

# NIEUW RHIJNGEEST ZUID

## *De Werf*

# 26 NOVEMBER 2024

# *Programma*

- **Introductie** *door Jolijn Goertz (de Wijde Blik)*
- **Terugblik door Universiteit Leiden** *door Joek Kruiderink*
- **Voorstellen Dura Vermeer** *door Rob Langerak en Bob Buskens*
- **Plantoelichting 'de Werf'** *door Elma van Boxel (ZUS)*
- **Denk mee! -> Vraag, antwoord en discussie bij de verschillende borden en maquette**



# TERUGBLIK

## *Universiteit Leiden*

- Op 28 april 2022 bestemmingsplan vastgesteld (15 maart 2023 onherroepelijk)
- Bestemmingsplan (nu omgevingsplan) maakt het volgende mogelijk:
  - Maximaal 300 studentenwoningen (DUWO);
  - Maximaal 500 reguliere woningen, waarvan 25% sociaal;
  - Maximaal 2.500 m<sup>2</sup> voorzieningen, waarvan:
    - Detailhandel max. 200 m<sup>2</sup>;
    - Dienstverlening max. 500 m<sup>2</sup>;
    - Aan watersport gerelateerde voorzieningen max. 500 m<sup>2</sup>;
    - Horeca, categorieën 1a, 1b en 1c, excl. horecaterrassen max. 1.500 m<sup>2</sup>;
    - Maatschappelijke voorzieningen max. 1.000 m<sup>2</sup>.
  - Sloepenhaven met ca. 60 ligplaatsen.

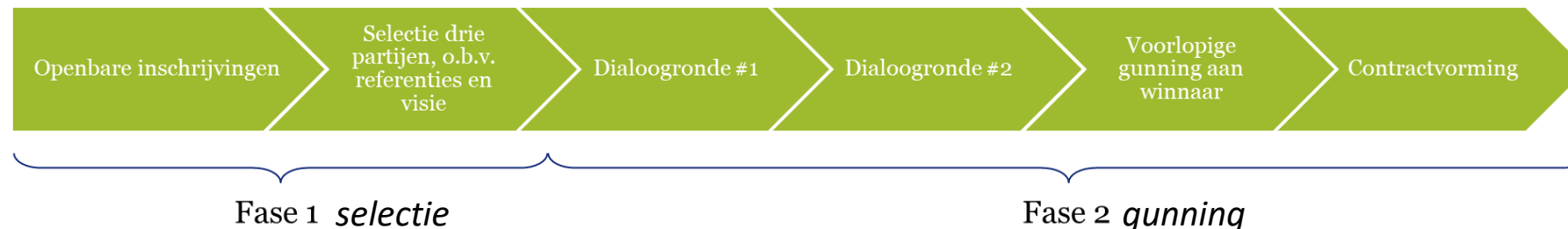


# TERUGBLIK *Universiteit Leiden*

Ten behoeve van start verkoopprocedure (tender) twee informatieavonden georganiseerd:

- 24 mei 2023
- 5 juli 2023
  - Toezegging: na gunning informatieavond met planpresentatie ontwikkelaar

## Tender (gestart september 2023)





# TERUGBLIK

## *Universiteit Leiden*

### *Eerste fase: Selectie*

- Openbare inschrijving
- 8 inschrijvingen, waarvan er 2 zijn afgevallen (voldeden niet aan eisen)
- Beoordeling van 6 inschrijvingen door beoordelingscommissie waarna 3 partijen met hoogste scores zijn geselecteerd voor fase 2.

### *Tweede fase: Gunning*

- Uitwerking concept/visie uit 1e fase in een plan van aanpak en een planontwerp.
- Twee dialoogrondes (presentatie concept plannen aan universiteit, supervisor en gemeente)
- Beoordeling door beoordelingscommissie op basis van prijs-kwaliteit => voorlopige gunning en vervolgens definitieve gunning
- Ondertekening ontwikkelcontract 9 juli 2024

**EVEN VOORSTELLEN:**

# *Team Dura Vermeer*



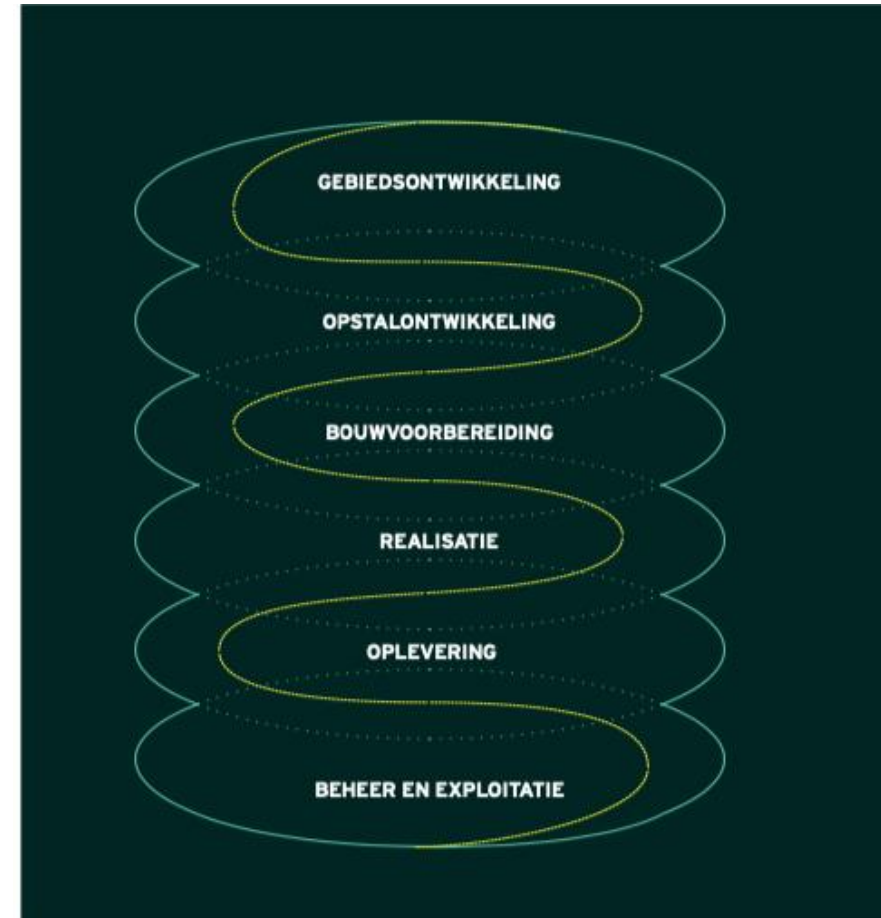
**Bob  
Buskens**  
Ontwikkelmanager  
Dura Vermeer



**Rob  
Langerak**  
Gebiedsontwikkelaar  
Dura Vermeer

# EVEN VOORSTELLEN: *Dura Vermeer*

- Opgericht in 1855
- Zelfstandig familiebedrijf
- Woningbouw, utiliteitsbouw, infrastructuur
- Actief in ontwikkeling, realisatie, onderhoud en engineering



