



Datum besluit B&W (12 september 2023)

Forumverg. d.d. (3 oktober 2023)

Agendapunt nr. (nummer)

Portefeuillehouder(s) A.F.M. van de Laar - Stadsontwikkeling, Mobiliteit, Grondzaken en

Participatiebeleid

G.J.H. van Malsen - Volkshuisvesting, Integratie, Emancipatie,

Armoedebestrijding en Welzijn

Redacteur E. Schelfaut

Doorkiesnummer

Domein / Team Gebiedsontwikkeling

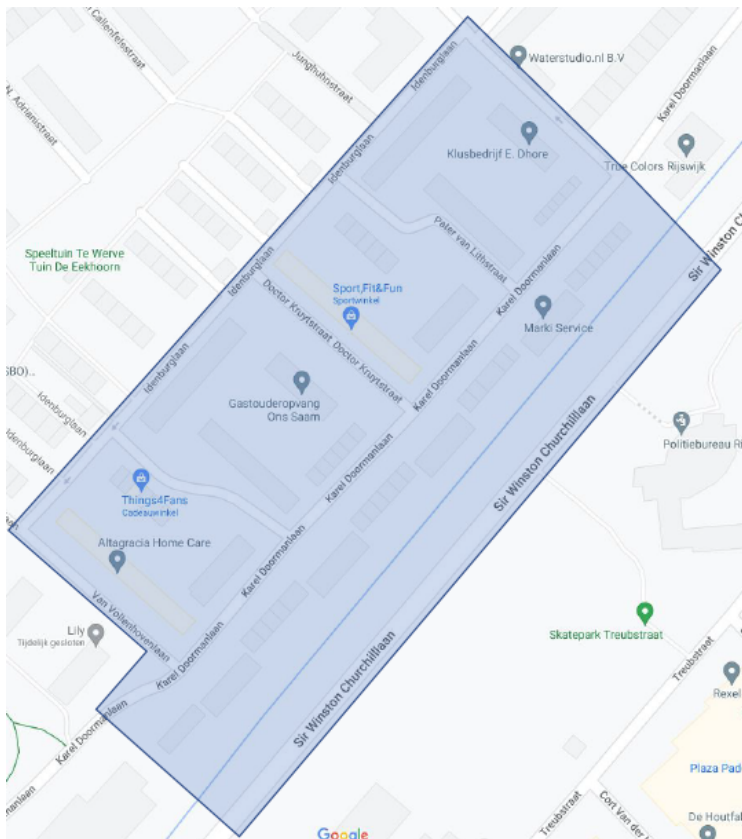
Corsanummer 23.077660

Aan de Raad,

1. Onderwerp
Ontwikkeldkader Te Werve Oost
2. Voorstel
 1. Het Ontwikkeldkader Te Werve Oost vast te stellen

3. Inleiding

Te Werve is een naoorlogse woonwijk in verandering waar de afgelopen jaren op diverse plekken is gesloopt, gebouwd en gerenoveerd. In het oostelijke deel rondom de Karel Doormanlaan wil Rijswijk Wonen nu haar verouderde sociale huurwoningen vervangen door nieuwbouw. Samen met projectontwikkelaar Synchroon stelt Rijswijk Wonen voor om het gebied te verdichten en hier een mix aan woningtypes te realiseren. Het doel is een vitale wijk waar mensen graag wonen, elkaar ontmoeten en genieten van het groen.

