (zoals dakterrassen en tuinen) maken we afsluitbaar in de avonduren.

Vraag: Is er al meer bekend wanneer de brug wordt aangelegd?

Antwoord: De zuidelijke brug (aansluiting Rhijnhofweg op de Francois Aragostraat) wordt in de loop van 2025 gerealiseerd, de noordelijke brug (verlengde Rhijnhofweg naast Park Landskroon) op zijn vroegst in 2026.

Vraag: Is de supermarkt (Jumbo) Voldoende?

Antwoord: In de nadere uitwerking zullen we onderzoeken welke voorzieningen we passend en nodig achten om de leefbaarheid in het gebied te bewaken. Op het LBSP (in het Leidse deel aan de overkant van de A44) wordt binnen enkele jaren een extra supermarkt gerealiseerd, binnen de gemeente Oegstgeest zijn momenteel geen plannen om een extra supermarkt te realiseren.

Vraag: Waarom is er een appartementengebouw aan het park gesitueerd en niet aan de Limes?

Antwoord: We hebben dit onderzocht. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het gewenst om geen wandvorming aan het Biosciencepark te creëren of aan het park. In de voorgestelde opzet ontstaat een goede overgang tussen de schaal van het Biosciencepark en de schaal van het aangrenzende woongebied.

De Wjde
Blik

Verslag

Impressie van de informatiebijeenkomst



Verslag



Sfeer en conclusie

De sfeer tijdens de bijeenkomst was zeer positief, met veel belangstelling van omwonenden. Deelnemers toonden veel interesse en stelden constructieve vragen en deden actief mee met het interactieve gedeelte van de bijeenkomst.

BIJLAGE

- Presentatie zoals getoond tijdens de informatiebijeenkomst.

De Wijde
Blik