# EVEN VOORSTELLEN: *Dura Vermeer*

- Al jaren actief in Oegstgeest en het Leiden Bioscience park
- Ontwikkeling en bouw
- Woningbouw en utiliteitsbouw





# VAN SELECTIEFASE..

## *Proces*

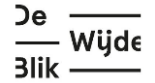
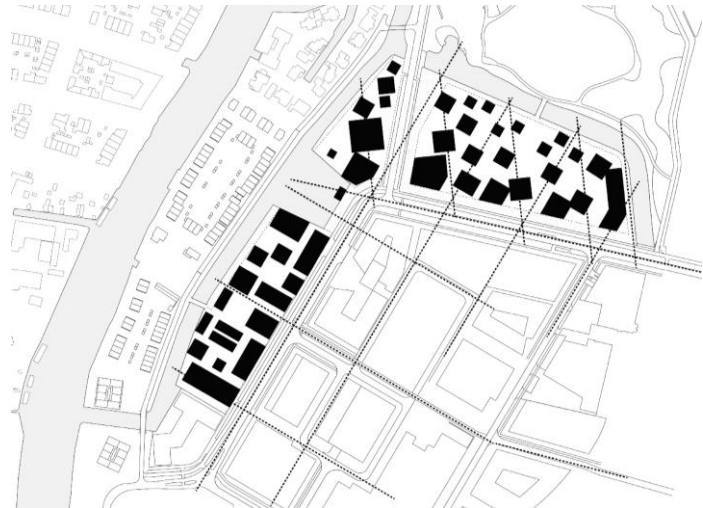
- November 2023 indiening op basis van referenties en visie.
- ZUS, De Zwarte Hond en Site Practice als ontwerpers aangehaakt om een visie te vormen.



# ... NAAR EEN PLAN

## *Proces*

- Van december tot mei gewerkt aan plan met uitgebreid team
- 2 dialoogrondes om gedachtes te toetsen en om plan passend te krijgen bij ambities van de gemeente en Universiteit Leiden.



Site Practice



# MET TROTS PRESENTEREN WIJ: *De Werf*

- Eind mei als winnaar geselecteerd
- Begin juli koopovereenkomst gesloten met Universiteit Leiden.
- Samenwerkingsovereenkomst met gemeente in de maak.
- 17 oktober start overleg gehad met de gemeente Oegstgeest en Universiteit waarin vanuit verschillende afdelingen naar het plan is gekeken en opmerkingen zijn gemaakt.
- Vandaag presenteren we met trots: 'De Werf'



# EVEN VOORSTELLEN: *Ontwerpteam*



**Elma  
van Boxel**  
Partner  
ZUS



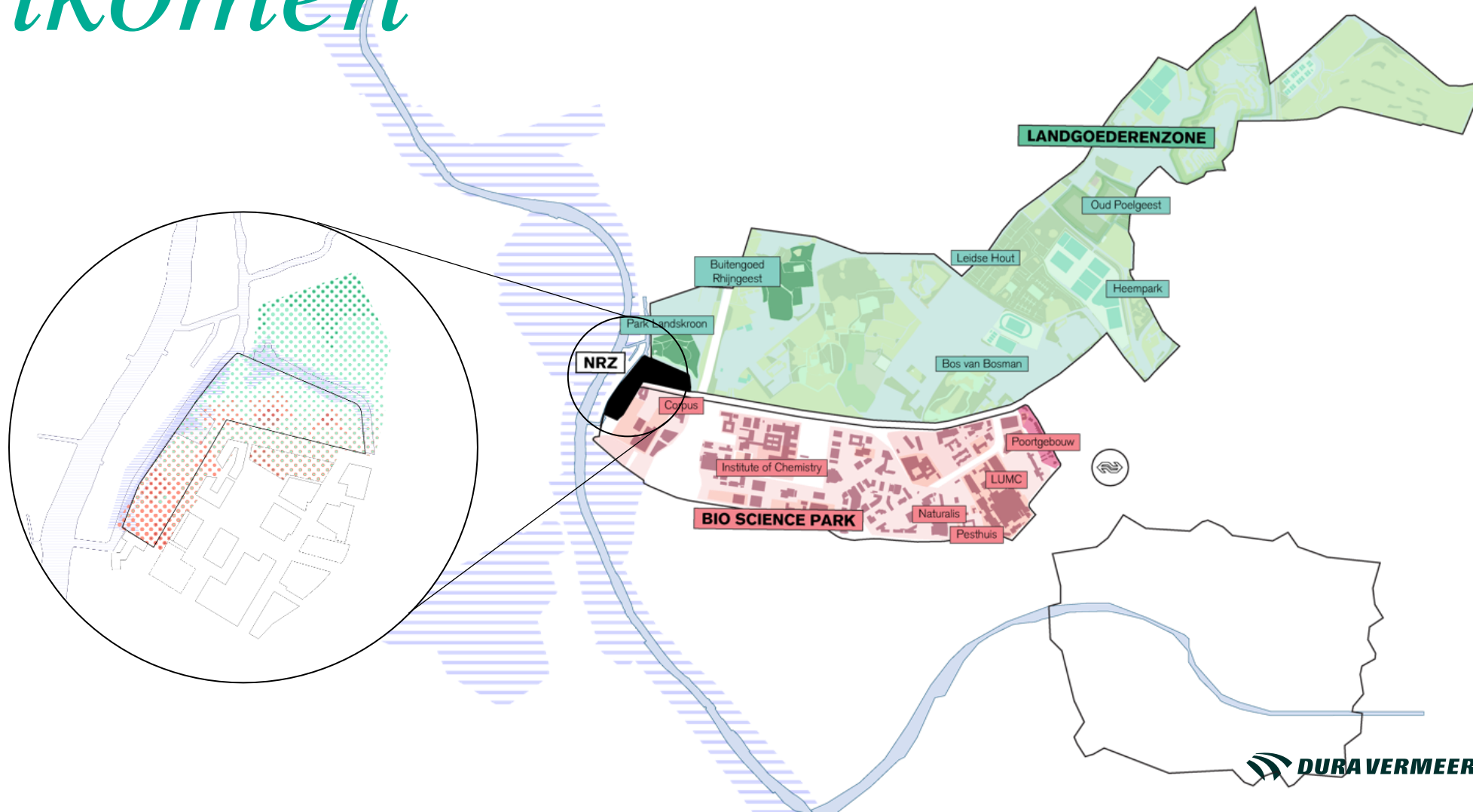
**David  
Schmidt**  
Partner  
Site Practice