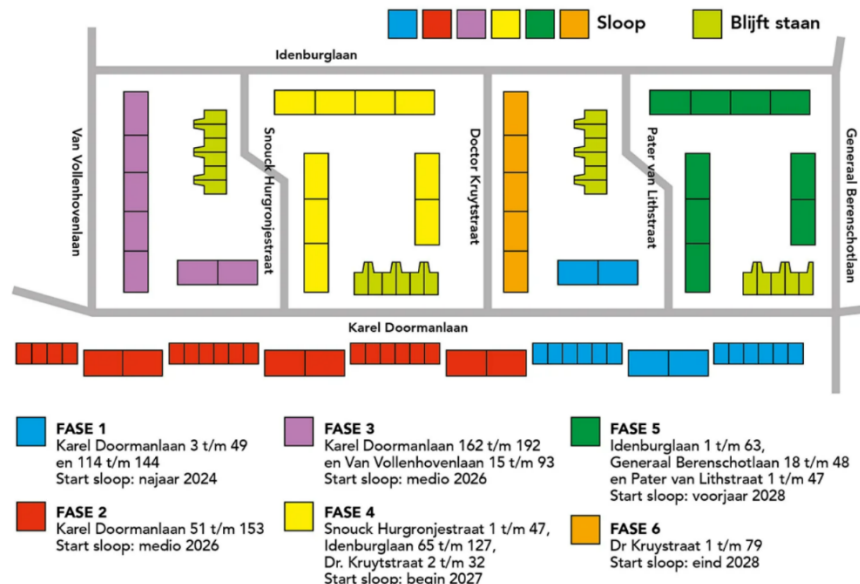


Kaart: plangebied gebiedsontwikkeling Te Werve oost



Rijswijk Wonen en gemeente werken voor deze gebiedsontwikkeling de afgelopen jaren al nauw samen en hebben dit op 6 september 2023 in een samenwerkingsovereenkomst (SOK) geformaliseerd. In 2021 is met de concrete planvorming gestart op basis van een bestuurlijke opdracht. De ideeën voor het gebied zijn uitgewerkt in een Nota van Uitgangspunten die op 21 februari 2023 door het college is vastgesteld. Uw raad is hierover met een raadsinformatiebrief geïnformeerd. Bewoners en belanghebbenden zijn nauw bij de totstandkoming betrokken. Vanaf eind 2021 zijn er enquêtes, deurgesprekken en bewonersbijeenkomsten geweest. In juni 2022 is een projectcommissie opgericht en eind 2022 is er participatie geweest voor de Nota van Uitgangspunten met onder meer een inloop- en een informatiebijeenkomst. Ook na het vaststellen van de Nota van Uitgangspunten zijn de bewoners op de hoogte gehouden van de vertaling naar dit Ontwikkeldkader. Daarvoor is een klankbordgroep gevormd, is er een wijkwandeling georganiseerd en in juni was er een inloopbijeenkomst in park De Driesprong.

Rijswijk Wonen wil het plan in 6 fasen realiseren en in het laatste kwartaal van 2024 starten met de sloop van de woningen voor fase 1. Ter voorbereiding is het gebied tot actiegebied verklaard en hebben de bewoners urgentie gekregen voor herhuisvesting. Inmiddels heeft 70% van de bewoners van fase 1 de huur opgezegd en ligt de herhuisvesting op schema. Dit legt ook druk op het tijdig afronden van het bestemmingsplan. Alle inspanningen zijn erop gericht om het ontwerpbestemmingsplan nog in december ter visie te leggen. Voorwaarde hiervoor is vaststelling door de raad van het Ontwikkeldkader, dat als beleidskader dient voor het ontwerpbestemmingsplan.



Abbeelding: fasering Te Werve Oost

4. Beoogd effect

We maken hier een nieuwe wijk met een goede mix van woningen voor jong en oud, met aandacht voor leefbaarheid en sociale cohesie. Samenleven, ontmoeten en prettig wonen is een speerpunt en de nadruk ligt op meer differentiatie, om de aantrekkingskracht voor gezinnen te vergroten en om doorstroming op gang te brengen.



Rijswijk Wonen sloopt 304 appartementen en 28 eengezinswoningen. Rijswijk Wonen was voornemens de 23 eengezinswoningen te behouden. Nu wordt overwogen deze ook te vernieuwen. Er komen ca. 550 nieuwbouwwoningen voor terug, waarvan minimaal 50% in het sociale huursegment om te voorkomen dat teveel sociale huurwoningen verdwijnen. De andere 50% worden middeldure en duurdere woningen, zowel huur als koop. Op deze manier wordt vrijwel elke doelgroep en prijsklasse bediend. Dit sluit aan bij de vier pijlers uit de Woonvisie 2015-2025:

- Het versterken en differentiëren van de woningvoorraad.
- Het toevoegen van betaalbare huur- en koopwoningen.
- Het bieden van een geschikt aanbod voor ouderen en voor mensen met een zorgbehoefte.
- Het verduurzamen van de woningvoorraad

