uw kenmerk
uw brief van
ons kenmerk 22.055499
inlichtingen bij
doorkiesnummer

Gebiedsontwikkeling Stadsas

Stadhuis, Bogaardplein 15
Postbus 5305, 2280 HH Rijswijk
Telefoon 14 070
Fax (070) 326 10 10
stadhuis@rijswijk.nl
www.rijswijk.nl
iban BNG: NL15BNGH0285007424

De Raad

betreft Nota van Uitgangspunten gebiedsontwikkeling Te Werve Oost (start proces)

datum
bijlage(n) 2

1. Inleiding
De gemeente werkt al een tijdje samen met Rijswijk Wonen om een gebiedsontwikkeling mogelijk te maken in Te Werve Oost. Het voornemen van Rijswijk Wonen is om hier 330 woningen te slopen en te werken aan een plan om ongeveer 550 woningen terug te bouwen.
Over de eerste stappen rond de sloopmededelingen bent u reeds eerder dit jaar geïnformeerd (RIB 22 044, d.d. 28-04-22).

Wij willen u nu graag op de hoogte brengen van het feit, dat wij een concept Nota van Uitgangspunten hebben vrijgegeven voor Participatie en inspraak als eerste stap in het gebiedsontwikkelingsproces van Te Werve Oost.

In de concept Nota van Uitgangspunten zijn een aantal ambities en zaken op hoofdlijnen opgenomen die we in deze fase op hoofdlijnen willen meegeven aan de gebiedsontwikkeling. De concept Nota van Uitgangspunten gaat integraal bij deze brief.

2. Kern informatie
Op basis van het vorige collegeprogramma en het Addendum op de Woonvisie is een start gemaakt met het denken over Te Werve en meer in het bijzonder over Te Werve Oost. Een buurt die grotendeels uit gedateerde, sociale huurwoningen bestaat.

In de wijk Te Werve is de afgelopen jaren al veel vernieuwd. Als laatste de nieuwbouw van de eengezinswoningen en Tiny Houses op de voormalige locatie van De Schakel, waarbij ook woningen in de middel dure huur zijn gerealiseerd door Rijswijk Wonen. De 1e fase van de herinrichting van de Karel Doormanlaan is nog maar onlangs opgeleverd (tot aan het wijkpark). Te Werve Oost is als een van de laatste grote delen aan de beurt. Het is tegelijkertijd een van de meest omvangrijke van alle locaties. Tot nu toe lag het accent op het verdunnen van de wijk en het toevoegen van meer eengezinswoningen.

Met deze laatste locatie ligt de lat hoger: verdichten, mixen, verduurzamen en vergroenen is de hoofdopgave. De Nota van Uitgangpunten heeft als doel om de ambities en hoofdkaders vast te stellen die richtinggevend zijn voor de herontwikkeling van het gebied.

Rijswijk Wonen heeft een ontwikkelpartner geselecteerd, te weten Synchroon, met het architectenbureau Mecanoo. Deze partijen kunnen binnen de kaders van de Nota van Uitgangspunten en het daarop volgende Ontwikkelkader een gefaseerd plan uitwerken voor Te Werve Oost.

De ambities voor Te Werve zijn:

1. Een sterke identiteit
2. Verbinden van oud en nieuw
3. Samen leven, ontmoeten en prettig wonen (optimale sociale cohesie, maar ook verkeersluw)
4. Gezond, groen en natuur inclusief
5. Klimaat adaptief en toekomstbestendig
6. Gedifferentieerd, betaalbaar 'inclusief' wonen met meer buurtbinding

Op basis van de Stadsvisie en de hoogbouwvisie kan er langs de Churchilllaan (de Stadsas) hoger worden gebouwd, waarbij de nodige transparantie gewaarborgd moet worden. Ook wordt er nog gezocht naar mogelijkheden om meer eengezinswoningen een plaats te geven in met name het deel tegen de Idenburglaan aan. Vanaf de Churchilllaan tot aan de Idenburglaan is derhalve sprake van een aflopende bouwhoogte.

Een belangrijke voorwaarde voor de gemeente is nog de aanleg van een extra verkeersaansluiting vanaf de sir Winston Churchilllaan om het extra verkeer uit de bestaande buurt te houden en zo snel mogelijk de parkeergarages in te leiden. Ook voor de fasen van sloop is dit een belangrijk punt. De wegen in het gebied zelf zullen uiteindelijk zo veel mogelijk groen en autoluw worden ingericht.

Er blijven overigens 23 eengezinswoningen uit de 90-er jaren behouden. Hoe goed met deze bewoners om te gaan tijdens de jarenlange herontwikkeling van de buurt is een apart aandachtspunt voor met name Rijswijk Wonen en Synchroom.

Te Werve is een wijk met circa 4.000 inwoners. Ongeveer een derde van deze inwoners wordt gevormd door de leeftijdsgroep van 25 t/m 45 jaar en een zesde is 65 jaar of ouder. Een groot deel is alleenstaand, staat aan het begin van een carrière of mist een vast inkomen. Het gemiddelde inkomen is laag. De matige kwaliteit van de woningen maakt dat mensen weg willen, ook omdat binnen de wijk en buurt alternatieven ontbreken.

Wat de wijk aantrekkelijker zou maken is een meer gemixte woningvoorraad met kwalitatief goede, duurzame en levensloopbestendige woningen en meer gelegenheid en aanleiding om elkaar te ontmoeten. De transformatieopgave biedt een uitgelezen kans om hier allemaal op in te spelen.

3. Gevolgen en/of vervolgtraject

De participatie en inspraak over de concept Nota van Uitgangspunten voor Te Werve gaat in de tweede helft van september van start. De Nota van Uitgangspunten zal daarna, in het vierde kwartaal van 2022, door het college worden vastgesteld en ter kennisname aan uw raad worden aangeboden.

Een vervolg op de Nota van Uitgangspunten zal een Ontwikkelkader zijn, waarin de plannen worden aangescherpt en er tegelijkertijd financiële afspraken over kostenverhaal, etc. zullen moeten worden gemaakt. Hier zal naar huidige planning vanaf eind 2022 een start mee worden gemaakt. Dit Ontwikkelkader zal, na participatie en inspraak, aan uw raad ter vaststelling worden aangeboden.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,

de secretaris,	de burgemeester (wnd),
P.M. Schuit	mr.drs. G.A.A. Verkerk

Bijlage(n):

- Concept Nota van Uitgangspunten – Corsanr. 22.051718
- Notitie Participatie en Inspraak – Corsanr. 22.058055