**Henk  
Stadens**  
Partner  
Zwarte Hond

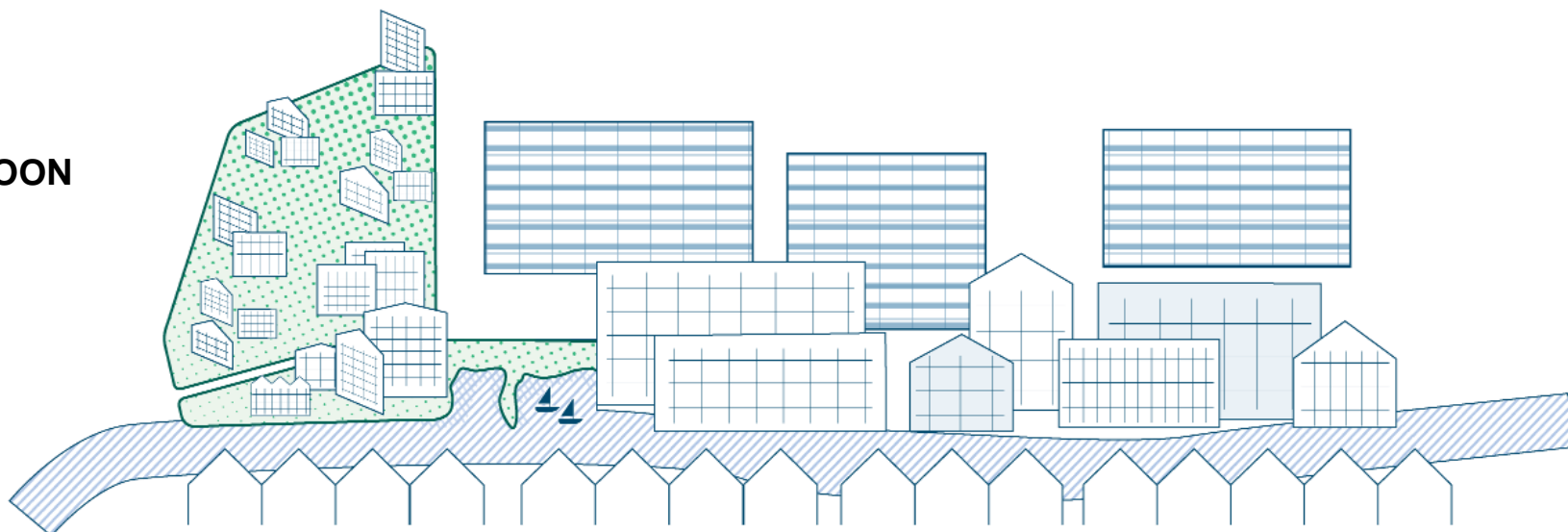


# WAAR WERELDEN *samenkomen*



# EEN *overgang* VAN WERELDEN

PARK LANDSKROON

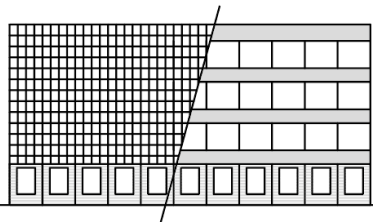


LBSP

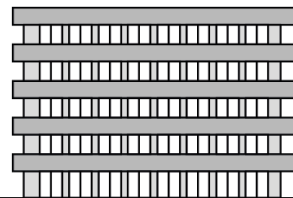
DE WERF

OEGSTGEEST

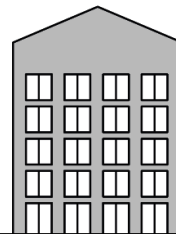
# EEN *overgang* VAN GRID, GROOTTE & GEVEL



Bio Science Campus  
vliesgevel - horizontale geleiding



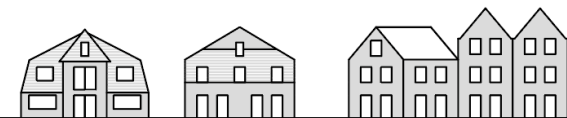
NRZ Werf - Laanzijde  
horizontale geleiding



NRZ Werf - Laanzijde  
vlakken met openingen



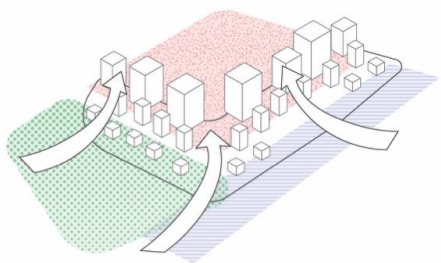
NRZ  
vlakken  
met openingen



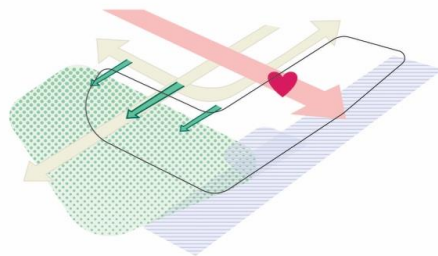
Binnenrijn Oegstgeest  
vlakken met openingen