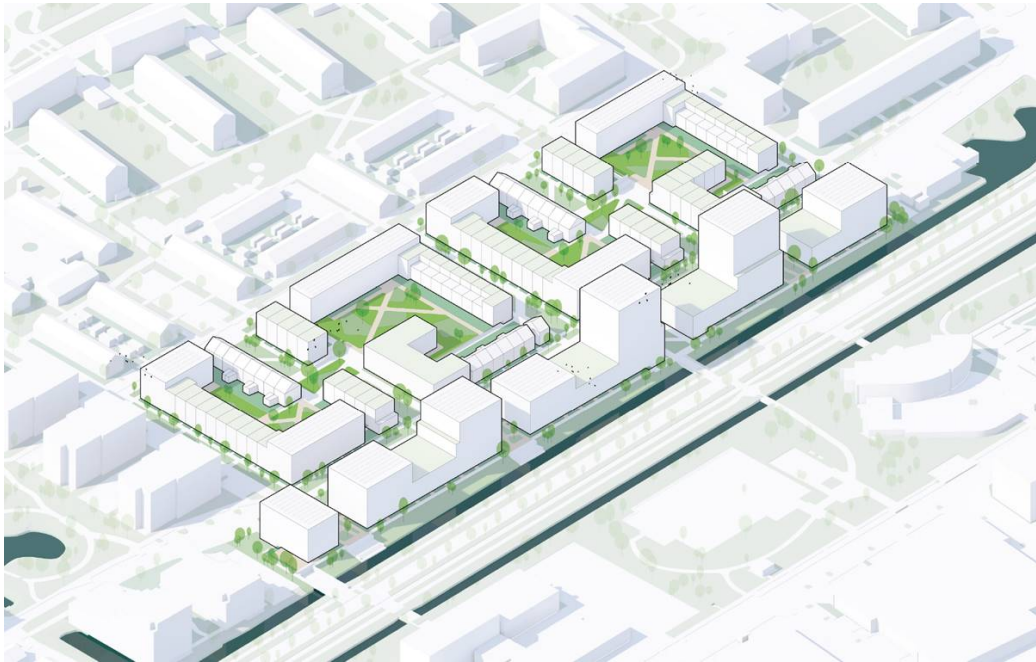
Rijswijk Wonen heeft met Synchroon afgesproken dat op de locatie Broodfabriek extra sociale huurwoningen komen, zodat per saldo geen sociale huurwoningen verdwijnen. Dit is in 2022 ook vastgelegd in de Lokale Prestatieafspraken (LPA).

De ambities zijn:

- Aansluiten op de bestaande bebouwing, groen en verkeersstructuur. De herkenbare hiërarchie van straten behouden en versterken.
- Verbinden van oud en nieuw. We maken goede openbare ruimte die uitnodigt tot ontmoeten, bewegen en spelen. We ontwikkelen het gebied volgens het STOMP principe, geven prioriteit aan voetgangers en fietsers en stimuleren het OV en deelmobiliteit. Daarmee wordt de wijk aantrekkelijker voor huishoudens zonder auto.
- Gezond, groen en natuur-inclusief. Het wordt een buurt met ruimte voor bewegen en toekomstbestendig groen.
- Samen leven, ontmoeten en prettig wonen: een optimale sociale cohesie. We stimuleren ontmoetingen in de buitenruimte en maken een buurtfunctie mogelijk, voor alle bestaande én nieuwe bewoners.
- Klimaatadaptief en toekomstbestendig: Gedifferentieerd, betaalbaar, 'inclusief' wonen en meer buurtbinding. Het wordt een sociaal krachtige wijk, die meer gemengd is en waar doorstroming mogelijk is.

Tussen het opstellen van de Nota van Uitgangspunten en Ontwikkeld kader enerzijds en het ontwerp door architectenbureau Mecanoo anderzijds is continu een wisselwerking geweest. Daardoor was het mogelijk richting alle partijen heel concreet aan te geven wat de (on)mogelijkheden zijn in Te Werve Oost en ook om input op te halen in de participatie.

Het ontwerp voorziet in een hogere bebouwing langs de Karel Doormanlaan aan de zijde van de Sir Winston Churchilllaan met daaronder een half verdiepte parkeergarage voor de bewoners die vanuit de Sir Winston Churchilllaan wordt ontsloten. Op deze manier wordt voorkomen dat de extra woningen leiden tot meer verkeer en parkeeroverlast in de wijk. Bezoekers parkeren in half verdiepte parkeergarages in het binnen gebied van de bouwblokken.



