

Ruimtelijke Ontwikkelingen

Ruimte

De Raad

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

betreft Plan Buitenplaats Hofstede

datum 29 september 2020

bijlage(n)

Aanleiding

Op 27 maart 2020 is een verzoek ingediend voor een beginseluitspraak op het plan Buitenplaats Hofstede. In juli 2020 heeft de aanvragen een aanpassing gedaan aan het plan en deze aanpassing als vervanging ingediend. Op zaterdag 11 juli jl heeft een aantal van u een rondleiding gehad van de initiatiefnemer over het terrein van het tennispark, het saunacomplex en de boerderij Hofstede. Bij dezen willen wij u graag informeren over plannen en de reacties op deze planontwikkeling.

Inleiding

Het plan Buitenplaats Hofstede is gelegen in de Landgoederenzone tussen de Van Vredenburgweg en de Sinjeur Semeynsweg (Den Haag), met aan de oostzijde Sportpark Vredenburg en aan de Westkant het Julianapark. Binnen het plangebied is het tennispark De Hofstede als ook het voormalige Bowlingcentrum en Saunacomplex gelegen.

Sinds de brand in het bowlingcentrum in 2010 zijn er meerdere plannen ingediend;

- Herbouw van een bowlingcentrum (2011 – bouwaanvraag ingediend maar procedure afgebroken)
- Realisatie ca. 57 woningen door Provast met Van Egmond (2015 – 2017 – status onbekend)
- Initiatief NU projectontwikkeling, waarvoor dit principe verzoek is ingediend.

Voor de herontwikkeling zoals nu ingediend zijn geen programma van eisen, randvoorwaarden of uitgangspunten aan de ontwikkelaar meegegeven. Uitzondering hierop is het document 'kaders cultureel erfgoed'. Het plan zoals nu voor ons ligt is het resultaat van overleg tussen gemeente, provincie en ontwikkelaar. Het verzoek omvat de realisatie van:

- Een appartementencomplex met 16 appartementen in 6 bouwlagen;
- Parkwoningen in de vorm van 10 twee onder één kapwoning, 5 rijwoningen en 1 vrijstaande woning;
- Lintbebouwing in de vorm van 2 twee onder één kapwoning en 1 vrijstaande woning
- Schuurwoningen, 2 stuks (twee onder één kap)
- de sloop van de boerderij Hofstede en herbouw tot een horeca gelegenheid
- een Bed en Breakfast met 4 á 5 kamers
- 16 garages

Ook voorziet het verzoek in het versterken van de landschappelijke inpassing van de bebouwing in het gebied, waarbij een deel van het gebied wordt ingericht en openbaar toegankelijk wordt gemaakt.

Kern van de informatie

Op 29 september 2020 hebben wij besloten in beginsel positief te staan tegenover het plan Buitenplaats Hofstede. Het plan voor de herontwikkeling van de Hofstede geeft het gebied een kwaliteitsimpuls. Woningbouw op deze locatie in het kader van rood voor rood, in deze woningbouw voor eerdere bebouwing en het toevoegen van openbaar gebied, in de vorm van (ingericht) groen aan de

Landgoederenzone, zijn een verrijking/verbetering voor de stad. In de uitwerking van het plan zijn veel van de elementen die tijdens onderlinge overleggen zijn afgestemd, meegenomen. Hieronder worden een aantal belangrijke punten uit de beoordeling uitgelicht.

Planologisch kader

Het plan is strijdig met het geldende bestemmingsplan Landgoederenzone.

Stedenbouw en Architectuur

De Landgoederenzone, waarin de locatie ligt, is de contramal van de verstedelijkingsopgave. Bouwvolume zal daarom in beperkte mate toelaatbaar zijn in het gebied. In het kader van rood voor rood is een planontwikkeling als deze mogelijk. De footprint neemt, ten opzichte van de bebouwing uit het verleden niet toe. Echter verdient een eigentijdse buitenplaats een evenwichtigere landschappelijke en architectonische invulling.

Archeologie en monumentenzorg

Alvorens het plan in procedurele zin verder gebracht kan worden dient de aanvrager stil te staan bij de archeologische en monumentale waarden van het gebied. Een gedegen archeologisch onderzoek en een waarde bepaling door een daartoe gespecialiseerd bureau, van de boerderij Hofstede zijn hierin noodzakelijk.

Natuur en landschap

De huidige in onbruik geraakte tennisbanen worden verwijderd. Hiervoor in de plaats wordt een grote waterpartij en groen aangelegd, die aan de natuur wordt teruggegeven en openbaar toegankelijke worden gemaakt. Ook de historische verbinding van het Juliaalaantje wordt in dit deel in ere hersteld.

Horeca en B&B

De invulling van de voormalige Boerderij met Horeca en de toevoeging van een Bed en Breakfast, zal gezien de huidige economische situatie in deze sector opnieuw bekeken moeten worden. Wijziging van dit deel van het plan lijkt wenselijk.

Vervolgtraject

Alvorens de verzochte nadere studies en onderzoeken worden uitgezet zal met de ontwikkelaar een intentieovereenkomst worden aangegaan waarin de taakverdeling en de voorwaarden van de samenwerking wordt vastgelegd. Een belangrijk onderdeel hierin is de wijze waarop de omwonende/belanghebbenden in het gebied worden meegenomen in de planontwikkeling. Indien uit de nadere onderzoeken en studies het plan haalbaar blijkt te zijn, zal het plan en een bestemmingsplanwijziging aan u worden voorgelegd. Tevens zal een anterieure overeenkomst worden afgesloten met de ontwikkelaar.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester,

P.M. Schuit

drs. M.J. Bezuijen

Bijlage(n):
Geen