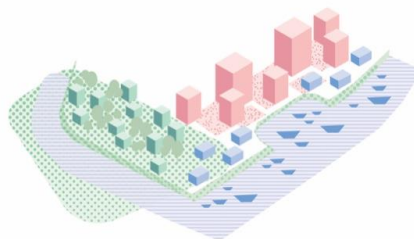
# DE WERF IN 5 PRINCIPES



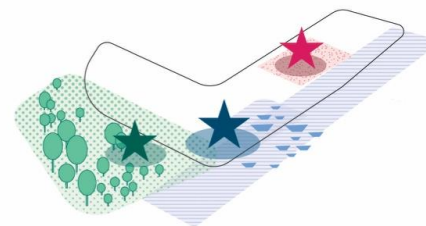
**aansluiten op  
omgeving**



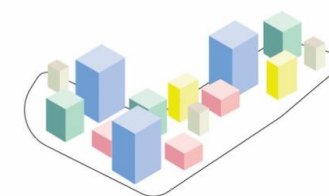
**aansluiten op  
hoofdstructuur**



**iedereen op de  
eerste rij**



**drie hotspots**



**vijf generaties**

# HET WERF *DNA*

De Werf is  
verbinding

De Werf is  
georganiseerde  
rommeligheid

Natuur en  
water op #1

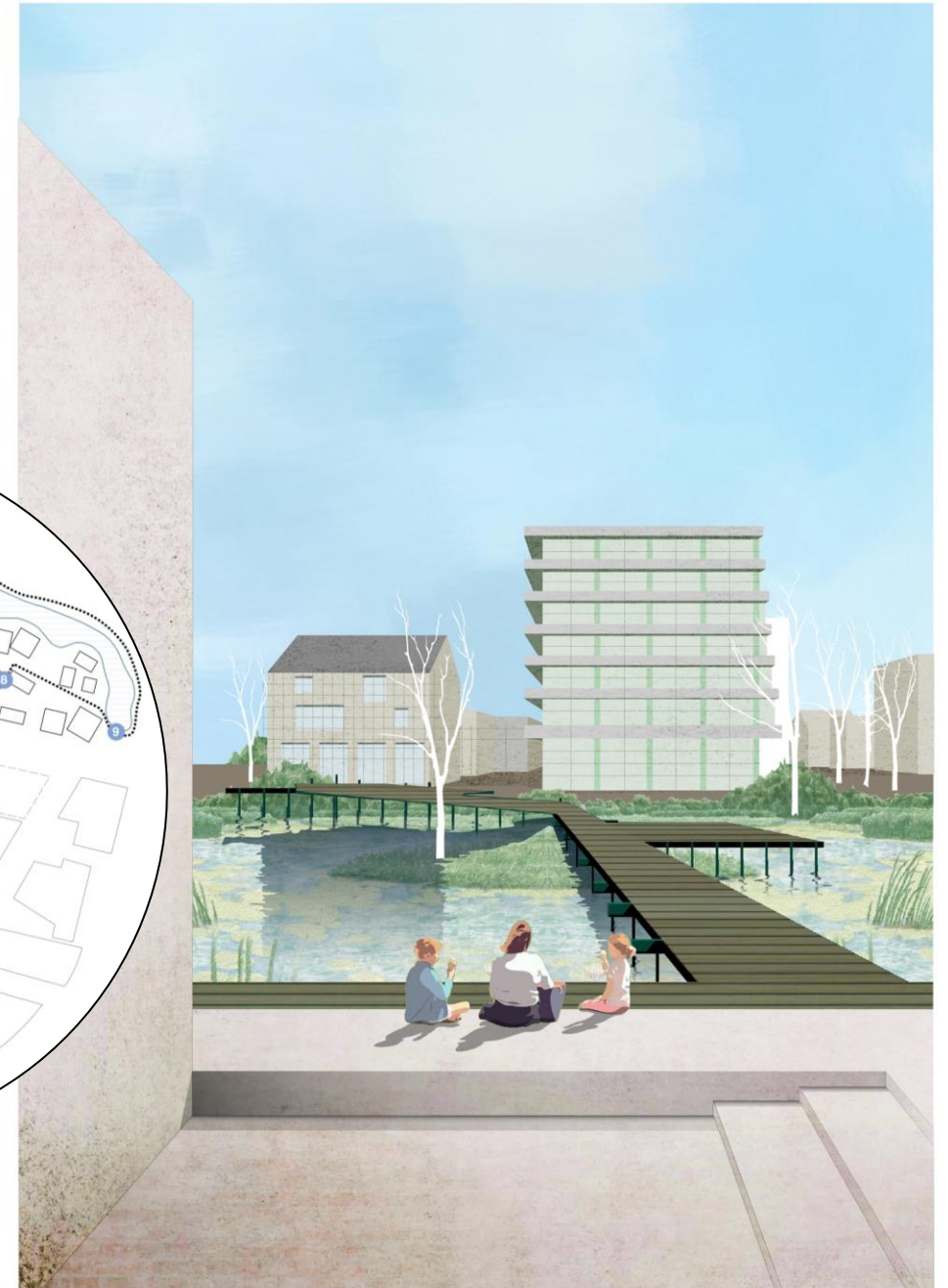
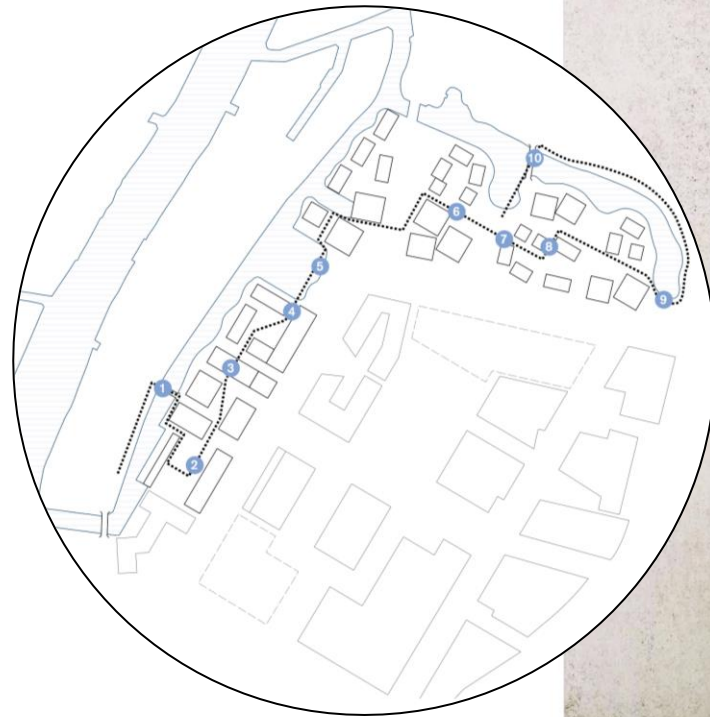
=

*De Werf*



# HET PRINCIPE VAN DE *gelaagde* STAD

- De theorie van Cullen als ontwerpmethodiek
- De Werf op ooghoogte



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



# MET WATER EN GROEN IN *de hoofdrol*

-  retentiedak
-  bestemming
-  wadi's / regentuinten
-  hellend dak



-  Park Landskroon
-  boulevard (Limes)
-  nieuwe ecologische verbinding / oevervegetatie
-  belangrijke migratiecorridors
-  gepland bosplantsoen (genaturaliseerde gebieden)
-  groene daken (extensief + intensief)
-  polderdaken
-  stedelijke vegetatielaag
-  rijk graslang voor bestuivers
-  nestkast zwarte roodstaart, huismus, valk (bij bomen)
-  insecten- of bijenhotel (bij architectonisch object/op dak)