Afbeelding: massastudie Te Werve Oost

5. Argumenten

Om de gebiedsontwikkeling te kunnen realiseren wordt uw raad volgend jaar gevraagd het bestemmingsplan hiervoor vast te stellen. Dit ontwikkelkader is het beleidskader dat aan het bestemmingsplan ten grondslag ligt. Hoewel uw raad tussentijds geïnformeerd is over de planontwikkeling inclusief de participatie, is dit het moment dat de raad een formele uitspraak wordt gevraagd over de wenselijkheid van de plannen en de kaders waarbinnen die moeten worden uitgevoerd. Kort samengevat komt de argumentatie op het volgende neer:

- Te Werve Oost is eenzijdig samengesteld uit sociale huurwoningen die oud en grotendeels in zo'n slechte staat zijn waardoor Rijswijk Wonen kiest voor sloop en nieuwbouw.
- Verdichting is nodig om een gevarieerde mix van woningen te realiseren en daarbij ook voldoende sociale huurwoningen terug te brengen.
- Dit ontwikkelkader geeft aan hoe het gebied ontwikkeld kan worden om de ambities uit de Nota van Uitgangspunten te realiseren

6. Kanttekeningen

- Rijswijk Wonen onderzoekt nog drie scenario's die ieder voor zich en in combinatie kunnen leiden tot aanpassingen van het plan:
 - Het geheel verdiept aanleggen van de parkeergarage onder de bebouwing langs de Sir Winston Churchilllaan (was half verdiept). Dit levert meer kwaliteit en een betere verbinding – ook ecologisch – tussen de Karel Doormanlaan en de Sir Winston Churchilllaan.
 - Het toch vernieuwen van de 23 grondgebonden woningen die behouden zouden blijven. Dit naar aanleiding van vragen vanuit de bewoners over langdurige bouwoverlast en toekomstige woonkwaliteit. De bewoners zijn door Rijswijk Wonen geïnformeerd over nieuw onderzoek ten aanzien van hun woningen.
 - Het opnemen van ca. 30 zorgwoningen in het plan.



Deze aanpassingen kunnen leiden tot meer woningen dan het maximum van ca. 550 waarmee rekening wordt gehouden in de Nota van Uitgangspunten. Dit is bespreekbaar als de plankwaliteit niet vermindert en de uitgangspunten voor parkeren en geen extra verkeer in de wijk worden gerespecteerd.

- Binnen het plangebied veranderen de grenzen tussen openbare ruimte en privaat bezit. Dat betekent dat er een uitruil van grond plaatsvindt. Daarover moeten in de anterieure overeenkomst afspraken worden gemaakt, ook over de afrekening van eventuele waardeverschillen.
- De planning is ambitieus, nog dit jaar moet het ontwerpbestemmingsplan ter visie worden gelegd om sloop in het laatste kwartaal van 2024 mogelijk te maken. Het bestemmingsplan moet voldoende flexibiliteit bieden om eerdergenoemde scenario's mogelijk te maken en tegelijkertijd de gewenste kwaliteit borgen.

7. Financiën

- Binnen het plangebied wordt vastgoed herontwikkeld en toegevoegd, en daarvoor moeten investeringen in het openbaar gebied worden gedaan. Binnen dit gebied zullen de eigenaren profiteren van de investeringen die voor waardevermeerdering zorgen. Naar rato van het profijt kunnen de kosten worden verhaald op basis van de criteria profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid. Deze wijze van kostenverhaal, die in lijn is met de omgevingswet, wordt momenteel uitgewerkt.
- De gevraagde kredieten worden terugverdiend met bijdragen van de ontwikkelaar of eigenaar, vast te leggen in de anterieure overeenkomst.
- De kosten van vergunningverlening worden gedekt uit de ontvangen leges.
- Meer woningen produceren meer vuil water. Daarvoor moeten zowel de riolering als de afvalwaterzuivering worden aangepast. De kosten hiervan komen voor rekening van de ontwikkelaar.
- Voor gemeentelijke plankosten, zoals ambtelijke kosten en kosten van aan externen opgedragen adviezen, werkzaamheden en onderzoeken, wordt in de anterieure overeenkomst een vergoeding opgenomen. Rijswijk Wonen betaalt op basis van de samenwerkingsovereenkomst een voorschot van € 300.000,-.
- De investeringen die de gemeente moet doen in openbare ruimte en infrastructuur om deze gebiedsontwikkeling mogelijk te maken worden door middel van wettelijk kostenverhaal in rekening gebracht bij Rijswijk Wonen. Er is een grijs gebied tussen wat noodzakelijk is om de gebiedsontwikkeling mogelijk te maken en wat wenselijk is om gemeentelijke beleidsdoelstellingen te realiseren. In de te sluiten anterieure overeenkomst moet worden vastgelegd wat de kosten zijn en wie welk deel betaalt. De gemeente kan hier alleen toezeggingen doen als er dekking is binnen reguliere budgetten, bijvoorbeeld voor herinrichtingen van het openbaar gebied. Vanuit de gemeente is hier op dit moment geen krediet voor gereserveerd.