# PLANKAART

## FASE 2

AANTAL WONINGEN  
KOOP: 65

DE HAVEN

HAVENHUIS

HAVEN

ZINNENRIJN

## FASE 1

AANTAL WONINGEN  
KOOP: 18  
SOCIALE HUUR: 125  
MIDDELDURE HUUR: 77

DE LIMES

BASKETBALDAK

HARTPLEIN

GYMNASTIEKFABRIEK

KRUIDENDAKTUIN

HARTLIJN

PARKEERHUB

## FASE 3&4

AANTAL WONINGEN  
KOOP: 67  
MIDDELDURE HUUR: 148

CORPUS

PARK LANDSKROON

AMFITHEATER

HET PARK

natuurlijke oever

parkbrug

struinp pad

wadi

fietspad

wadi

parkeren

schaakspel

rondvaart

natuurlijke oever

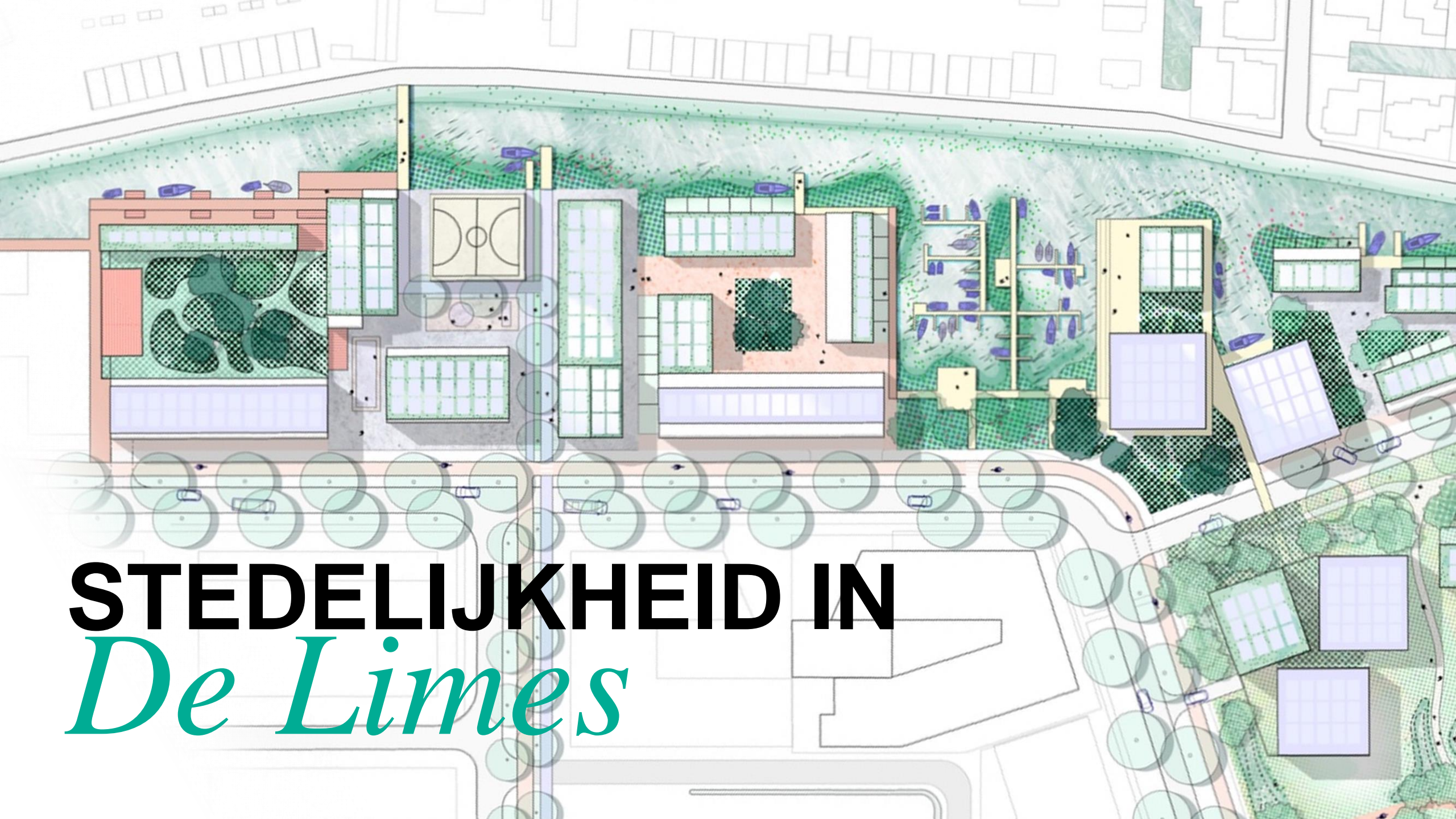
wadi

harde kade

hartbrug

jeu de boules

harde kade



**STEDELIJKHEID IN**  
*De Limes*



**KOOPWONINGEN**



**KOOPWONINGEN**



**PARKEREN**

**HUURWONINGEN**

**HUURWONINGEN**

**FASE 1**

**AANTAL WONINGEN**  
KOOP: 18  
SOCIALE HUUR: 125  
MIDDELDURE HUUR: 77

# STEVIG STEDELIJK NAAR HET *LBSP*

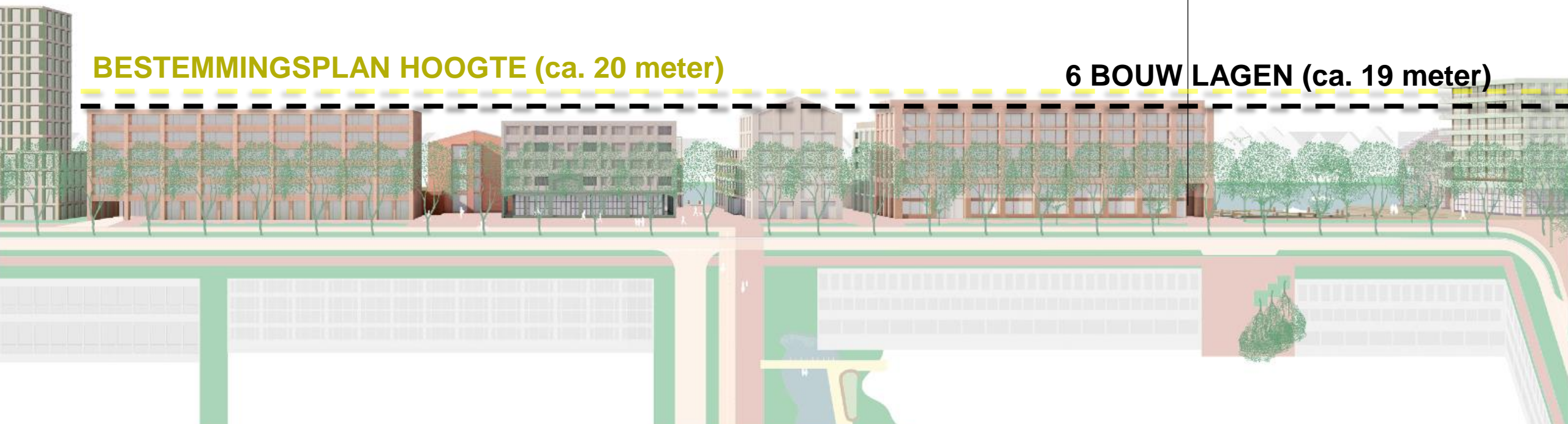


# STEVIG STEDELIJK NAAR HET *LBSP*



**BESTEMMINGSPLAN HOOGTE (ca. 20 meter)**

**6 BOUW LAGEN (ca. 19 meter)**



# ZACHT NAAR *Oegstgeest*



# ZACHT NAAR *Oegstgeest*

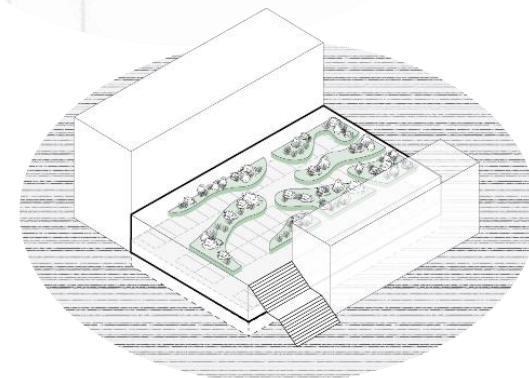
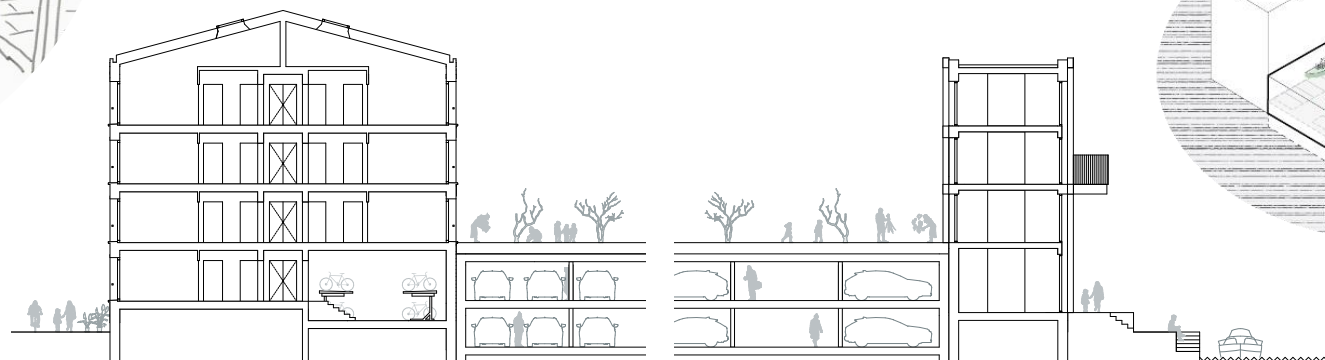
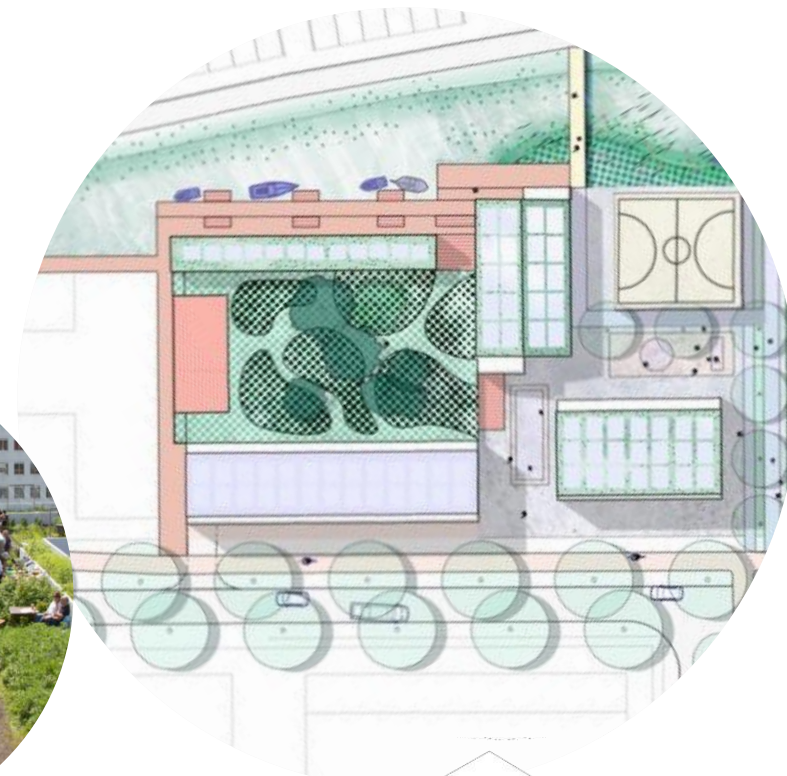
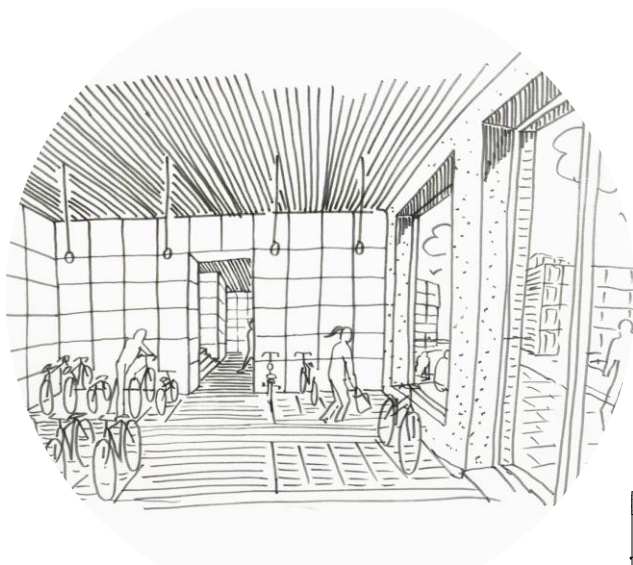


**BESTEMMINGSPLAN HOOGTE (16 meter)**

**4 BOUW LAGEN (ca. 13 meter)**

**3 BOUW LAGEN (ca. 10 meter)**

# MAATWERK *parkeeroplossing*



# GEORGANISEERDE *rommeligheid*

- Spel van doorzichten en intieme aangezichten
- Toe te eigenen buitenruimte
- Sport en spel