8. Risico's

Voor deze gebiedsontwikkeling spelen algemene en project specifieke risico's. Algemene risico's zijn:

- Het onder druk staan van de financiële haalbaarheid door stijgende bouwkosten en dalende leencapaciteit bij kopers (rente en inflatie)
- Krapte op de arbeidsmarkt waardoor het niet lukt de projectorganisatie adequaat in te richten.

Specifieke risico's voor Te Werve Oost zijn:

- Het niet kunnen realiseren van gemeentelijk beleid wanneer de investeringen hiervoor niet bij Rijswijk Wonen in rekening gebracht kunnen worden op basis van het kostenverhaal.



- Vertraging door onvoldoende bezetting van de projectorganisatie en bij adviesbureaus die onderzoeken uitvoeren. Als het ontwerpbestemmingsplan niet in december ter visie kan, valt het project onder de omgevingswet en moet een deel van de onderzoeken over worden gedaan. Worst case kan dit betekenen dat niet eind 2024 met de sloop van de woningen van fase 1 kan worden gestart terwijl deze wel op tijd zijn ontruimd en dan dus leeg staan.
- Rijswijk wonen onderzoekt twee scenario's (vernieuwen 23 eengezinswoningen en verdiept aanleggen parkeergarage langs de Sir Winston Churchilllaan) die grote invloed hebben op het uiteindelijke plan. In het doorlopen participatietraject zijn deze scenario's niet eerder aan de orde geweest.
- De ambitie is een groene, verkeersluwe, duurzame en gedifferentieerde wijk. Tegelijkertijd stijgt het aantal woningen van 353 naar 550 tot 590 en moet een groot deel van de bomen worden gekapt om het nieuwe programma te kunnen realiseren. Het vraagt een zorgvuldig en creatief ontwerpproces om de gewenste kwaliteit te realiseren. Er moet nog worden onderzocht op welke manier de extra (bezoekers) parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd.

9. Vervolg

De belangrijkste vervolgstappen zijn:

- Het afronden van het kostenverhaal en op basis daarvan het opstellen en ondertekenen van de anterieure overeenkomst.
- Het afronden van het ontwerpbestemmingsplan en dit in december 2023 ter visie leggen.
- Het nauwkeurig in kaart brengen van de consequenties voor de openbare ruimte en het begroten van de investeringskosten.
- Het vaststellen van het bestemmingsplan door de raad in mei of juni 2024
- Het indienen van het bouwplan voor fase 1 door Rijswijk Wonen

10. Communicatie

- Communicatie over besluit raad in de wijk en stadsbreed
- Publicatie Ontwikkeldkader op de gemeentelijke website en op de projectwebsite www.wonenintewerve.nl

11. Bijlagen

Ontwikkeldkader Te Werve Oost

Burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester,

P.M. Schuit

H. Sahin

De gemeenteraad van Rijswijk,
Bijeen in openbare vergadering op 10 oktober 2023
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders
d.d. (12 september 2023), nr.

BESLUIT:

Het Ontwikkeldkader Te Werve Oost vast te stellen

Aldus besloten door de Raad van de gemeente Rijswijk, in zijn openbare vergadering van 10 oktober 2023

De gemeenteraad,
de griffier,

de voorzitter,

J.A. Massaar, bpa

H. Sahin