# DE HARTLIJN KOMT UIT OP HET *Hartplein*



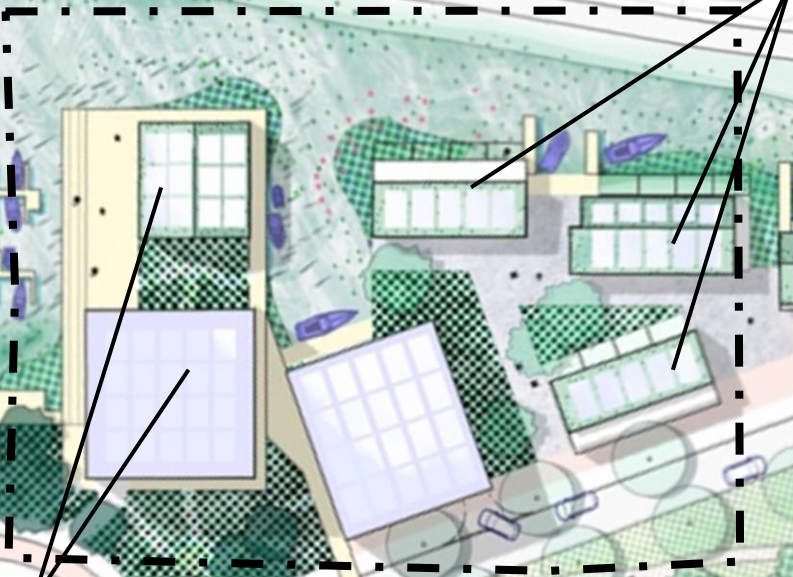


**WONEN EN RECREËREN**  
IN *De Haven*

AANTAL WONINGEN  
KOOP: 65



**KOOPWONINGEN**



**KOOPWONINGEN  
(APPARTEMENTEN)**



**FASE 2**

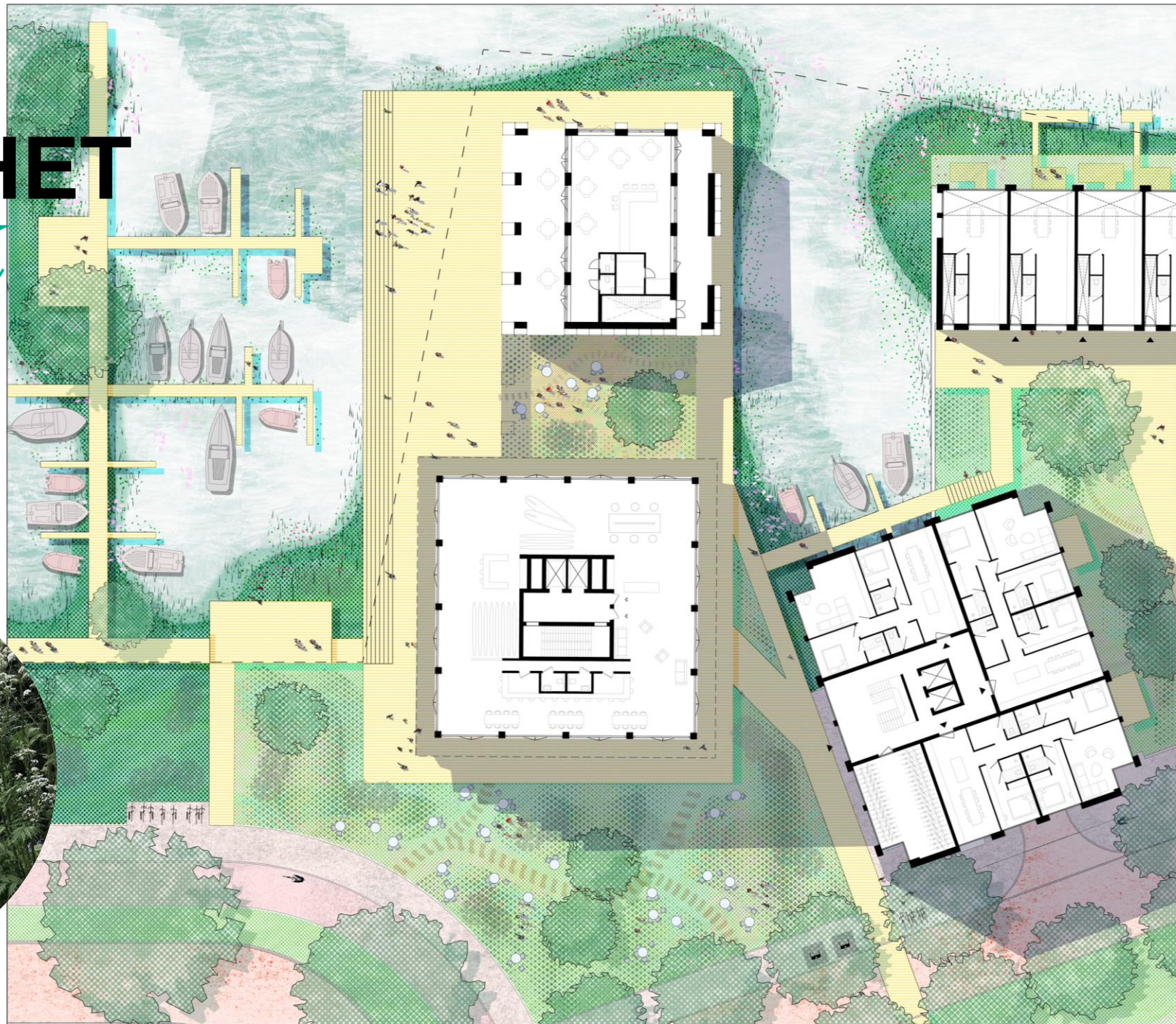
# WONEN AAN HET *water*

- Grondgebonden koopwoningen en koopappartementen
- Aan de haven en de Binnenrijn





# ADRES AAN HET *havendock*





**GROEN EN WATER**  
*IN Het Park*

# ONDERDEEL VAN *Park Landskroon*





*‘Kleine  
clusters van  
gebouwen  
zorgen voor  
meer lucht en  
landschap’*



**AANTAL WONINGEN**  
KOOP: 67  
MIDDELDURE HUUR: 148



**KOOPWONINGEN**



**KOOPWONINGEN  
(APPARTEMENTEN)**

**KOOPWONINGEN**

**HUURWONINGEN**



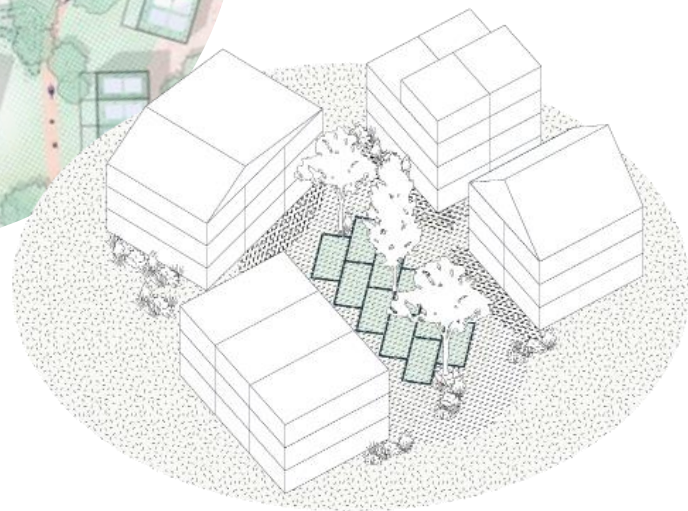
**KOOPWONINGEN**

**HUURWONINGEN**



**FASE 3&4**

# INTIEME *werfjes*



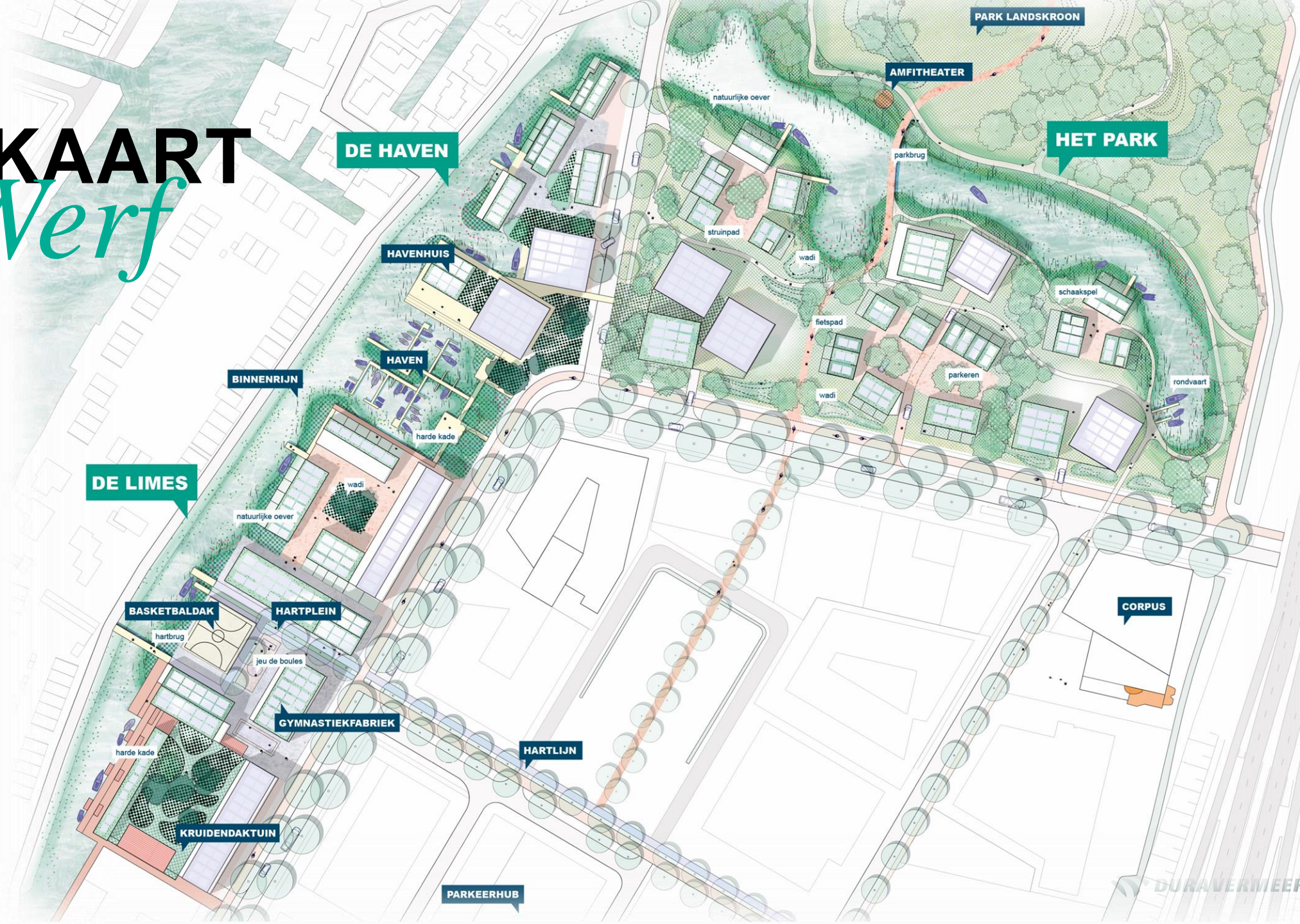


# WONEN AAN *steiger*



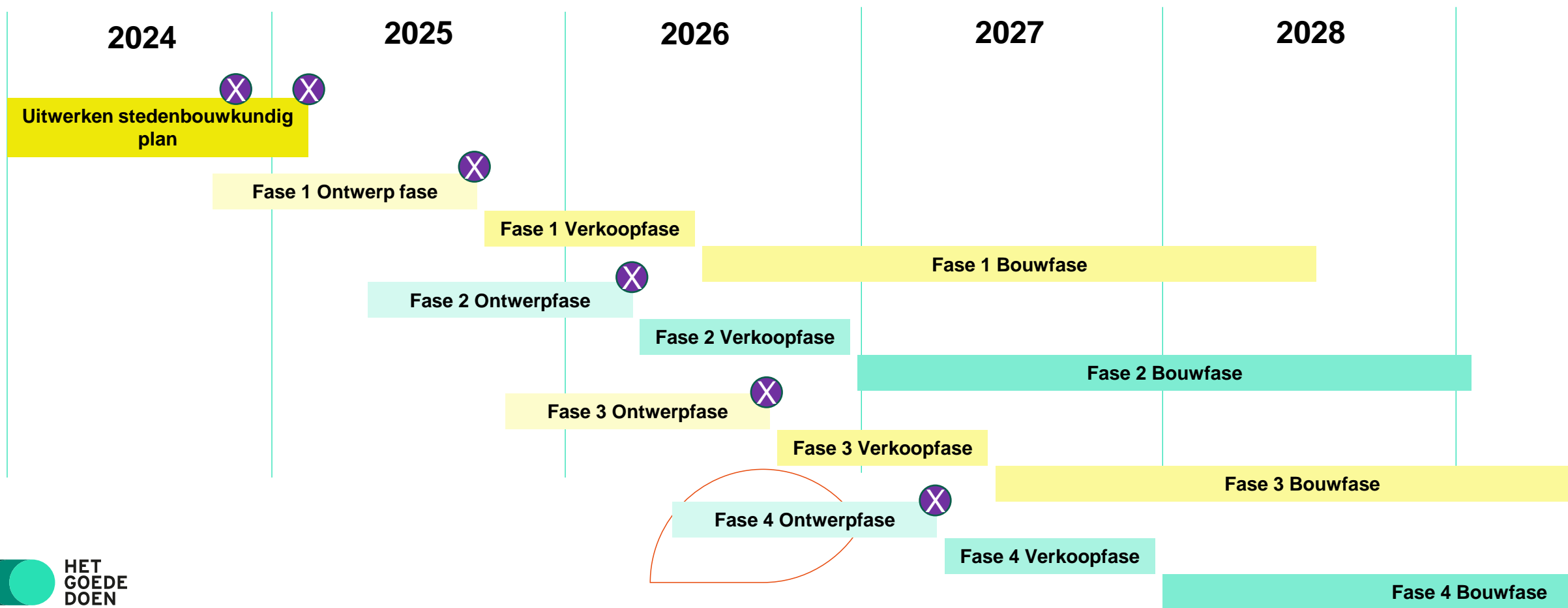
# PLANKAART

## *De Werf*



# HET VERVOLG: *Streefplanning*

 Informatiemoment



TIJD VOOR...

# Vraag en antwoord

- Graag nodigen we u uit bij onze borden en maquette om van gedachten te wisselen over de zojuist gepresenteerde plannen.
- De opmerkingen worden verzameld en ter overweging meegenomen in de uitwerking van het stedenbouwkundig plan.
- Aanmelden voor de nieuwsbrief kan via:

[www.dewerf-oegstgeest.nl](http://www.dewerf-oegstgeest.nl)

